ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL NORTE ANTIOQUEÑO (AMUNORTE)

DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

PROCESO CONTRACTUAL
PS153-2026

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

OBJETO:

"PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DE CUERQUIA – ANTIOQUIA, DESTINADO AL DESARROLLO DE PROYECTO DE VIVIENDA EN EL MARCO DEL PROYECTO 2024056470019, SEGÚN CI-018-2026".

2026.

ASUNTO:	Estudio y documento previo
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	Contratación sin FP. _X___ Solicitud plural de ofertas: ____ Convocatoria pública: ____
CONTRATANTE:	AMUNORTE
OBJETO A CONTRATAR:	"PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DE CUERQUIA – ANTIOQUIA, DESTINADO AL DESARROLLO DE PROYECTO DE VIVIENDA EN EL MARCO DEL PROYECTO 2024056470019, SEGÚN CI-018-2026".
PRESUPUESTO OFICIAL:	TRES MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS ($3.600.000).
PLAZO:	CINCO (05) DÍAS

CONSIDERACION PREVIAS:

Establece el manual de contratación de AMUNORTE en su artículo **14° de los ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS** que: **"**los estudios y documentos previos son los documentos e información mínima necesaria para determinar cada modalidad de selección que permitan determinar la oportunidad, conveniencia y elaborar la invitación y el contrato de la futura Contratación, los cuales deberán contener los siguientes elementos, además de los establecidos por AMUNORTE que considere y necesarios para el proceso contractual:

1. Descripción de la necesidad que se pretende satisfacer con el proceso contractual.
2. Objeto del contrato con sus especificaciones técnicas del bien o servicio a contratar sustentado conforme a la cotización allegada o precios históricos recientes de la entidad.
3. El valor estimado del contrato u orden de pedido justificado en estudios de mercado, cotización y soportado en Certificado de Disponibilidad Presupuestal.
4. Condiciones mínimas del contrato. (plazo, forma de pago, garantías, multas, entrega, etc.).
5. Documentos del contratista.
6. Garantías de ser necesarias y requeridas por la ASOCIACION

JUSTIFICACION JURIDICA:

Que la Asociación de Municipios del Norte - AMUNORTE es una entidad pública de régimen especial que tiene por objeto el desarrollo y progreso integral de los municipios asociados, conforme a sus estatutos, que

conforme a lo regulado en la ley 136 de 1.994, Artículo 148 a 153, goza de autonomía para adoptar un régimen de contratación, el cual deberá regirse en su forma y efectos por las normas civiles y comerciales.

Que Las Entidades Estatales de régimen especial están facultadas para aplicar en su actividad contractual unas reglas distintas a las de las leyes 80 de 1993 y ley 1150 de 2007 en su actividad contractual, y para ello adoptar las contenidas en la norma que crea el régimen especial y en su manual de contratación.

Que La Ley 1150 de 2007, además de introducir medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993, dicta "otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos", entre las cuales dispone que estas Entidades "aplicarán en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal" (artículo 14). Esta ley señala además que el Sistema Electrónico para la Contratación Pública -SECOP- cuenta con la información oficial de la contratación realizada con dineros públicos y sirve de punto único de ingreso de información de las Entidades Estatales (artículo 3)

Al efecto La junta Directiva adopto el Manual de Contratación el Cual en el artículo 14° de los ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS que: "los estudios y documentos previos son los documentos e información mínima necesaria para determinar cada modalidad de selección que permitan determinar la oportunidad, conveniencia y elaborar la invitación y el contrato de la futura Contratación

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD.

La Asociación de Municipios del Norte de Antioquia – AMUNORTE, en desarrollo de su objeto y en cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato celebrado con el Municipio de San Andrés de Cuerquia, requiere adelantar la contratación de una persona natural o jurídica con capacidad técnica y profesional para la elaboración de un avalúo comercial de un bien inmueble destinado al desarrollo de un proyecto de vivienda.

La necesidad de esta contratación se fundamenta en que AMUNORTE, en su calidad de entidad administradora de los recursos y responsable de adelantar las actuaciones contractuales necesarias para el cumplimiento del objeto encomendado, debe contar con los estudios y servicios técnicos especializados requeridos para la correcta ejecución del proyecto.

