FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS	
Decreto 1082 de 2015 Artículo 2.2.1.1.2.1.1	
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Secretaría General y de Cercanía al Ciudadano – Dirección de Bienes e Inventarios
FECHA	Junio 2026

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

La Constitución Política prevé en el artículo 2º como fines 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..."*.

Establece también en el artículo 8 que *"Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación"*.

Así mismo en el artículo 113 que "*Los diferentes órganos del Estado tienen funciones separadas, pero colaboran armónicamente para la realización de sus fines*".

De igual manera el artículo 209 constitucional señala que "Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado."

Por otro lado, la Ley 489 de 1998, Artículo 6 preceptúa que *"En virtud del principio de coordinación y colaboración las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestaran su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones."*

La Secretaria General y Cercanía al Ciudadano a través de la Dirección de Bienes e Inventarios mediante Decreto Ordenanzal 406 del 6 de noviembre de 2024, *"Por el cual se establece la estructura de la administración pública departamental, se define la organización interna y las funciones de las dependencias del sector central de la administración pública y se dictan otras disposiciones*" en el artículo 79 establece que la dirección de bienes e inventarios tiene como funciones: *"1.Administrar los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Departamento, conforme a la normatividad vigente y a los procedimientos de la entidad. (...) 4. Responder por el aseguramiento y manejo integral de las pólizas que protejan los bienes e intereses patrimoniales de la entidad. (...) 6. Ingresar, actualizar y valorar los inventarios de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Departamento y de aquellos puestos a su servicio y garantizar la formalización de la propiedad."*

A efectos de cumplir con el objeto y las funciones que tiene asignada la Secretaría General y Cercanía al Ciudadano, y en el marco de aplicación de los principios de eficiencia y transparencia y del fortalecimiento institucional, es necesario mantener debidamente actualizados a través de los avalúos los bienes del Departamento, de acuerdo con la aplicación de las normas internacionales de contabilidad en el sector público (NICSP) a través de la plataforma SAP, para contar con la información oportuna y veraz como insumo para el cumplimiento adecuado de las competencias propias de la Secretaria y potencializar la toma adecuada de decisiones administrativas, armonizando las labores que requieren la Dirección de Bienes e Inventarios.

Con la variación del mercado inmobiliario se hace necesario la actualización anual del valor valuatorio de los predios del Departamento de Cundinamarca, para la cual se requiere el fortalecimiento de insumos técnicos que conlleven a brindar las herramientas necesarias para tener la información actualizada y detallada de primera mano en la base de datos que reposa en la Dirección de Bienes e Inventarios de la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano de la Gobernación de Cundinamarca.

Lo anterior, con el fin de ingresar, actualizar y valorar los inventarios de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Departamento y de aquellos puestos a su servicio y garantizar la formalización de la propiedad, así como tener claridad en el valor del interés asegurable para así responder por el aseguramiento y manejo integral de las pólizas que protejan los bienes e intereses patrimoniales de la entidad.

En los años 2020 y 2021 la Secretaria General suscribió los contratos interadministrativos SG-CDCTI - 353-2020 y 441 de 2021, con la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA, con el cual se han adelantado los avalúos de los predios propiedad del Departamento de Cundinamarca en el sector urbano y rural garantizando información técnico – jurídico detallada conforme a la normatividad valuatoria vigente consignada en la Resolución 620 de 2008, Ley 1763 de 2013, Decreto 148 del 4 de febrero de 2020.

En el año 2023 se suscribió con la empresa mencionada el contrato interadministrativo SG-CDCTI-930-2023, el cual tuvo como objeto el *"Realizar avalúos e instalación de avisos informativos y/o vallas en los bienes inmuebles propiedad del departamento de Cundinamarca y/o donde ejerza derecho o tenga interés de compra".*

A su vez, en el año 2024 se celebró con la EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA (Ahora Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca) el contrato interadministrativo SG-CDCCTI-1797 de 2024, cuyo objeto fue la : *"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".*

También es importante destacar que para la vigencia 2025 se celebró con la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca el contrato interadministrativo SGCC-CD-CI-973-2025, cuyo objeto fue la : *"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".*

Conforme a lo anterior y atendiendo a la naturaleza de la Secretaria General y Cercanía al Ciudadano, está dependencia adelanta las acciones necesarias en procura de garantizar el correcto manejo de los bienes inmuebles que son propiedad de la Gobernación de Cundinamarca, es así que se deben adelantar actividades como la realización de avalúos de los predios tendientes para este fin, los cuales garantizarán que se cuente con un inventario el cual debe soportarse en un registro documental que detalle cada una de las características de los mismos, estado y valor correspondiente, lo que permita mantener actualizado el balance contable de la entidad así como la identificación física de cada predio.

Por otro lado, en cumplimiento de las funciones propias de la Dirección de Bienes e Inventarios de la Secretaría General, es necesario la realización del levantamiento topográfico de tres predios en formato

Shape y en medio físico, los cuales deberán contener los correspondientes los planos. Lo anterior con la finalidad de tener uno de los insumos necesarios para clarificar áreas, cabida y linderos.

Aunado a lo anterior el Departamento requiere que en los predios se instalen avisos informativos y/o vallas con el fin de identificar la propiedad que le asiste a la administración departamental sobre los mismos indicando ""ESTE PREDIO ES PROPIEDAD DE LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA", con los respectivos logotipos, conforme al diseño elaborado por la Secretaría de Prensa y Comunicaciones Oficina de Prensa del Departamento de Cundinamarca.

Lo anterior con el fin de evitar presuntas ocupaciones irregulares e ilegales por parte de terceros, generando para el Departamento la ejecución de actividades tendientes a cesar dicha ocupación en caso de que se presenten.

Por lo anterior, para la vigencia 2026 se estima la realización y actualización valuatoria en 13 predios, así como la instalación de avisos informativos y/o vallas en éstos, los cuales se encuentran ubicados en zonas urbanas y rurales. A su vez se requiere la realización de tres levantamientos topográficos. Los predios objeto de avalúo, levantamiento topográfico e instalación de vallas se encuentran descritos en el Anexo técnico adjunto.

Para los efectos de adelantar la contratación a que se refiere el presente estudio previo, se han obtenido los siguientes Certificados de Disponibilidad presupuestal: 1) No. 7100078002 de fecha 20 de enero de 2026, bajo el rubro 1103/1-0500/2120202007/9/999/CC/SECR GENERAL Y DE CERCANÍA AL CIUDADANO /Ingreso Corriente de Libre Destinación/ "Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing", por el valor de **CIENTO CINCUENTA Y CINCO MILLONES PESOS ($155.000.000) M/CTE.,** del cual se encuentran disponibles para la presente contratación la suma de **CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS ($140.000.000)** 2) No. 7100078003 de fecha 20 de enero de 2026, bajo el rubro 1103/1-0500/2120202008/9/999/CC/SECR GENERAL Y DE CERCANIA AL CIUDADANO /Ingreso Corriente de Libre Destinación/ Servicios prestados a las empresas y servicios de producción, por el valor de **SETENTA MILLONES DE PESOS ($70.000.000) M/CTE.** En consecuencia, el presupuesto total para la contratación equivale a **DOSCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS ($210.000.000).**

Por otra parte, se puede constatar que dicha contratación se encuentra contemplada en el Plan Anual de Adquisiciones para el año 2026.

2. ESTUDIO DEL SECTOR:

Para efectos del presente estudio la entidad tuvo en cuenta los lineamientos esbozados en la Circular 018 de 2024 emanada de la Secretaría Jurídica del departamento, en tal sentido se revisaron los siguientes aspectos:

A. ASPECTOS GENERALES.

<u>En cuanto a los avalúos:</u>

Un avalúo se constituye como un insumo técnico predial que tiene como finalidad identificar la información jurídica, física y la normatividad urbanística que le aplica, para luego determinar el precio del mismo con base en metodologías que se basan en las características tales como ubicación, área, estado

de conservación etc. En consecuencia, se requiere que dicho insumo sea elaborado por un avaluador certificado.

Un avaluador es una persona que asume el ejercicio de la tasación de valores de bienes objeto de comercio y transacción, y sirve de consultor confiable en todos los casos de duda sobre los valores reales de bienes servicios. Al emitir un juicio sobre el valor de una propiedad, el Avaluador deberá efectuar un análisis cuidando todos los factores que puedan afectar el bien a avaluar.

