De conformidad con lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015, se procede a elaborar el presente Estudio Previo, acompañado de los documentos que lo soportan, con el fin de realizar la siguiente contratación directa:

OBJETO: CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALUOS COMERCIALES PARA LOS ESPACIOS Y LOCALES INTERNOS Y EXTERNOS DE PROPIEDAD DE LA TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES S.A.

1. Perspectiva legal:

Para la ejecución del objeto que se pretende contratar, se debe celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales, con una persona natural considerada jurídicamente capaz de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y según la Ley 80 de 1993, cuya idoneidad le permita cumplir cabalmente con el objeto de la presente contratación, que no estén incursos en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades consagradas en la constitución Política, en los Artículos 8º y 9° de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes.

Mediante la Ley 1150 de 2007, se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos, en el artículo 2°, establece las modalidades de selección, señalando en el numeral 4, la Contratación Directa y los casos en los cuales aplica.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal podrá contratar directamente con la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado idoneidad o experiencia requerida con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.

Considerando que la Terminal de Transportes no cuenta con el personal de planta suficiente y competente para ejecutar todas las funciones y/o obligaciones en la Dependencia de Servicios Administrativos y Comunicaciones, es necesario contratar a una persona con el perfil idóneo para la prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales para los espacios y locales internos y externos de propiedad de la Terminal.

El avalúo comercial requerido tiene como finalidad establecer una base técnica objetiva para la fijación de cánones de arrendamiento de locales, islas y demás espacios comerciales

ubicados en la Terminal. Esta actuación es necesaria para garantizar la legalidad, transparencia y sostenibilidad económica en la gestión a realizar sobre estos espacios.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS EXIGIDAS:

ESPACIOS AVALÚO
Locales comerciales
• Local 1 (Actual comercio Lubricafé) – Área de uso comercial en zona de parqueadero operativo, las medidas aproximadas de este local: 174,50 m2, la solicitud de avalúo se realiza exclusivamente sobre el terreno que ocupa esta área, es decir, no contempla las construcciones o adecuaciones existentes, sino únicamente la superficie del lote en sus condiciones actuales. • Zona de taquillas en Terminal de Transporte de Manizales – Cámbulos, se solicita que cumpla con estándares técnicos verificables y que Incluya soporte metodológico claro.
Lotes
• Lote Alcázares, este lote conserva las siguientes dimensiones, de acuerdo con la información arquitectónica: perímetro total de 50.60 metros
Terminal Mixto
• Centro de Despacho de Transporte Mixto – Área el avalúo se realiza exclusivamente sobre la infraestructura que ocupa esta área, es decir, contempla la construcción o adecuaciones existentes. Alinderamiento lote general Centro de despacho de transporte mixto: Área= 3.234,80 m2
Espacios adicionales según necesidad
• Espacios publicitarios, se solicita tener consideración de avalúo para: suelo, aérea y de pared. Se deberá tener en cuenta si es techado y al aire libre, entre otras especificaciones

De acuerdo con el Decreto-Ley 2150 de 1995 (artículo 27) y el Decreto 1420 de 1998 "**Avalúo de bienes inmuebles.** Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada".

Bajo esa perspectiva, la solicitud y elaboración del avalúo comercial de renta, está regida por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 762 de 1998, esta última que establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997. El Artículo Tercero del Decreto mencionado manifiesta que:

"La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración".

Una vez revisada la Planta de Personal de la Terminal de Transportes de Manizales S.A., se evidenció que no existe persona que desarrolle la actividad que se requiere contratar.

En virtud de lo anterior se hace necesario contratar los servicios profesionales de una persona natural o jurídica de reconocida idoneidad con certificado de Perito Avaluador, para que realice el avalúo comercial de la propiedad ya identificada.

La Terminal de Transportes de Manizales S.A. para la ejecución del objeto que se pretende contratar, requiere celebrar un contrato de modalidad directa, conforme con las especificaciones técnicas exigidas, con una persona natural o jurídica idónea, legalmente capaz de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y según la Ley 80 de 1993, legalmente constituidas, en cuyo objeto social se encuentre prevista la realización de actividades iguales, similares o afines a las previstas en este proceso que permita desarrollar de manera eficaz el objeto de la contratación y aporte a la búsqueda de las metas y propósitos de la entidad, sin estar incurso en las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades establecidas legal y constitucionalmente.

1.1 Beneficios

Con la contratación de la consultoría mencionada, se lograrán los siguientes beneficios:

- Actualizar el valor comercial de los espacios disponibles.
- Contar con un soporte técnico para la determinación de tarifas de arrendamiento en tarifa comercial y publicitaria.
- Brindar transparencia y equidad en los procesos de adjudicación.