De acuerdo con el Manual de Contratación de AMUNORTE, la Asociación, en calidad de contratante, puede acudir al mercado para adquirir los bienes y servicios que requiera para el cumplimiento de sus fines, debiendo los contratos estar soportados en una necesidad clara y en reglas previamente definidas.

En consecuencia, se requiere contratar el servicio especializado de avalúo comercial, toda vez que AMUNORTE no cuenta con los medios técnicos y profesionales específicos para desarrollar directamente esta actividad, siendo necesario acudir a un tercero que cuente con la idoneidad, experiencia y capacidad requerida para su ejecución.

El avalúo permitirá establecer técnicamente el valor comercial del inmueble objeto del proyecto, constituyéndose en un insumo necesario para soportar las actuaciones administrativas, técnicas y financieras relacionadas con el desarrollo del proyecto de vivienda y para el adecuado cumplimiento de las obligaciones asumidas por AMUNORTE frente al Municipio.

Así mismo, la contratación se encuentra acorde con el régimen especial de AMUNORTE y con su Manual de Contratación, el cual establece que la Asociación se rige, en materia contractual, por las normas de derecho privado y sus propios estatutos, observando los principios de la función administrativa, la gestión fiscal y las reglas de inhabilidades e incompatibilidades aplicables.

Por tratarse de un servicio correspondiente a un estudio especializado, el Manual de Contratación contempla la posibilidad de acudir a la modalidad de contratación directa o libre contratación, sin consideración de la cuantía, para contratos de consultoría y estudios.

Por lo anterior, AMUNORTE considera necesaria, conveniente y oportuna la contratación del servicio de avalúo comercial, con el fin de garantizar la adecuada ejecución de las actividades a su cargo, la correcta administración de los recursos y el cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas con el Municipio de San Andrés de Cuerquia.

ESTUDIO DEL SECTOR

1.1. ASPECTO GENERALES.

- **ECONOMICO.**

Al respecto la entidad adelanto el respectivo proceso como estudio económico que arrojó, entre otras cosas, un análisis de precios y costos de los elementos requeridos; teniendo en cuenta que la actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos así:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

El Sector terciario o de servicios, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. Dada la naturaleza del objeto del contrato, se ubica dentro de este sector.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

El boletín de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC), presenta información de 13 investigaciones, categorizadas en indicadores macroeconómicos, oferta, demanda y precios. Los indicadores de construcción se publican considerando las coberturas geográficas disponibles, a partir de las variaciones mensuales y anuales.

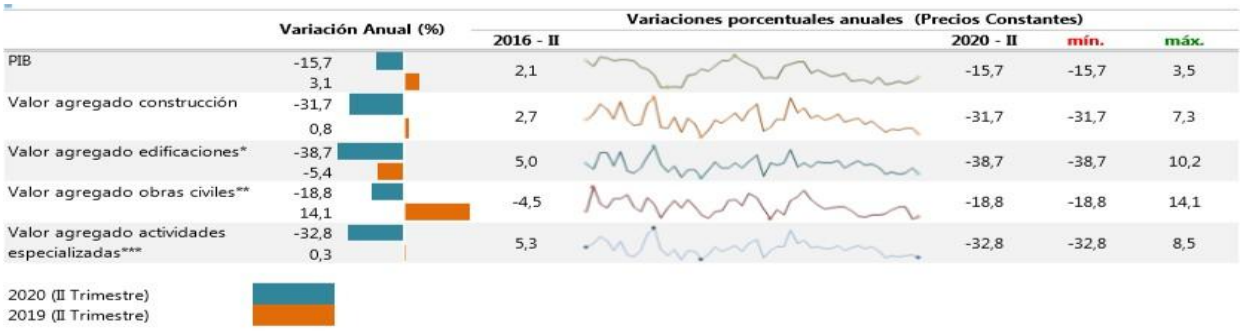
La más reciente actualización metodológica del IPC, implementada a partir de enero de 2019, incluyó el uso de una nomenclatura basada en el estándar internacional COICOP (Clasificación del consumo individual por finalidades, por sus siglas en inglés). Atendiendo el estándar internacional, el primer nivel agregativo pasa de nueve grupos de gasto a doce divisiones de gasto.