El conocimiento del medio en el cual el Avaluador adelanta su actividad, la forma usual del ejercicio de la valuación, así como la adecuada y oportuna información de todos los factores que afectan el bien la tenencia del mismo, son obligación específica del Avaluador, razón por la cual el Avaluador está obligado a llevar a cabo una investigación exhaustiva de todos los factores que afectan favorable y desfavorablemente el bien objeto del avalúo.

Principios éticos que soportan esta actividad:

Aunque el ejercicio de estas actividades tiene disciplinas académicas diferentes los Avaluadores están regulados por el Consejo Nacional de Avaluadores quien estableció el Código Ético que dicta unas normas mínimas de conducta en relación con la comunidad, con los clientes y con los colegas el Gobierno Nacional.

- El Avaluador debe reconocer que esta actividad se realiza en un medio social, por lo tanto, está obligado guardar severamente los preceptos que, en una otra forma, regulan su conducta en sociedad. El oficio de la valuación exige capacidad y competencia; de allí que el Avaluador debe conocer la esencia y las modalidades de su especialidad. Está moralmente obligado a acrecentar su formación acogiendo nueva información que tenga relación con los servicios que presta buscar el consejo colaboración de los expertos en otras profesiones afines.
- El avaluador tiene la obligación de llevar cabo una investigación exhaustiva de todos los factores que afectan favorable y desfavorablemente el bien objeto del avalúo, y está en la obligación de revelárselo al cliente, evitando exageraciones y representaciones falsas de la información suministrada.
- El Avaluador no deberá comprometerse a suministrar servicios profesionales en relación con un bien en el cual posea un interés actual anticipado, a no ser que dicho interés sea revelado específicamente todas las partes afectadas.
- El Avaluador está obligado a la reserva profesional. No le es lícito divulgar la información a la que ha tenido acceso en razón de un negocio determinado si de su divulgación puede derivarse perjuicio a sus clientes o a terceros. Denunciar con franqueza sin reservas actos ilegales contrarios a la moral y a la ética en la práctica de la valuación, ya que, conocidos los hechos por la autoridad competente, estos puedan ser sancionados y corregidos. El ejercicio de la valuación se desarrolla en medio de la comunidad por ello, además de satisfacción de los legítimos intereses individuales deben cumplirse en forma tal que contribuya al desarrollo y bienestar general del país.
- Es deber del Avaluador proteger al público contra el fraude, representación falsa y prácticas no éticas en las transacciones de bienes, él debe esforzarse por eliminar en su comunidad cualquiera práctica que pudiera ser nociva para el público y traer descrédito esta profesión".[1]

Aspecto legal:

- Ley 80 de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".

- Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia la transparencia en la Ley 80 de 1993 se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos."

- Ley 1673 de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador se dictan otras disposiciones". Esta normatividad reorganizó e impuso requisitos mínimos en el ejercicio de la actividad de avaluación en el país. Los profesionales del sector deberán demostrar sus competencias laborales en el ejercicio de la actividad, deberán hacer parte de las Entidades Reconocidas de Autorregulación ERA, que velarán porque se cumplan los más altos estándares de calidad y profesionalismo en los avalúos que realicen. la Superintendencia de Industria Comercio se le asignó la función de reconocer, autorizar vigilar las ERA en el ejercicio de su función disciplinaria.

Dentro de las actividades que desempeña un avaluador, según el artículo 4o de la mencionada Ley están:

"a. La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales complementarios).

b. El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotetería, entre otros.

c. En los procesos judiciales arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros.

d. El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir la expropiación por la vía judicial administrativa; cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros.

e. Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones cuando los requieran para presentar declaraciones solicitudes ante las autoridades sustentación de autoavalúo autoestimaciones.

f.Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión liquidación.

g. El servicio las personas naturales jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados los accionistas acreedores, inversionistas entidades de control.

h. Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples compuestos, géneros singularidades.

i. Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades negocios en operación en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional."

De otra parte, señala el Artículo 9o. "*Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita. Ejercer ilegalmente la actividad del avaluador será considerado como simulación de investidura cargo será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de avaluador, la persona que, sin cumplirlos requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.*"

Decreto 222 de 2014 "Por el cual se corrigen yerros en el texto de la Ley 1673 de 2013"

Decreto 556 de 2014 "Por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013". La cual dispone en el artículo 5o que:

> *"Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los avaluadores podrán inscribirse en una más categoría especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados los alcances establecidos para cada categoría de bienes avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6o de la Ley 1673 de 2013 en el presente Decreto (...)"*

No.	Categoría	Alcances
1.	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	Equipos eléctricos mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión distribución, equipos infraestructura de transmisión distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, maquinaria para producción proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas similares.
2.	MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
3.	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

	SIMILARES	
4.	SEMOVIENTES ANIMALES	Semovientes, animales muebles no clasificados en otra especialidad.
5.	ACTIVOS OPERACIONALES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso producto terminado. Establecimientos de comercio.
6.	INTANGIBLES	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial otros similares.
7.	INTANGIBLES ESPECIALES	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales litigiosos demás derechos de indemnización cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

... Parágrafo. La Superintendencia de Industria Comercio actualizará cuando sea necesario, la tabla contenida en este artículo.

Artículo 6º . *Certificados académicos. La formación académica de los avaluadores de que trata el literal a) del artículo 6o de la Ley 1673 de 2013, se acreditará con el título y/o la certificación de aptitud ocupacional del respectivo programa académico debidamente reconocido por autoridad competente con el correspondiente certificado de las asignaturas cursadas aprobadas.*

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) tendrán en cuenta las certificaciones de asignaturas que allegue el interesado en ser inscrito como avaluador, expedidas por instituciones de educación superior y/o las instituciones de educación para el trabajo desarrollo humano, debidamente reconocidas de acuerdo con las leyes vigentes."

<u>En cuanto al levantamiento topográfico:</u>

Un levantamiento topográfico es un proceso técnico que permite determinar las características físicas y cartográficas de un predio, para de esa forma determinar su georeferenciación, área, cabida, linderos y demás aspectos físicos que permita su plena identificación física. Dicho proceso debe ser ejecutado a través de un topógrafo.

El ejercicio de la profesión de topógrafo se encuentra regulada en la ley 70 de 1979, la cual define la topografía en su artículo 1° como: *"(...) una profesión destinada a la medición, representación, configuración de accidentes, relieve y proporciones de extensiones geográficas limitadas."*

Por otro lado, en el artículo 5° de la ley citada se precisan como funciones del profesional en topografía las siguientes:

"a) Estudiar, proyectar, planear, especificar, dirigir, fiscalizar, controlar, inspeccionar, supervigilar, ejecutar y evaluar obras materiales que se rijan por la ciencia de la topografía y aprobar tales obras;

b) Operar, dirigir, vigilar y atender el buen funcionamiento de los oficios a su cargo;

c) Asesorar los organismos oficiales correspondientes a la inspección de obras cuya naturaleza requiera la presencia de un profesional de la topografía;

d) Desempeñar los cargos de Decano, Director y Profesor, según el caso, en las universidades e institutos destinados a la enseñanza de la topografía pura o aplicada;

e) Desempeñar los cargos de agrimensores o peritos cuando los dictámenes que hayan de rendirse versen sobre cuestiones técnicas de topografía; para tal efecto, los organismos interesados solicitarán las listas de los profesionales inscritos en el Consejo Nacional de Topografía, que certificará sobre la calidad de profesional del respectivo interesado."

En cuanto a las vallas informativas:

Las vallas informativas o paneles informativos, son soportes planos sobre los que se fijan anuncios o carteles que contienen mensajes breves para captar la atención de los usuarios. Para el presente proceso corresponde a la identificación y denominación de los predios propiedad del Departamento de Cundinamarca con el fin de evitar actuaciones irregulares sobre los mismos como por ejemplo la ocupación irregular que puede presentarse sobre los mismos.

Impuestos, tasas contribuciones:

Respecto al Impuesto de Valor Agregado IVA, los servicios a contratar están gravados con el 19%. En consecuencia, en la propuesta se debe discriminar la base gravable, la tarifa del impuesto y el valor total de la oferta presentada. En todo caso, los oferentes deberán verificar las obligaciones tributarias de las que son sujetos, derivadas de las disposiciones normativas que integran el Estatuto Tributario y acatar las que les sean aplicables.

B. ESTUDIO DE LA OFERTA.

¿Quién vende? En este sector encontramos tanto personas jurídicas como personas naturales profesionales dedicadas la actividad valuatoria en Colombia. Las empresas están por lo general en el sector inmobiliario de bienes raíces, para poder realizar avalúos de inmuebles deben contar con avaluadores inscritos en el RAA (Registro Abierto de Avaluadores) el Registro Nacional De Avaluadores, quien acredita la idoneidad de estas personas para realizar dicha actividad.