1.2. Objetivo del análisis

El presente estudio de mercado y/o costos tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta y demanda del servicio de avaluó, permitiendo:

- Realizar un estudio de la oferta existente en el sector para la prestación del servicio de avalúo comercial.
- Determinar la viabilidad técnica y legal de adelantar el proceso bajo la modalidad de contratación directa, debido a la única cotización válida recibida.
- Establecer criterios ajustados a la contratación que se pretende realizar, dando aplicación al principio de selección objetiva.

1.3. Obligaciones del contratista.

Para la ejecución del contrato, el contratista prestará los servicios profesionales según se describe a continuación:

1.3.1 OBLIGACIONES ESPECIFICAS.

1. Cumplir con las especificaciones técnicas requeridas por la entidad.
2. Prestar asesoría técnica y emitir un concepto profesional frente a avalúos presentados por terceros, cuando así lo solicite la Terminal. Incluyendo revisión, análisis y verificación entre valores reportados y condiciones reales del bien avaluado.
3. Cumplimiento del contenido mínimo exigido en el artículo 2 del decreto 422 de 2000 para los avalúos entregados.
4. Garantizar que el personal que hace el avalúo técnico tenga la competencia laboral pertinente para ejecutar el objeto.
5. Realizar visitas técnicas a los bienes objeto de avalúo cuando así se requiera, previa coordinación con la Supervisora del contrato.
6. Entregar los informes de avalúo
7. Aplicar las metodologías de valoración establecidas en la normatividad vigente y en los estándares técnicos reconocidos
8. Mantener buena conducta y buen trato con el supervisor del contrato a fin de llevar una buena ejecución de este.
9. Actuar con suma diligencia en la ejecución de las actividades contratadas, con responsabilidad e idoneidad.
10. Cumplir con las obligaciones relacionadas con los aportes parafiscales, de conformidad con lo establecido en las normas legales vigentes.
11. Las demás que se desprendan para el normal desarrollo del contrato.

1.3.2 OBLIGACIONES GENERALES.

1. Rendir informe mensual dentro de los 5 días calendarios siguientes al vencimiento del periodo de las actividades propias del contrato descrito en el alcance y/o concertados con el supervisor, de conformidad con el cronograma, si el servicio a contratar así lo requiere, sin perjuicio de que sea o no para el trámite de la cuenta.
2. Realizar de forma oportuna los pagos al Sistema General de Seguridad Social Integral (Salud, Pensión y ARL) de conformidad con los plazos establecidos en la normatividad

vigente que regule la materia y entregar al supervisor del contrato de inmediato, la constancia de pago mediante la planilla única detallada, a fin de verificar el pago.

3. Cumplir a cabalidad con las obligaciones contenidas en los art. 16 y 18 del Decreto 0723 de 2013, el cual reglamenta la afiliación al SGRL y demás normas que regulan la materia, en especial la práctica del examen médico pre-ocupacional y allegar el respectivo certificado.
4. Entregar el informe final de actividades, requisito necesario para obtener la paz y salvo documental.
5. Archivar la información que se genere con ocasión a la ejecución del contrato, de acuerdo a la Ley 594/00 y a las tablas de retención documental.
6. Mantener actualizada la hoja de vida y declaración de bienes y rentas (anual) en el Sistema de Información y Gestión del empleo público -SIGEP.
7. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato de acuerdo con las directrices que imparta la entidad, a través del ordenador del gasto y del Supervisor designado.
8. Ejecutar las acciones y actividades con calidad, oportunidad, dentro de la autonomía contractual que le corresponda.
9. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas del contrato, evitando dilaciones y en trabamientos.
10. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
11. Informar oportunamente a la Entidad sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.

1.3.4 OBLIGACIONES DE LA TERMINAL

1. Cancelar a EL CONTRATISTA el valor del presente contrato.
2. Vigilar el adecuado desarrollo del objeto contractual.
3. Entregar de manera oportuna la información que el contratista requiera para llevar a cabo el adecuado desarrollo del objeto contractual.
4. Designar al supervisor del contrato a suscribir.
5. Certificar el cumplimiento a satisfacción del objeto y las obligaciones contractuales a través del supervisor designado.
6. Recaudar mediante retención en la fuente el valor correspondiente a las estampillas generadas con la celebración del contrato en caso de que apliquen, cuando se efectúe cada uno de los pagos al CONTRATISTA.

1.4. Descripción del sector

El presente proceso se encuentra enmarcado en los productos de Servicios de avalúo de inmuebles, el cual puede ser ejecutado mediante un contrato de Consultoría con una

persona que desarrolle este tipo de actividades y garantice la calidad en la ejecución del contrato, permitiendo desarrollar el objeto contractual de manera idónea.