Debido a que los resultados del IPC para 2018 fueron generados usando la estructura de ponderaciones vigente para el periodo 2009-2018, y que, por otro lado, los resultados de 2019 utilizan las nuevas ponderaciones actualizadas a partir de los resultados de la ENPH (DANE; 2016- 2017), no es posible calcular las contribuciones a la variación anual durante el año 2019.

Producto Interno Bruto (PIB) 1

En el segundo trimestre de 2020 (abril-junio), el PIB a precios constantes disminuyó 15,7% con relación al mismo trimestre de 2019. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento de 31,7% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual negativa presentada en el valor agregado de las edificaciones (-38,7%), el valor agregado de las actividades especializadas (- 32,8%) y el valor agregado de las obras civiles (-18,8%) respectivamente.

Gráfico 1. Variación anual del PIB total, valor agregado construcción y subsectores (a precios constantes) 2016 – 2020pr (II trimestre)



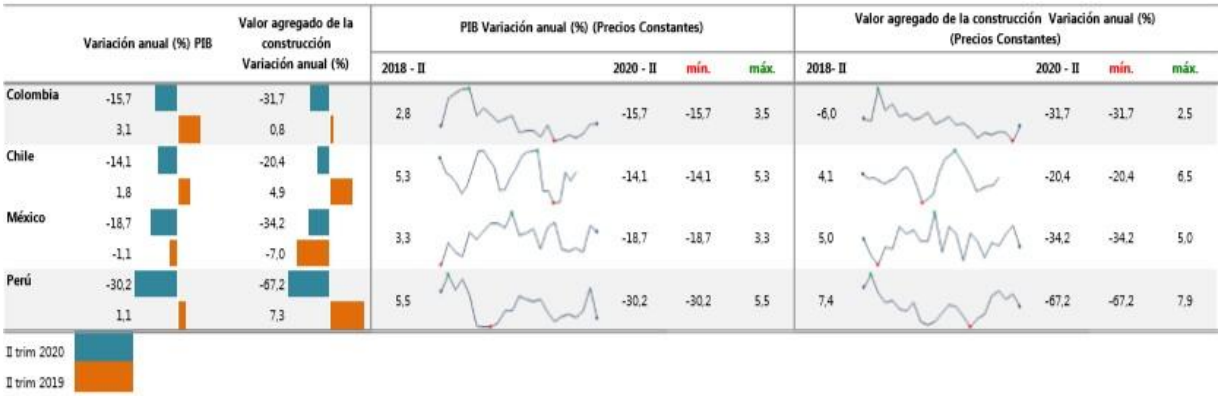
Fuente: DANE, Cuentas trimestrales.
Pr: cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.
* El valor agregado de edificaciones incluye construcción de edificaciones residenciales y no residenciales.
** Incluye construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
*** A partir del primer trimestre del año 2018 se realiza cambio del año base a 2015 y se incorpora actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

Al analizar el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB), para el segundo trimestre de 2020 (abril-junio) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que cada uno de estos países presentó un decrecimiento significativo, la mayor disminución es presentada por Perú (-

30,2%) y México (-18,7%). En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa un decrecimiento en los cuatro países de análisis, los decrecimientos más significativos se encuentran en Perú (-67,2%) y México (-34,2%).

Gráfico 2. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica2 Variación anual 2018 (II trimestre) – 2020pr (II trimestre)

Gráfico 3. PIB total, valor agregado de la rama construcción para algunos países de Latinoamérica[2]
Variación anual
2018 (II trimestre) – 2020[pr] (II trimestre)



Fuente: DANE (Colombia), INEGI (México), INEI (Perú), Banco central de Chile (Chile).
Pr: Cifras provisionales
Nota: La diferencia de la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación en el nivel de los dígitos trabajados en el índice.

- **TÉCNICO.**

Los elementos o servicios que se pretenden adquirir son de características técnicas definidas y ofrecidos por diferentes constructores de la zona, no requiriéndose condiciones técnicas agregadas por innovación, desarrollo técnico para crear productos finales, puesto que los productos demandados por la entidad son terminados y listos para su uso por parte de la entidad.