Finalmente, respecto al servicio de instalación de vallas informativas, este también se presta por parte de personas jurídicas y naturales.

C. ESTUDIO DE LA DEMANDA.

1. Servicio inmobiliario de avalúos celebrados por entidades diferentes a la Gobernación de Cundinamarca.

Los procesos de contratación analizados presentan diferentes variaciones en el mercado puesto que los procesos valuatorios son dinámicos atendiendo a la necesidad de cada entidad, como a continuación se puede observar:

ENTIDAD	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
CONTRATISTA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	IDU-1026-2020
OBJETO	ELABORAR LOS AVALÚOS COMERCIALES INCLUIDAS LAS INDEMNIZACIONES, ASÍ COMO AVALÚOS DE REFERENCIA Y LAS ACTUALIZACIONES, CORRECCIONES O RECTIFICACION DE CABIDA Y LINDEROS QUE SE REQUIERAN EN LOS DIFERENTES PROCESOS DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, JUDICIAL O LOS QUE SIRVAN DE BASE PARA LA VENTA DE PREDIOS REMANENTES PROPIEDAD DEL IDU.
PLAZO	12 MESES
INICIO CONTRATO	1 DE JUNIO DE 2020
TERMINACIÓN	31 DE MAYO DE 2021
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$498.000.000

ENTIDAD	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
CONTRATISTA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	IDU-1449-2022
OBJETO	ELABORAR LOS AVALÚOS COMERCIALES INCLUIDAS LAS INDEMNIZACIONES, ASÍ

	COMO AVALÚOS DE REFERENCIA Y LAS ACTUALIZACIONES, CORRECCIONES O RECTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS QUE SE REQUIERAN EN LOS DIFERENTES PROCESOS DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, JUDICIAL DEL IDU – PROYECTOS VARIOS TRANSMILENIO".
PLAZO	12 MESES
INICIO CONTRATO	10 DE OCTUBRE DE 2022
TERMINACIÓN	9 DE OCTUBRE DE 2023
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$1.261.275.074

ENTIDAD	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
CONTRATISTA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	327-2023
OBJETO	REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES, AVALÚOS DE REFERENCIA Y/O AVALÚOS INDEMNIZATORIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS QUE LIDERE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES REMITIDAS Y NORMAS VIGENTES.
PLAZO	12 MESES

INICIO CONTRATO	10 DE JULIO DE 2023
TERMINACIÓN	09 DE JULIO DE 2024
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$1.213.419.005

2. **Respecto a la instalación de vallas informativas, se encontraron los siguientes contratos con objetos similares:**

ENTIDAD	ESAP
CONTRATISTA	ECOPRINTS LTDA.
TIPO DE CONTRATO	SUMINISTRO
NUMERO DE CONTRATO	1181-2021
OBJETO	SUMINISTRAR E INSTALAR LA SEÑALIZACIÓN INFORMATIVA, DE SEGURIDAD ARQUITECTÓNICA Y PUNTOS ECOLÓGICOS PARA LA SEDE CENTRAL Y LAS TERRITORIALES DE LA ESAP.
PLAZO	8 MESES Y 6 DÍAS
INICIO CONTRATO	6 DE DICIEMBRE DE 2021
TERMINACIÓN	30 DE DICIEMBRE DE 2021
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$960.212.700

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CONTRATISTA	UNIÓN TEMPORAL DELTA 2023
TIPO DE CONTRATO	SUMINISTRO
NUMERO DE CONTRATO	327-2023
OBJETO	SUMINISTRO DE FORMAS IMPRESAS, EMPASTES, SEÑALIZACIÓN Y PIEZAS PUBLICITARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL
PLAZO	8 MESES Y 6 DÍAS

INICIO CONTRATO	24 DE ABRIL DE 2023
TERMINACIÓN	30 DE DICIEMBRE DE 2023
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$2.000.000.000

ENTIDAD	MIGRACIÓN COLOMBIA
CONTRATISTA	ALIADOS DE COLOMBIA S.A.S.
TIPO DE CONTRATO	SUMINISTRO
NUMERO DE CONTRATO	083-2022
OBJETO	CONTRATAR LA ADQUISICIÓN E INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN INSTITUCIONAL PARA LAS DIFERENTES SEDES A NIVEL NACIONAL, DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA.
PLAZO	6 MESES Y 24 DÍAS
INICIO CONTRATO	6 DE JUNIO DE 2022
TERMINACIÓN	31 DE DICIEMBRE DE 2022
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$150.000.000

Nota: Los anteriormente descritos son procesos similares que han cursado en otras entidades y estos se pueden verificar en el Sistema de Contratación Pública SECOP.

3. Procesos celebrados por la Gobernación de Cundinamarca en vigencias anteriores.

En cuanto a la Gobernación de Cundinamarca se observa que históricamente la contratación adelantada de procesos de características similares se suscribió en el año 2017 por parte de la Secretaria de Gobierno un acuerdo de cooperación con el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), como estrategia para la formalización de predios fiscales urbanos en los municipios del Departamento de Cundinamarca, por la suma de $1.364.032.554, proceso que se enfocó en la titulación de predios.

Por otro lado, se identifican los siguientes contratos con objetos similares celebrados por parte de la Secretaría General:

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL

CONTRATISTA	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA,
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SGCC-CD-CI-973-2025
OBJETO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
PLAZO	2 MESES, 20 DÍAS
INICIO CONTRATO	24 DE JUNIO DE 2025
TERMINACIÓN	12 DE SEPTIEMBRE DE 2025
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$167.667.145

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SG-CDCCTI-1797 de 2024
OBJETO	"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".
PLAZO	2 MESES
INICIO CONTRATO	1° DE NOVIEMBRE DE 2024
TERMINACIÓN	31 DE DICIEMBRE DE 2024
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$241.152.999

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SG-CDCTI-930-2023
OBJETO	REALIZAR LOS AVALÚOS E INSTALACIÒN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y/O DONDE EJERZA DERECHOS O TENGA INTERESES DE COMPRA.
PLAZO	4 MESES
INICIO CONTRATO	2 DE JUNIO DE 2023
TERMINACIÓN	1 DE OCTUBRE DE 2023
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$249.036.503

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SG-CDCTI-441-2021
OBJETO	REALIZAR LOS AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y/O DONDE EJERZA DERECHOS O TENGA INTERESES DE COMPRA
PLAZO	4 MESES
INICIO CONTRATO	20 DE OCTUBRE DE 2021
TERMINACIÓN	27 DE DICIEMBRE DE 2021
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$102.900.000

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SG-CDCTI--353-2020
OBJETO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ENTRE LA SECRETARIA GENERAL DE LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA Y LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA PARA REALIZAR AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y/O DONDE EJERZA DERECHOS O TENGA INTERESES DE COMPRA.
PLAZO	75 DÍAS
INICIO CONTRATO	16 DE OCTUBRE DE 2020
TERMINACIÓN	31 DE DICIEMBRE DE 2020
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$153.000.000

ANÁLISIS DE ESTUDIO DE MERCADO:

De conformidad con 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. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".*

Conforme a la necesidad establecida por la Dirección de Bienes e Inventarios está dependencia estimó la realización de avalúos de bienes inmuebles y de renta de propiedad del Departamento de Cundinamarca atendiendo con el objetivo de actualizar los valores de dichos predios para la actualización de la información contable y como instrumentos elementales para el saneamiento de bienes inmuebles.

Por otro lado, también se precisó la realización de levantamientos topográficos como instrumento técnico necesario para tener claridad respecto de las áreas, linderos, cabida y georreferenciación de los predios del Departamento.

A su vez, también se estableció como necesidad la instalación de vallas informativas como mecanismo de gestión predial, las cuales están encaminadas a evitar presuntas ocupaciones irregulares e ilegales

por parte de terceros, generando para el Departamento la ejecución de actividades tendientes a cesar dicha ocupación en caso de que se presenten.

En este punto es importante traer a colación lo dispuesto en el Decreto Departamental No.0069 de 2014, el cual prevé en su artículo 1° lo siguiente: *"A partir de la fecha de la vigencia del presente decreto todas las entidades de Departamento de Cundinamarca, tanto del sector central como descentralizado, que requieran enajenar, arrendar, avaluar o entregar en administración bienes inmuebles de su propiedad, deberán realizar la enajenación, arrendamiento, avalúos o administración a través de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa."*

Por otro lado, la ley 1150 de 2007, en su artículo 2 numeral 4., literal C., modificado por el artículo 92 de la ley 1474, establece como modalidad de selección la contratación directa, y entre esta modalidad se encuentran los convenios y 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 su reglamento".*

Lo anterior se encuentra en total consonancia con el Decreto 1082 de 2015, el cual en su artículo 2.2.1.2.1.4.4. dispone *"convenios o contratos interadministrativos, La modalidad de selección para la contratación entre entidades estatales es la contratación directa; y en consecuencia le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del presente decreto"*

En ese orden, dentro de los objetos principales de la **Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca** es desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a la prestación de servicios relacionados con la administración de bienes inmuebles públicos y privados, mantenimiento, servicios de aseo, gestión predial y ambiental, avalúos de bienes, gerenciamiento de proyectos de construcción, interventoría, y logística de eventos institucionales, culturales y artísticos.

Por otro lado, tenemos que la **Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca** cuenta con la idoneidad y experiencia para la ejecutar este tipo de actividades, garantizando los intereses de la Secretaría, minimizando los riesgos del objeto del presente contrato, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, vinculado a la Secretaria de Planeación.

Lo anterior permite concluir que es posible ejecutar la contratación a través de contrato interadministrativo con la **Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca**

En este orden de ideas, se recibió propuesta por parte de la **Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca**, como empresa industrial y comercial del sector descentralizado del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaría General y de Cercanía al Ciudadano de la Gobernación de Cundinamarca, creada mediante Decreto Ordenanzal 0679 de 1996, reformada mediante Decreto Ordenanzal 433 de 2020 por medio del cual se amplió el objeto social.

D. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE SATISFACCIÓN DE LA NECESIDAD Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE:

El artículo 113 de la Constitución Política, el cual promulga que los órganos del Estado, si bien tienen funciones separadas, deben colaborar armónicamente para la realización de sus fines, así como lo

considerado en el artículo 95 de la Ley 489 de 1998, el cual establece *"Las entidades públicas podrán asociarse con el fin de cooperar en el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios o contratos interadministrativos o de la conformación de personas jurídicas sin ánimo de lucro".*

Que dentro de la estructura administrativa de la Gobernación de Cundinamarca, se cuenta con una Entidad que hace parte del sector descentralizado, entidad idónea y con capacidad jurídica para satisfacer las necesidades que demanda el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARÍA GENERAL Y DE CERCANÍA AL CIUDADANO**, esta es la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA (antes Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos De Cundinamarca),** Empresa Industrial y Comercial del sector descentralizado del Orden Departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano, creada mediante Decreto Departamental No 00679 de Marzo 29 de 1996 y reformada mediante los Decretos 02875 del 13 de Noviembre de 1997, 02211 del 30 de Septiembre de 1998, 0030 de Febrero 28 de 2005, 00266 del 15 de octubre de 2008 ,00287 del 16 de octubre de 2008, y el Decreto Ordenanzal 510 del 26 de diciembre de 2022, con la misión de desarrollar de prestar servicios inmobiliarios, entre ellos avalúos, levantamientos topográficos e instalación de vallas.

Como se mencionó en precedencia, es importante tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto Departamental No.0069 de 2014, el cual prevé en su artículo 1° lo siguiente: *"A partir de la fecha de la vigencia del presente decreto todas las entidades de Departamento de Cundinamarca, tanto del sector central como descentralizado, que requieran enajenar, arrendar, avaluar o entregar en administración bienes inmuebles de su propiedad, deberán realizar la enajenación, arrendamiento, avalúos o administración a través de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa."*

Por otro lado, la ley 1150 de 2007, en su artículo 2 numeral 4., literal C., modificado por el artículo 92 de la ley 1474, establece como modalidad de selección la contratación directa, y entre esta modalidad se encuentran los convenios y 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 su reglamento".*

Lo anterior se encuentra en total consonancia con el Decreto 1082 de 2015, el cual en su artículo 2.2.1.2.1.4.4. dispone *"convenios o contratos interadministrativos, La modalidad de selección para la contratación entre entidades estatales es la contratación directa; y en consecuencia le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1. del presente decreto"*

Por lo antes expuesto, la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano solicitó cotización a la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA (antes Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos De Cundinamarca),** la cual dentro de sus funciones principales tiene entre otras la de priorizar la acción de la Empresa en la promoción de proyectos factibles de ser ejecutados en el territorio cundinamarqués, precisando la participación público-privada de entidades del orden nacional, departamental o territorial, orientar los esfuerzos de la empresa de manera coordinada con las entidades del nivel departamental para el cumplimiento de las metas consignadas en el plan de desarrollo departamental, realizar estudios técnicos, interventorías, diseños urbanísticos, paisajísticos, arquitectónicos, diseño y ejecución de todo tipo de obras civiles y de ingeniería y en general celebrar toda clase de contratos necesarios para el cumplimiento de los objetos y fines de la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA (antes**

Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos De Cundinamarca), en especial cuando se trata del desarrollo de proyectos que además representen beneficios para el Departamento y sus habitantes.

Que dentro del portafolio de bienes y servicios que ofrece la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA (antes Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos De Cundinamarca)**, se encuentra entre otras realizar estudios Jurídicos, Urbanísticos, Sociales, Catastrales, Levantamientos Topográficos, Avalúos Corporativos, Formaciones Catastrales en coordinación con las autoridades establecidas por la Ley, Saneamiento Jurídico y catastral de los inmuebles, y así mismo la gestión por encargo de las entidades competentes, la adquisición de bienes inmuebles con proyección al desarrollo de macro proyectos tales como: Conservación y protección del recurso hídrico cumplimiento del artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, proyectos viales, proyectos de acueductos y alcantarillados, adquisición de predios para la prestación se servicios de educación, salud, seguridad entre otros, aspectos necesarios para la satisfacción de la necesidad a contratar.

La propuesta presentada por la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA (antes Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos De Cundinamarca)** de acuerdo con lo finalmente requerido y ajustado al presupuesto disponible consistió en lo siguiente:

1. Avalúos comerciales

ITEM	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO	AVALÚO VALOR TOTAL
1	AGUA DE DIOS	VEREDA SAN JOSÉ		9,867 M2	$4,856,508
2	APULO	CALLE 9 No. 5A -23/33	166-45505	757 M2	$5,918,609
3	EL COLEGIO	INSPECCIÓN LA VICTORIA	166-49720	369 M2	$4,148,538
4	FUSAGASUGÁ	VEREDA GUAYABAL	157-57919	24,334,8 M2	$7,905,622
5	GACHETA	VEREDA ZAQUE	160-40831	2000 M2	$6,714,563
6			160-27659	1/2 HA	$7,023,076
7	JUNÍN	VEREDA ZAQUE	160-27658	2 HA	$7,912,850
8	GUADUAS	DIAG. 9 No. 15-64/ 86	162-8354	20044,887 M2	$7,129,628
9	NEMOCÓN	CARRERA 6 No. 3 -27 SUR	176-177039	11,677 M2	$8,845,761
10	NILO	VEREDA PUEBLO NUEVO	307-67100	308,116 M2	$4,263,240
11	QUEBRADA NEGRA	INSPECCIÓN TOBIA CHICA	162-27514	743,20 M2	$6,895,362

12	ZIPAQUIRÁ	HACIENDA LA FRAGUITA	176-10884	15,334,517 M2	$7,833,627
				TOTAL POR COMPONENTE	$ 79.447.384

2. Avalúo de renta.

ITEM	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO	AVALÚO VALOR TOTAL
1	BOGOTÁ	CALLE 37 19 27	50C-443065	280 M2	$4.100.000
				TOTAL POR COMPONENTE	$ 4.100.000

3. Levantamientos topográficos

ITEM	MUNICIPIO	DIRECCIÓN	FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO
1	BOGOTÁ/CHOACHÍ	VEREDA EL VERJON	50C-138208	657,721,94 M2	$ 40,000,000
2	CÁQUEZA	VDA UBATOQUE	152-58304	3,927 M2	$ 9,000,000
3	LA VEGA	VEREDA EL CACAHUAL	156-12135	39,496464 M2	$ 7,000,000
				TOTAL POR COMPONENTE	$ 56,000,000.00

4. Vallas informativas

MATRICULA INMOBILIARIA PREDIO	Cantidad	VALOR UNITARIO	VALOR
Suministro, transporte e instalación, de avisos informativos. Conforme al anexo técnico entregado por la Secretaria.	und	$3.819.700	$57,295,500
		SUBTOTAL	$57.295.500.00
		IVA 19%	$10.886.145.00
		VALOR TOTAL	$68.181.645.00

Verificada la propuesta presentada por la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA**, se pudo validar que la misma cumple con las condiciones técnicas requeridas para la satisfacción de la necesidad identificada para está contratación. Por otro lado, teniendo en cuenta el presupuesto disponible con base en los Certificados de Disponibilidad Presupuestal que soportan la presente contratación, se debe contratar la elaboración de 13 avalúos, 3 levantamientos topográficos y 15 vallas,

En consecuencia, el presupuesto oficial para la suscripción del correspondiente contrato interadministrativo, de acuerdo con la propuesta presentada por la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** y el presupuesto disponible es por un valor total de **DOSCIENTOS SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL VEINTINUEVE PESOS ($207.729.029). M/CTE.**

3. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

Que de acuerdo con el análisis del sector el valor es acorde con los diferentes contratos analizados y cuyos objetos son similares. Así las cosas, el valor del contrato es acorde con la cotización de **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA.**

4. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

El artículo 4° de la Ley 1150 de 2007, establece que las Entidades Estatales deben incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación en los análisis de sector o sus equivalentes.