De la misma forma, se aprecia que los servicios requeridos además de ser terminados y dispuestos para su uso, estos deben ser de suficiente calidad y garantías que permita suplir la necesidad y dada la oferta y demanda del mismo en el mercado es factible su entrega en el plazo establecido en los presentes estudios.

a) Cámara Colombiana de la Construcción. Camacol Antioquia

Camacol Antioquia es una asociación gremial sin ánimo de lucro, que agrupa y representa a las empresas y entidades de la cadena productiva de la construcción y contribuye significativamente a la consolidación de la actividad edificadora, a la dinamización del sector y al desarrollo de Antioquia.

Desde sus orígenes la regional Antioquia ha centrado su empeño en impulsar proyectos de gran impacto que fomenten el crecimiento y dinamización del sector y ha jugado un papel importante perfilándose como gremio líder en esta actividad económica.
Hoy representamos a más de 280 empresas e instituciones que se encuentran dentro de la cadena de valor de la construcción, las cuales se benefician de los diferentes productos y servicios tales como eventos, ferias nacionales e internacionales, investigaciones, capacitaciones, publicaciones técnicas e informativas, estudios especializados, programas de responsabilidad social, entre otros, que se caracterizan por su alto grado de calidad, oportunidad y competitividad buscando generar desarrollo en el departamento y procurando mantener el liderazgo mediante una permanente innovación, contribuyendo así al crecimiento del país.

b) Sociedad Colombiana de Ingenieros SCI

La Sociedad Colombiana de Ingenieros, SCI, fundada el 29 de mayo de 1887, con personería jurídica concedida el 8 de mayo de 1886 y declarada por la ley 46 de 1904 como Centro Consultivo del Gobierno Nacional, es una corporación sin ánimo de lucro, de carácter académico, científico y gremial, cuya misión es el mejoramiento de la calidad de vida y el bienestar de la humanidad mediante el avance de las ciencias y de la ingeniería

- **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS BIENES O SERVICIOS REQUERIDOS:**

En desarrollo del objeto contractual, el CONTRATISTA, , se obliga a cumplir con la ejecución de las actividades necesarias orientadas a la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles propiedad de esta entidad territorial con destino a la ejecución de proyectos de vivienda nueva urbana gratuita, incluyendo la planeación, gestión administrativa, contractual, financiera y técnica de las intervenciones, la celebración y supervisión de los contratos requeridos, la adquisición de bienes y servicios, el seguimiento, control y rendición de cuentas sobre el uso de los recursos, así como la entrega de los productos y resultados conforme a los lineamientos técnicos, normativos y presupuestales vigentes, sin que ello implique la transferencia de la titularidad de los recursos ni la sustitución de las competencias propias del MUNICIPIO.

El alcance comprende grosso modo la elaboración de la valuación del bien inmueble localizado en zona urbana del municipio de San Andrés de Cuerquia, será efectuado por el ejecutor directo o derivado para ello, y el cual constará a grandes rasgos de lo siguiente:

✓ Solicitud y recolección de información del bien a valuar.

✓ Estudio preiminar de los documentos por parte del avaluador.

✓ Visitia de inspección y reconocimiento predial.

✓ Realización de investigación de mercado e información secundaria.

✓ Aplicación de métodos de valuación y metodologías usando las diferentes técnicas.

✓ Emisión del informe técnico con todos sus anexos justificativos.

Parala entrega de los productos se debe de garantizar el cumplimiento técnico y normativo que asegure una valuación real del bien conforme a las metodologías ampliamente reconocidas que aseguren insumos de calidad realizados por profesionales idóneos, que cuente con las acreditaciones correspondientes y permita cumplir con los objetivos propuestos en concordancia al contexto y la actualidad de las necesidades municipales, así como al concepto favorable o aval respectivo emitido por parte del supervisor el cual asegurará la calidad de los insumos elaborados a la entidad territorial.