De conformidad con el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.3 del Decreto 1082 de 2015, las entidades deben evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente.

Según el numeral 9° del artículo 12 del Decreto 4170 de 2011, una de las funciones de la Subdirección de Negocios de Colombia Compra Eficiente es *"Diseñar y proponer políticas y herramientas para la adecuada identificación de riesgos de la contratación pública y su cobertura"*. Por lo anterior, Compra Eficiente, expidió el *"Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación"*.

Por lo anterior y en razón a la naturaleza del objeto del contrato, el tiempo de ejecución y el valor, se presenta la siguiente matriz de riesgos:

A) Probabilidad de ocurrencia

ALTA	3
MEDIA	2
BAJA	1

B) Impacto sobre el valor del contrato

IMPACTO	SOBRE EL VALOR DEL CONTRATO	DESCRIPCION
CATASTRÓFICO	Mas del 20%	Pérdidas financieras enormes, alto grado de incumplimiento en las condiciones establecidas en el negocio jurídico.
MODERADO	Entre el 5 y el 20 %	Pérdidas financieras considerables posible alto grado de incumplimiento del negocio jurídico.
LEVE	Menos del 5%	Pérdidas financieras insignificantes, menor probabilidad de incumplimiento.

MATRIZ DE RIESGOS

TIPO DE RIESGO	DEFINICIÓN	PROBABILIDAD DE OCURRENCIA	IMPACTO SOBRE EL VALOR DEL CONTRATO	EILC	DEPARTAMENTO
REGULATORIO	Imposición de nuevos tributos impuestos o cargas parafiscales como consecuencia de la expedición de una nueva normatividad.	2	Moderado	X	X
REGULATORIO	Variaciones en la normatividad de obligatorio cumplimiento para una o ambas partes que afecten la estructuración	2	Moderado	X	X

	de las actividades desarrolladas por el contratista e incidan en el costo directo o indirecto hasta el punto de afectación del equilibrio contractual				
FINANCIERO	Variaciones TRM	2	Moderado	X	X

5. 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.

a. OBJETO:

"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".

i. ALCANCE:

El contratista deberá prestar los servicios inmobiliarios de avalúos y levantamientos topográficos en los predios definidos por la contratante, con personal profesional e idóneo y en cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas y de los requisitos legales y técnicos previstos. A su vez deberá proceder a la elaboración e instalación de aviso o vallas informativas en los inmuebles designados por la entidad, en cumplimiento estricto de las condiciones técnicas pactadas.

ii. Condiciones Técnicas Exigidas.

Avalúos comerciales de bienes inmuebles.

Los avalúos se efectuarán sobre predios e inmuebles de propiedad del Departamento de Cundinamarca o en los que este tenga algún interés, como en el caso de aquellos sobre los cuales se están tramitando adjudicaciones ante la Agencia Nacional de Tierras, de conformidad con los parámetros técnicos y legales, que ordenan las normas que regulan la materia, en especial con observancia de la Leyes Ley 388 de 1977, Decreto 1420 de 1998, Ley 546 de 1999, Decreto 466 del 2000, Decreto 422 del 2000, Resolución 13314 del 2001 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio y los parámetros

establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- en la Resolución 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y demás normas que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas a la realización de actividades de los Avaluadores.

Los avalúos comerciales de los bienes inmuebles urbanos y rurales deberán contener como mínimo, la siguiente información:

- Información básica
- Información Catastral
- Información Jurídica
- Características del sector
- Características del Inmueble
- Normatividad del sector
- Método del avalúo.
- Estudio del Mercado
- Certificado del uso del suelo
- Depreciación de construcciones.
- Resultado del avalúo.
- Fuentes consultadas.
- Certificación del avalúo.
- Registro fotográfico en medio magnético.
- Folio de Matricula Inmobiliaria, con vigencia no mayor de 30 días
- La persona natural o jurídica debe contar con un equipo de Avaluadores, altamente calificados proporcionando un trato personalizado, enfocado en satisfacer las necesidades de la presente contratación, debidamente inscritos en el registro abierto de Avaluadores RAA como lo exige la ley 1673 de 2013 y acreditando su experiencia en las diferentes categorías (13) según corresponda a cada caso.

Entrega de productos.

Los avalúos una vez sean aprobados por el respectivo comité, se deben entregar de forma impresa y digital, el formato digital debe entregarse en CDs con la respectiva información de cada inmueble avaluado para posterior verificación por parte del contratante y el formato impreso debe entregarse foliado y separado por cada inmueble y/o predio objeto de estudio, atendiendo a la información mínima que debe contener el avaluó del inmueble.

Recursos requeridos

El cotizante deberá garantizar la disponibilidad necesaria del recurso humano, el cual deberá cumplir como mínimo lo siguiente:

Un (1) Coordinador, con experiencia de tres (3) años en áreas administrativas (Administrador, ingeniero industrial, ingeniero civil, arquitecto, economista, entre otras).

Un (1) Avaluador, con experiencia en avalúos de tres (3) años e inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores como lo exige la ley 1673 de 2013, certificados como mínimo en las siguientes categorías:

- Inmuebles urbanos
- Inmuebles rurales
- Recursos naturales y suelos de protección
- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos
- Inmuebles especiales

Cada uno de los profesionales debe disponer de los equipos requeridos tales como computadores, cámaras fotográficas, GPS, transporte y demás elementos con el fin de garantizar la entrega de los productos en cumplimiento de todos los requisitos técnicos y la buena ejecución del contrato.

Levantamientos topográficos.

Los levantamientos topográficos a realizar deben contener los planos correspondientes, elaborados con arreglo a los parámetros establecidos o para la realización de los levantamientos topográficos. Formato Shape y en medio físico.

Entrega de productos.

Los levantamientos topográficos se deben entregar de forma impresa y digital, el formato digital debe entregarse en CDs con la respectiva información de cada inmueble para posterior verificación por parte del contratante y el formato impreso debe entregarse foliado y separado por cada inmueble y/o predio objeto de estudio, atendiendo a la información mínima que debe contener el levantamiento topográfico del inmueble.

Recursos requeridos

El cotizante deberá garantizar la disponibilidad necesaria del recurso humano, el cual deberá cumplir como mínimo lo siguiente:

- Un (1) Coordinador, con experiencia de tres (3) años en áreas administrativas (Administrador, ingeniero industrial, ingeniero civil, arquitecto, economista, entre otras).
- Un (1) Avaluador, con experiencia en avalúos de tres (3) años e inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores como lo exige la ley 1673 de 2013, certificados como mínimo en las siguientes categorías:

- Inmuebles urbanos
- Inmuebles rurales

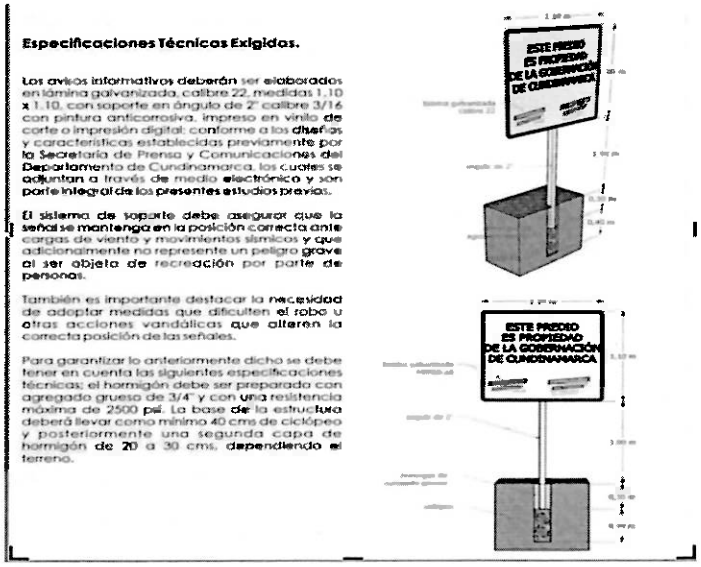
- Recursos naturales y suelos de protección
- Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos
- Inmuebles especiales

Un (1) topógrafo profesional, con experiencia en levantamiento topográficos de mínimo tres (3) años y experiencia específica en la elaboración de levantamientos topográficos de acuerdo al instructivo de la Agencia Nacional de Tierras. Deberá contar con licencia profesional debidamente expedida por el Consejo Profesional Nacional de Topografía.

Cada uno de los profesionales debe disponer de los equipos requeridos tales como computadores, cámaras fotográficas, GPS, transporte y demás elementos con el fin de garantizar la entrega de los productos en cumplimiento de todos los requisitos técnicos y la buena ejecución del contrato.

AVISOS O VALLAS INFORMATIVAS.

En cada uno de los predios que se encuentran en el anexo técnico se debe instalar una valla informativa que contenga la siguiente información:



Especificaciones Técnicas Exigidas.

Los avisos informativos deberán ser elaborados en lámina galvanizada, calibre 22, medidas 1.10 x 1.10, con soporte en ángulo de 2" calibre 3/16 con pintura anticorrosiva, impreso en vinilo de corte o impresión digital: conforme a los diseños y características establecidas previamente por la Secretaría de Prensa y Comunicaciones del Departamento de Cundinamarca, los cuales se adjuntan a través de medio electrónico y son parte integral de los presentes estudios previos.

El sistema de soporte debe asegurar que la señal se mantenga en la posición correcta ante cargas de viento y movimientos sísmicos y que adicionalmente no represente un peligro grave al ser objeto de recreación por parte de personas.

También es importante destacar la necesidad de adoptar medidas que dificulten el robo u otras acciones vandálicas que alteren la correcta posición de las señales.

Para garantizar lo anteriormente dicho se debe tener en cuenta las siguientes especificaciones técnicas; el hormigón debe ser preparado con agregado grueso de 3/4" y con una resistencia máxima de 2500 psi. La base de la estructura deberá llevar como mínimo 40 cms de ciclópeo y posteriormente una segunda capa de hormigón de 20 a 30 cms, dependiendo el terreno.

Para la instalación de la valla informativa en los predios de acuerdo con el anexo técnico, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Impresión, suministro, transporte e instalación de avisos informativos elaborados en lámina galvanizada, calibre 22, medidas 1.10 X 1.10 con soporte en ángulo de 2" calibre 3/16 con pintura anticorrosiva, impreso de corte e impresión digital; conforme a los diseños y

características establecidas previamente por la Secretaria de Prensa y Comunicaciones del Departamento de Cundinamarca.

2. Hormigón que debe ser preparado con agregado grueso de ¾" y con una resistencia máxima de 2500 psi. La base de la estructura deberá llevar como mínimo 40 cms de ciclópeo y posteriormente una segunda capa de hormigón de 20 a 30 cms, dependiendo el terreno.
3. Gastos varios (soldadura, tornillería, pegantes, herramientas de consumo y utilización para la ejecución del contrato, andamios, escaleras, cableado eléctrico, equipos para armado e instalación de los requerimientos, mano de obra y otros.

Lugar de Ejecución:

El lugar de cumplimiento y domicilio contractual serán en los predios e inmuebles de propiedad del Departamento de Cundinamarca, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. o en los diferentes municipios del departamento, y /o donde defina la Dirección de Bienes e Inventarios de la Secretaría General.

iii. Autorizaciones licencias y/o permisos requeridos para la ejecución del contrato

El contratista se obliga a tramitar y obtener todas las licencias, permisos y/o autorizaciones que requiera para el cumplimiento del objeto y alcance del contrato, así como de sus obligaciones específicas.

iv. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC

Una vez definidos claramente los bienes, obras y servicios a contratar, se deben codificar de acuerdo con la Guía para la Codificación de bienes y servicios de Naciones Unidas, los cuales fueron previamente identificados en el Plan Anual de Adquisiciones.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto (De ser posible)
80131800	80	13	18	Servicios de Administración inmobiliaria.
80131802	80	13	18	Servicio de gestión, servicio profesional es de empresas y servicios administrativos.
55000000	55	12	17	Señalización

b. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

El contrato a suscribirse, se regirá por el Sistema General de Contratación Pública, en especial, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, La Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015; bajo la modalidad de contratación directa en el caso de contratos interadministrativos.

c. CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

i. Plazo de Ejecución:

El término de ejecución del presente contrato es de dos (2) meses contados a partir de la expedición del Registro Presupuestal por parte de la Dirección de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda del Departamento de Cundinamarca.

ii. Lugar de Ejecución

El lugar de cumplimiento y domicilio contractual serán en los predios e inmuebles de propiedad del Departamento de Cundinamarca, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. o en los diferentes municipios del departamento, y /o donde defina la Dirección de Bienes e Inventarios de la Secretaría General y de Cercanía al Ciudadano.

iii. Forma de pago:

La Gobernación de Cundinamarca- Secretaría General y de Cercanía al Ciudadano, cancelará el valor del contrato en un solo pago previa liquidación de este de acuerdo a lo siguiente: 1) El valor total de todos los avalúos técnicos contratados una vez se entreguen con toda su documentación adjunta en físico y formato electrónico, y que éstos hayan sido aprobados por el supervisor. 2) El valor total de los levantamientos topográficos contratados una vez se entregue con toda su documentación adjunta en físico y formato electrónico, y que éste haya sido aprobado por el supervisor. 3) El valor total de las vallas informativas una vez hayan sido debidamente instaladas y recibidas a satisfacción del supervisor.

Para la cancelación de los pagos en la forma expuesta se deberá presentar la factura correspondiente con IVA incluido y certificación de cumplimiento y recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato designado por LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA y de la presentación de la certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal del contratista, del cumplimiento de las obligaciones con los sistemas de salud, riesgos laborales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002. El pago se realizará conforme al Plan Anualizado de Caja del Departamento de Cundinamarca. El sistema de pago utilizado por el Departamento es la consignación en una cuenta corriente o de ahorros de las instituciones financieras que el contratista registre en el formato titulado "información de proveedores".

Nota 1. Para los pagos, el contratista deberá presentar solicitud de pago o factura según sea el caso, el recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, el informe de ejecución, así como el comprobante de pago de los aportes al sistema de seguridad social en Salud, Pensión y ARL de conformidad con la normatividad legal vigente.

Nota 2. Los pagos a los cuales hace referencia la presente cláusula, se realizarán, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la factura o solicitud de pago, previa aprobación de los supervisores del mismo, con sujeción al PAC y a la ubicación efectiva de recursos en la Secretaria de Hacienda, de tal manera que la GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SECRETARÍA GENERAL Y DE CERCANIA AL CIUDADANO no asume responsabilidad alguna por la demora que pueda presentarse en dichos pagos y por lo tanto el contratista cumplirá con sus obligaciones y no podrá aducir como justificación alguna para su no realización, de mora en el pago.

Nota 3. LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA – SECRETARÍA GENERAL Y DE CERCANIA DEL CIUDADANO hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 161 de 2024 por medio del cual se adopta el Manual de Contratación, el último pago queda sujeto a la suscripción del acta de liquidación.

d. Anticipo / Pago Anticipado: *[si aplica, de lo contrario relacionar N/A]*

N/A

i. Supervisión y/ o Interventoría:

La Supervisión del presente contrato, será ejercida por la Dirección de Bienes e Inventarios y la Dirección de Servicios Administrativos o quien designe el Ordenador del Gasto, quien desarrollará las funciones y responsabilidades en los términos consagrados en la Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 161 de 2024.

ii. Obligaciones del contratista.