Especificaciones técnicas

En el marco del alcance definido, se deberá dar cumplimiento a las especificaciones técnicas, actividades, descripciones, unidades de medida y cantidades previstas en el presente proceso contractual, sin perjuicio de los ajustes operativos que resulten necesarios durante la ejecución, debidamente autorizados por la supervisión del contrato con posterioridad a la entrega de los insumos avalados por parte del administrador delegado.

El contratista deberá dar cumplimiento a las especificaciones técnicas, actividades, descripciones, unidades de medida y cantidades previstas en el presente proceso contractual, sin perjuicio de los ajustes operativos que resulten necesarios durante la ejecución, debidamente autorizados por la supervisión del contrato.

ENTREGABLE	UNIDAD
Avalúo comercial lote ubicado en el Municipio de San Andrés de Cuerquia NPN: 05647010000010027003000000000 SHAPE ÁREA: 14290,270496 MATRICULA: 037-15544	Und

En ese sentido, se deberá asegurar el cumplimiento del alcance físico, normativo y de los estándares de calidad en referencia a las actividades a realizar, esto en el marco de las condiciones técnicas exigidas y las metas plasmadas por parte de la entidad territorial.

En todo caso, solo será técnicamente exigible al Contratista el cumplimiento del objeto contractual y las actividades específicas del contrato siempre y cuando para su cumplimiento se respeten las leyes colombianas, se actúe éticamente en todo momento se busque el beneficio de la Entidad y el cumplimiento de su función como representante territorial del Estado Colombiano.

El Contratista asumirá las siguientes obligaciones generales:

a) Dar cumplimiento al objeto del Contrato en la forma y tiempo pactado.

b) Asumir bajo su costo y riesgo todos los gastos en que incurra para la ejecución del contrato.

c) Ejecutar los trabajos con todas las medidas de seguridad necesarias.

d) Cumplir con las obligaciones de carácter laboral adquiridas con el personal a cargo.

e) Preparar y presentar a la Secretaría de planeación e infraestructura, un informe escrito de las actividades ejecutadas.

f) Realizar un manejo adecuado de los recursos e información que a bien le disponga la entidad, para el objeto contractual.

g) Atender los llamados y observaciones del Municipio tendientes a mejorar la realización de las actividades correspondientes motivo de este contrato.

h) Presentar junto con la factura o cuenta de cobro, el certificado de pago de aportes a la seguridad social y parafiscal del personal utilizado para la ejecución del contrato.

i) Acreditar el pago de las obligaciones del sistema de Seguridad Social y demás obligaciones en materia tributaria.

j) Informar al municipio de forma oportuna sobre cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el desarrollo del contrato.

Ejecutar las demás actividades necesarias y que específicamente le sean asignadas para lograr un total y fiel cumplimiento del objeto y obligaciones contratadas, aunque no estén expresamente señaladas en el presente documento, siempre y cuando las mismas correspondan a la naturaleza, objeto y fines pretendidos por la Entidad.

Especificas:

a) Entregar los informes de avalúo en medio físico y digital, junto con todos los documentos y soportes que hagan parte integral de cada estudio, en cumplimiento de los parámetros técnicos y normativos aplicables.

b) Atender las observaciones formuladas por el supervisor del contrato y realizar las aclaraciones, complementaciones o ajustes a los informes técnicos cuando sean requeridos, sin generar costos adicionales para el Municipio.

c) Velar por la afiliación oportuna a las entidades de seguridad social y parafiscales exigidas por la ley del personal vinculado al contrato.

d) Presentar los informes técnicos, administrativos y financieros sobre la ejecución del contrato, en la oportunidad y con el contenido requerido por el supervisor.

e) Entregar al finalizar el contrato un informe consolidado de la gestión realizada, incluyendo la relación de los avalúos ejecutados, los recursos administrados y los resultados obtenidos.

f) Atender de manera oportuna las observaciones escritas que le presente EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DE CUERQUIA.

g) Responder oportunamente por las obligaciones laborales que emanen del presente contrato.

h) Comunicar oportunamente al supervisor del contrato las circunstancias precontractuales o las que surjan en el desarrollo del contrato que puedan afectar el objeto del mismo, la calidad del servicio o el correcto cumplimiento de sus obligaciones, cualquiera sea la causa u origen, y sugerir a través de aquella, las posibles soluciones.

i) Cumplir con las especificaciones técnicas establecidas y con el alcance definido en el presente estudio previo.

j) Informar la necesidad de ejecutar obras extras o adicionales previo a su ejecución para que sean verificadas y viabilizadas por el MUNICIPIO, esto deberá contener la respectiva justificación técnica y los análisis de precios unitarios previamente aprobados por la interventoría.

k) Las demás que se requieran de acuerdo con la naturaleza del contrato y según lo establecido en los demás documentos del presente proceso de contratación.

- **REGULATORIO.**

Sobre los bienes y servicios que se pretenden contratar no existe regulación que limite su contratación, ello toda vez que son de libre competencia y venta en el mercado local y nacional sin restricción legal, y todas aquellas personas naturales o jurídicas que cumplan previamente con los requisitos legales de tipo comercial o tributario u otros que regula la actividad podrán ofertar o contratar el bien o servicio requerido por la entidad que permita cubrir su necesidad.

2.2 ESTUDIO DE LA OFERTA.

¿Quién vende?

La entidad ha podido identificar posibles oferentes en el mercado local, nacional y extranjero con capacidad de proveer los bienes o servicios requeridos objeto del presente estudio, los cuales tienen la posibilidad de participar en el proceso contractual y suministrar a la entidad el bien o servicio que permita cubrir la necesidad.

De conformidad con la XXI feria internacional de la construcción, la arquitectura y el diseño, se realizó un ranking de las 700 compañías que tuvieron mayores ingresos operacionales en 2011, con base en la información financiera reportada a la Superintendencia de Sociedades. En esta clasificación aparecen 200 constructoras de obras civiles, 200 de obras residenciales y 100 de adecuación de obras de construcción, lo que garantiza que está disponible en el mercado nacional posibles oferentes con capacidad jurídica para ofertar en la presente contratación.

Además de las empresas de la construcción existen 50 compañías proveedoras de cemento y concreto, 100 de acero y 50 de ladrillo y cerámica. En las tablas de los rankings, se manejaron los siguientes indicadores financieros: Ingresos operacionales 2011, variación de los ingresos operacionales con respecto a 2010, utilidad operacional, utilidad neta, activo, patrimonio, margen operacional, margen neto, liquidez y deuda.

Además de lo anterior en el banco de datos de contratistas se encuentran registrados personas y empresas con capacidad para ejecutar las obras a contratar a quienes se les extenderá la respectiva invitación para la presentación de ofertas.

Dinámica de producción, distribución y entrega del bien o servicio.

Los oferentes identificados tienen la capacidad de entregar el bien o servicio requerido para cubrir la necesidad en el tiempo y condiciones requeridas, al igual que el término de respuesta de las garantías requeridas.

Es así que los costos asociados con el proceso de elaboración del bien o servicio al igual que su distribución y entrega están incluidos en el valor establecido en los estudios de la demanda y presupuesto oficial.

2.3 ESTUDIO DE LA DEMANDA.

Por medio de procesos públicos o invitaciones la entidad en el pasado ha podido establecer que es posible suplir la necesidad del bien o servicio requerido en el presente estudio sin contratiempo alguno, toda vez que en el mercado local, nacional o extranjero existe pluralidad de personas naturales o jurídicas en capacidad de suplir los bienes o servicios demandados. Es así como han participado y presentado oferta los proveedores interesados a quienes se les ha adjudicado el contrato, sin que existan antecedentes de incumplimiento por parte de los mismos.

Los bienes y servicios demandados por la entidad y plasmados en los presentes estudios para suplir la necesidad de la unidad han sido contratados en vigencias anteriores sin que se presente contratiempo o limitante alguna en su entrega por parte del contratista, al igual que han sido recibidos y cancelado previo el cumplimiento de los requisitos legales que demanda la unidad y la legislación colombiana.

3 PRESUPUESTO ASIGNADO.

TRES MILLONES SEICIENTOS MIL PESOS ($3.600.000).