1. Prestar el servicio objeto de este contrato en el plazo y sitio convenidos.
2. Cumplir con cada una de las condiciones técnicas pactadas para cada uno de los entregables: avalúos, levantamientos topográficos y vallas informativas.
3. Tramitar y obtener todas las licencias, permisos y/o autorizaciones que requiera para el cumplimiento del objeto y alcance del contrato, así como de sus obligaciones específicas.
4. Garantizar que el servicio objeto de este contrato sea de óptima calidad y que cumplen con todas las características y especificaciones consignada en la propuesta.
5. Asumir bajo su costo y riesgo todos los costos en que incurra para la ejecución del contrato (solicitud y expedición de certificados de tradición y libertad, conceptos de uso de suelo entre otros).
6. Asumir bajo su costo el desplazamiento al municipio del Departamento de Cundinamarca conforme a la necesidad donde se realizará el avalúo y/o la instalación de las vallas.
7. Cumplir con los gastos varios y requerimientos técnicos estipulados en el ítem "AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS".
8. Cumplir con la propuesta presentada, en todas y cada una de sus partes.
9. Garantizar que la contratación derivada para el cumplimiento del objeto y alcance del contrato se realice de acuerdo con el Manual de Contratación de **EL CONTRATISTA,** así como en lo dispuesto en la Ley 80 de 1993 y demás normas, en lo que sea aplicable.
10. Preparar los avalúos de forma imparcial y por escrito, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
11. Garantizar que los avalúos contengan toda la información que permita concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas del texto.
12. Elaborar los avalúos técnicos con un método de reconocido valor técnico a partir del cual se establezca el valor de realización o su equivalente valor comercial o razonable.
13. Garantizar que los avalúos técnicos sean ejecutados por un perito avaluador debidamente acreditado ante el Registro Nacional de Avaluadores (Ley 1673 del 19 de julio de 2013)
14. Garantizar que los avalúos técnicos se efectuarán de acuerdo a la Ley 388 de 1977, Decreto 1420 de 1998, Ley 546 de 1999, Decreto 466 del 2000, Decreto 422 del 2000, Resolución 13314 del 2001 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio y los parámetros

establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- en la Resolución 620 de 2008, Ley 1673 de 2013 y demás normas que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas a la realización de actividades de los Avaluadores.

15. Hacer entrega a la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano de todos los documentos que resulten del avalúo del inmueble con la respectiva relación de los mismos.
16. Garantizar que los levantamientos topográficos solicitados contengan los planos correspondientes, elaborados con arreglo a los parámetros para la realización de los levantamientos topográficos. Formato Shape y en medio físico.
17. Entregar a la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano todos los documentos que resulten de los levantamientos topográficos con la respectiva relación de los mismos.
18. Instalar las vallas informativas en cumplimiento de las condiciones y las características técnicas pactadas, y de acuerdo al diseño aprobado por la Secretaría de Prensa y Comunicaciones Oficina de Prensa del Departamento de Cundinamarca y el supervisor del contrato.
19. Realizar el mantenimiento oportuno de las vallas informativas instaladas dentro del año siguiente contado a partir del acta de recibo a satisfacción de las mismas, garantizando el cumplimiento de las condiciones técnicas pactadas.
20. Dar noticia inmediata al supervisor del contrato de las novedades que puedan ocasionar la parálisis de la ejecución del contrato; y ofrecer su pronta solución, bajo su completa responsabilidad.
21. A implementar y ejecutar las políticas anti soborno, antifraude, y el sistema de autocontrol y gestión de proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAFT).
22. Atender durante la vigencia del contrato todas las recomendaciones que efectúe la Entidad por medio del supervisor del contrato y que se consideren pertinentes para la adecuada ejecución del objeto contractual.
23. Las demás que se deriven de la celebración del contrato.

iii. OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO- SECRETARÍA GENERAL Y DE CERCANIA AL CIUDADANO.

1. Ejercer el respectivo control de cumplimiento del objeto del contrato y expedir el certificado de cumplimiento a satisfacción.
2. Pagar el valor del contrato de acuerdo con los términos establecidos.
3. Tener en cuenta las observaciones y recomendaciones que el contratista formule en desarrollo a la ejecución del objeto del contrato y tomar las decisiones a que haya lugar.
4. Prestar toda la colaboración al contratista para que el objeto se desarrolle de manera adecuada.

6. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

De conformidad con el artículo 2º, numeral 4, lit.c) de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo señalado en el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011 las entidades podrán celebrar directamente contratos entre ellas siempre que las obligaciones del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora.

En este punto es importante traer a colación lo dispuesto en el Decreto Departamental No.0069 de 2014, el cual prevé en su artículo 1° lo siguiente: *"A partir de la fecha de la vigencia del presente decreto todas las entidades de Departamento de Cundinamarca, tanto del sector central como descentralizado, que requieran enajenar, arrendar, avaluar o entregar en administración bienes inmuebles de su propiedad, deberán realizar la enajenación, arrendamiento, avalúos o administración a través de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa."*

Por otro lado, es importante traer a colación lo expuesto en el concepto C-270 del 6 de mayo de 2022, el cual fue emitido por Colombia Compra Eficiente, y en cual se precisaron los siguientes aspectos referentes a la celebración de contratos interadministrativos:

"

(...)

La tipología de convenio interadministrativo fue creada en la Ley 80 de 1993. Aunque esta ley no lo definió ni desarrolló, el Decreto 1082 de 2015 califica a los convenios o contratos interadministrativos como aquella contratación entre entidades estatales. De acuerdo con lo anterior, el contrato o el convenio interadministrativo es el 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. Es decir, los contratos o convenios interadministrativos nominados en la Ley 80 de 1993 están determinados por un criterio orgánico, pues es necesario que los extremos de la relación contractual sean entidades estatales

(...)

Un contrato o convenio interadministrativo no está determinado por la modalidad de selección utilizada para celebrarlo. En efecto, la Ley 1150 de 2007 establece que pueden celebrarse directamente, 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, a menos que, según las excepciones previstas en dicha ley, deba adelantarse un procedimiento con pluralidad de oferentes. Nótese que, en este caso, lo que cambia es la modalidad de selección, no la naturaleza de contrato interadministrativo.

(...)

Si bien los contratos o convenios interadministrativos están previstos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en el Decreto 1082 de 2015, no quiere decir que solo puedan celebrarse entre entidades estatales que apliquen el régimen de contratación allí previsto. Esto en la medida que una entidad estatal sometida a la Ley 80 de 1993 puede celebrar esta clase de convenios con una entidad estatal de régimen especial y no por ello dejará de ser un contrato o convenio interadministrativo."

De acuerdo con lo anterior y lo prescrito en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección corresponde a la contratación directa, toda vez que se requiere la celebración de un contrato interadministrativo para el desarrollo de avalúos en materia de bienes inmuebles con la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA.**

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El contrato a suscribirse, se regirá por el Sistema General de Contratación Pública, en especial, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, La Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015; bajo la modalidad de contratación directa en el caso de contratos interadministrativos.

Lo anterior, acorde a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, que establece la posibilidad que tienen las entidades sometidas al Estatuto General de la administración Pública de adelantar el procedimiento previsto para la Contratación Directa siempre y cuando las obligaciones derivadas del contrato tengan relación directa con el objeto de la Entidad Ejecutora señalado en la Ley o en sus reglamentos y en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que las entidades señaladas en el artículo 2 de la Ley 80 de 1993 celebran directamente contratos entre ellas y en consecuencia le es aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del mencionado Decreto. Cuando fuere el caso y de conformidad con lo dispuesto por las normas orgánicas del presupuesto serán objeto del correspondiente registro presupuestal.

En otras palabras, la causa de contratación directa es aplicable a los contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora.

El art. 6° de la Ley 489 de 1998, señala que "En virtud del principio de coordinación y colaboración de las autoridades administrativas deben garantizar la armonía en el ejercicio de sus respectivas funciones con el fin de lograr los fines y cometidos estatales. En consecuencia, prestarán su colaboración a las demás entidades para facilitar el ejercicio de sus funciones y se abstendrán de impedir o estorbar su cumplimiento por los órganos, dependencias, organismos y entidades titulares".

Por todo lo anterior, el proceso de selección a adelantar por el Departamento de Cundinamarca – Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano, es contratación directa en su modalidad de contrato interadministrativo, puesto que se cumple con los requisitos determinados por la ley de la siguiente manera:

1. La **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA**, es una Empresa Industrial y Comercial del Departamento de Cundinamarca cuyo objeto consiste en celebrar, desarrollar y ejecutar todos los actos, negocios y recuperaciones inherentes a la prestación de servicios relacionados con bienes muebles e inmuebles del sector público y sector privado a nivel nacional.