PRESUPUESTO			
ITEM	**DESCRIPCION**	**UNIDAD**	**VALOR**
1	Avalúo comercial de bien inmueble (Incluye personal idóneo, transporte, insumos requeridos y demás gastos para la realización adecuada de la actividad)	UND	3.600.000

GARANTÍAS (MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO)

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del decreto 1082 de 2015 que reza: "No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos." y dado que: (i) que se trata de una modalidad de contratación directa, (ii) que existen mecanismos idóneos para hacer el control del contratista como es una supervisión cercana realizada mes a mes, (iii) la posibilidad de aplicar multas como medio para encausar al contratista y (iv) De acuerdo a la naturaleza del convenio el riesgo vinculado con el convenio es mínimo; en consecuencia no se exigirán garantías de que trata el artículo 2.2.1.2.1.4.5 Decreto 1082 de 2015; las medidas de control anunciadas en este párrafo son idóneas y suficientes para garantizar el cumplimiento y para minimizar los riesgos inherentes al contrato.

FORMA DE PAGO:

Acta de pago del 100% de los recursos una vez se haya ejecutado el objeto contractual, previa entrega y aprobación de los siguientes documentos:

➢ Informes técnicos de los avalúos comerciales elaborados sobre los bienes inmuebles objeto del contrato.

➢ Certificación expedida por el supervisor del contrato en la que conste el cumplimiento a satisfacción de las obligaciones contractuales.

➢ informe de actividades con sus respectivas evidencias de cumplimiento

➢ Acta de recibo final.

➢ Cuenta de cobro o documento equivalente, de conformidad con la naturaleza jurídica de la entidad ejecutora.

➢ Certificación del pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando haya lugar.

Y una vez el municipio de San Andrés de Cuerquia, Antioquia, realice el respectivo pago la Tesorera de AMUNORTE contara con TRES DÍAS hábiles para realizar el respectivo pago al contratista ***PARAGRAFO PRIMERO.*** El supervisor solo aprobará el pago final de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas y que, en consecuencia, hayan sido debidamente ejecutadas por el Contratista. Para causar el pago final del contrato, el Contratista deberá acreditar que se encuentra a paz y salvo con la totalidad de proveedores, subcontratistas y empleados que haya utilizado en la ejecución de las actividades contratadas. Hasta no entregar dichos soportes, la Entidad no hará el respectivo recibo de factura final de pago al contrato. ***PARAGRAFO SEGUNDO:*** el pago del presente contrato se encuentra sujeto a los

desembolsos que realice el municipio de San Andrés de Cuerquia, Antioquia en razón del CI-018-2026 suscrito entre la Asociación de municipios del Norte Antioqueño AMUNORTE y el municipio de San Andres de Cuerquia Antioquia. ***PARAGRAFO TERCERO:*** EL CONTRATISTA solo podrá facturar cuando el municipio realice el pago AL CONTRATANTE y la tesorera de AMUNORTE se lo indique.

CONDICIONES MINIMAS DEL CONTRATO

- **LUGAR DE ENTREGA**

El proyecto se encuentra localizado en el municipio De San Andres de Cuerquia, Antioquia.

- **VALOR DEL CONTRATO**

El valor del contrato será el establecido de conformidad con el valor de la oferta económica de la propuesta seleccionada.

Del contratista

- Cumplir a cabalidad con las obligaciones inherentes al presente contrato, y lo definido en **Especificaciones técnicas de los bienes o servicios requeridos el** contratista se compromete.
- (las demás que la entidad considere necesarias de acuerdo con el contrato y su alcance particular)

Obligaciones del contratante

- Cumplir con las condiciones establecidas en la ley, en el pliego de condiciones definitivo.
- Pagar el valor del presente contrato.
- Recibir los bienes objeto del presente proceso de selección, siempre y cuando cumpla con las especificaciones normas y/o fichas técnicas requeridas.

RECOMENDACIÓN: Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad del contrato tendiente a cumplir con las actividades propias asignadas por El Municipio De San Andres de Cuerquia, Antioquia, por consiguiente, se adelanta el procedimiento contractual respectivo.

ANDRES EMILIO LONDOÑO SANCHEZ
Representante Legal
Asociación de Municipios del Norte Antioqueño - AMUNORTE