2. Es un contrato que va a permitir la realización de avalúos, levantamientos topográficos y la instalación de vallas informativas como gestión predial preventiva de ocupaciones ilegales de bienes inmuebles, en el Departamento de Cundinamarca- Secretaria General de Cercanía al Ciudadano, atendiendo a la necesidad descrita en el presente proceso.

3. El Decreto Departamental No.0069 de 2014 prevé en su artículo 1° lo siguiente: *"A partir de la fecha de la vigencia del presente decreto todas las entidades de Departamento de Cundinamarca, tanto del sector central como descentralizado, que requieran enajenar, arrendar, avaluar o entregar en administración bienes inmuebles de su propiedad, deberán realizar la enajenación, arrendamiento, avalúos o administración a través de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa."*

Como consecuencia de lo expuesto se encuentra que la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA**, dada su naturaleza y funciones atribuidas, guarda

la relación directa con el objeto a contratar y las obligaciones a ejecutar en desarrollo del objeto a contratar por parte del Departamento de Cundinamarca – Secretaria General.

7. PERFIL DEL CONTRATISTA Y ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

a. PERFIL DEL CONTRATISTA.

La **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA,** es una empresa industrial y comercial del Departamento de Cundinamarca creada y reformada mediante Decreto 0679 de 1996, 02875 del 13 de noviembre de 1997, 02211 del 30 de noviembre de 1998, 030 de febrero 28 de 2005 y 00266 y 00287 de octubre de 2008, y 510 de 2022, la cual tiene como objetivo celebrar, desarrollar y ejecutar todos los actos, negocios y operaciones inherentes a la prestación de servicios relacionados con bienes inmuebles del sector público y sector privado generando rentabilidad para el Departamento de Cundinamarca.

8. PRESUPUESTO OFICIAL

DOSCIENTOS SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL VEINTINUEVE PESOS ($207.729.029). M/CTE.

9. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Teniendo en cuenta que la modalidad de selección es Contratación Directa de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.14.4 del Decreto 1082 de 2015, no se utilizan criterios de selección, toda vez que se contratara a la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA**, quien en razón a su calidad de Entidad Pública puede contratar directamente con otras entidades de la misma naturaleza.

De acuerdo a lo expuesto, se considera que la satisfacción de la necesidad de la Dirección de Bienes e Inventarios y de la Dirección de Servicios Administrativos de la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano, es la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA,** ya que cuenta con la idoneidad , experiencia y disponibilidad de desplazamiento a los 116 municipios del Departamento de Cundinamarca tanto en el área urbana como rural, para el desarrollo del presente objeto contractual, contando con un amplio equipo de profesionales entre avaluadores, abogados, arquitectos entre otros con conocimiento en materia valuatoria y de informes técnicos topográficos; por tal motivo y teniendo en cuenta el mandato legal y las competencias de cada una de las partes, se hace oportuno la celebración de un contrato interadministrativo, con el fin de acordar entre ambas entidades la ejecución de los avalúos para realizar eficiente y coordinadamente el desarrollo de los mismos y atender la necesidad de la Secretaria General.

Que la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** cuenta con varios beneficios que hacen determinante para la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano la escogencia del contratista tal como lo son:

- La capacidad administrativa y técnica que tienen respecto del tema de avalúos, de acuerdo con su propuesta cuentan con un área de gestión predial en cabeza de un subgerente, el cual cuenta con un equipo transversal idóneo para la realización del ejercicio requerido por la secretaria.
- Como se mencionó anteriormente cuenta con nueve avaluadores inscritos en el RAA, los cuales cuentan con todas las categorías definidas en el decreto 556 de 2014
- También nos proporciona una metodología definida que implica inspección y reconocimiento de los predios, una actividad en campo, una actividad de investigación y unos informes de avalúos, que permitirá tener unos productos completos y con toda la rigurosidad legal y técnica que requiere la Secretaria General para la realización del ejercicio de avalúos sobre los bienes de la Gobernación descritos en el anexo técnico.
- Finalmente, la experiencia de la Inmobiliaria en la realización y ejecución de contratos con objeto similar.

Finalmente, acorde con lo establecido en el Decreto Departamental 0069 de 2014 "por medio del cual se dictan disposiciones sobre la empresa inmobiliaria cundinamarquesa y se deroga el decreto departamental numero 02175 de 1997" dispone en su artículo primero:

> *" A partir de la fecha de vigencia del presente decreto todas las entidades del Departamento de Cundinamarca, tanto del sector central como descentralizado que requieran enajenar, arredrar, avaluar o entregar en administración bienes inmuebles de su propiedad, deberán realizar la enajenación, arrendamiento, avalúos o administración a través de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa"*

Lo expuesto se constituye como sustento de orden jurídico que nos permite concluir que la necesidad plasmada dentro de la justificación es pertinente contratarla con la AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA, por contar con todas las calidades requeridas para llevar a cabo las actividades requeridas por la Secretaria General sobre los bienes relacionados en el anexo técnico de los cuales es responsable esta dependencia, asi mismo los costos referenciados por ellos dentro de su propuesta se ajustan a lo presupuestado por la entidad y lo establecido en la ley.

a. **REQUISITOS HABILITANTES**

N/A

b. **CRITERIOS DE PONDERACIÓN Y/O MECANISMO PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE** *[si aplica, de lo contrario relacionar N/A]*

N/A

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

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 "NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS, en la contratación directa la exigencia de garantías en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del mismo decreto, no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos".

Así las cosas, atendiendo lo establecido en el numeral 7 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. y el artículo 2.2.1.2.3.1.1. del Decreto 1082 de 2015, se debe realizar una valoración de los riesgos que se deben

cubrir para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor de la Secretaría General, con ocasión de la ejecución contrato.

Con base en lo expuesto y será obligación de la AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA exigir a los contratistas seleccionados para la elaboración de los avalúos y la instalación de las vallas informativas del presente contrato interadministrativo la constitución de la garantía única la cual deberá incluir como asegurado El Contratista y como asegurado y beneficiario al Departamento de Cundinamarca – Secretaría General.

La garantía única a exigir a los contratistas seleccionados, dependiendo el objeto y alcance del contrato derivado y de acuerdo al manual de contratación de AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA, cubrirá, entre otros, los siguientes amparos:

A) Cumplimiento del contrato. Equivalente al 10 % del valor total del contrato y una vigencia igual a la vigencia del contrato y seis meses más.

B) Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: Por una cuantía equivalente al 5% del valor total del contrato y una vigencia igual al plazo del mismo y tres (3) años más. Lo anterior en caso que el contratista derivado sea una persona jurídica.

C) Calidad del servicio: Por una cuantía equivalente al 10 % del valor final del presupuesto oficial del contrato con una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha final del servicio.

D) Calidad de los bienes: Por una cuantía equivalente al 10 % del valor final del presupuesto oficial del contrato con una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha final del producto.

Así mismo, es necesario que se tengan en cuenta los impuestos, tasas y/o contribuciones de carácter nacional, territorial y demás costos directos e indirectos, en especial los siguientes:

TRIBUTOS DEPARTAMENTALES:

Pro desarrollo departamental	2,00%
Pro hospitales	2,00%
adulto mayor	2,00%
pro cultura departamental	1,00%
pro universidad de Cundinamarca	1,50%
Tasa pro deporte y recreación	2,50%
formulario pro electrificación	0,2%

9. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Una vez verificada la página web del ministerio de comercio, industria y turismo, así como el documento expedido por el Departamento nacional de Planeación la presente modalidad de selección se encuentra dentro de las exclusiones de aplicabilidad previstas en el capítulo de compras.

10.ANEXOS:

- Listado de predios para avalúo e instalación de vallas. Anexo No.1

11.**RESPONSABLES**

NESTOR ALONSO GUERRERO NEME
Director Bienes e Inventarios
Responsable Componente Técnico
Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano

URIEL ANTONIO RONCANCIO VARGAS
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Responsable componente Jurídico
Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano

WILSON RICARDO GUEVARA DIAZ
Director Servicios Administrativos
Responsable componente financiero
Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano

Proyectó: *Camilo Andrés Ossa Aya - Asesor DBI, SGCC*
Revisó: *Néstor Alonso Guerrero Neme – Director de Bienes e Inventarios SGCC*
Revisó: *María Juliana Flórez Cubillos / Asesora OAJ, SGCC*
Aprobó: *Uriel Antonio Roncancio Vargas – Jefe Oficina Asesora Jurídica – SGCC*