Código UNPSPSC	Denominación
80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

2. Perspectiva técnica

El tipo de contrato a celebrarse es de AVALUOS y el alcance de su objeto comprenderá todos y cada uno de los componentes y actividades descritas. El valor de los servicios será de **NUEVE MILLONES DE PESOS MCT COP (9.000.000) IVA INCLUIDO**. Solo se pagará si los servicios y/o productos recibidos a satisfacción. El valor de cada factura resultara de multiplicar la cantidad real de avalúos solicitados y recibidos por el precio unitario presentado en la tabla de valores, así:

Los avalúos deben regirse por las especificaciones técnicas vigentes para la ejecución que se encuentren en la Terminal y las posteriores que imparta el Supervisor, así mismo deberá tomar las medidas exactas de cada uno de los baños para que la entidad actualice dichas medidas.

Para garantizar la adecuada ejecución del contrato el proponente deberá regirse por la normatividad vigente, para la realización de avalúos para el Estado y así mismo, deberá presentar con la suscripción y firma del acta de inicio, el plan de trabajo y cronograma de actividades con el fin de garantizar la realización de este en el tiempo pactado.

El oferente adjudicatario realizará la práctica de avalúos comerciales de renta de inmuebles individualizado a continuación, entregando informe técnico con soporte de los medios idóneos utilizados, con el que concluirá el porqué del resultado del avalúo, el cual deberá a llegar a la Entidad, a más tardar, dentro de los ocho (08) días hábiles siguientes a la solicitud.

3. Perspectiva financiera

En el contrato a suscribir, la forma de pago es posterior al servicio prestado, es decir que no existe riesgo alguno desde el punto de vista financiero que pueda afectar la ejecución y cumplimiento del contrato.

Con respecto a la capacidad financiera la Terminal de Transportes de Manizales S.A cuenta con los recursos para realizar la presente contratación, conforme al Certificado de Disponibilidad Presupuestal que ampara la asunción del compromiso contractual:

RUBRO/SUBCUENTAS	DENOMINACIÓN	CDP	VALOR
2.1.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios, y servicios de arrendamiento leasing.	101	$9.000.000

Al igual que en las contrataciones que se adelantan en la Entidad, para fijar el valor del contrato, se tuvieron en cuenta, las actividades y responsabilidades del contratista, lo mismo que los costos administrativos para la legalización del contrato tales como garantías y demás impuestos generados.

4. Perspectiva de análisis de otras entidades

Se han identificado procesos de contratación directa en diversas entidades públicas para la prestación de servicios de avalúo comercial en espacios comerciales. A continuación, se presenta un cuadro comparativo con información relevante:

No. Proceso	Entidad Contratante	Modalidad de Selección	Tipo de Contrato	Objeto	Valor	Plazo	Experiencia Requerida	Requisitos Adicionales
SVM-CI-001-2023	**MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA**	Contratación Directa	Otro	2023 P-50 CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL LOTE UBICADO ENTRE AVENIDA 11 Y AVENIDA 16; CALLE 4 Y CALLE 0, SECTOR NOR-OCCIDENTAL DE LA URBANIZACION TORCOROMA	$ 7.750.000 COP	60 (Días)	No especificada	No especificados

Conclusion:

Asimismo, se identificó que diferentes entidades públicas adelantan procesos contractuales para la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles, espacios institucionales y áreas de aprovechamiento económico, cuyos valores varían dependiendo de la cantidad de bienes objeto de estudio, la complejidad técnica y el alcance requerido por cada entidad.

5. Perspectiva de análisis de riesgo

Matriz de riesgos						
Clase	Tipificación del riesgo	Estimación del riesgo	Asignación del riesgo		Valoración	Mitigación
			Contratista	Contratante		
RIESGOS EN LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO	Riesgo por la Calidad del servicio	Se presenta cuando el contratista incumple obligaciones contractuales prestando deficientemente el servicio, de forma indebida, o por debajo de los estándares mínimos señalados en el estudio de oportunidad y conveniencia y la normatividad vigente para tal fin.	x		Medio	La Entidad designará un supervisor del contrato con el fin de vigilar y verificar que las obligaciones contractuales se estén cumpliendo con la mayor diligencia posible y conforme a los requerimientos. Además de lo anterior, la Entidad solicitará la constitución de una póliza que ampare la calidad del servicio a contratar.

	Información errónea suministrada por la Entidad	Teniendo en cuenta el objeto contractual, este riesgo se presenta cuando la entidad entrega información al contratista que no corresponde, lo que puede generar obstáculos en la ejecución del contrato.		x	Bajo	La Entidad designará un supervisor del contrato con el fin de vigilar y verificar que la información suministrada por la Entidad sea la que corresponda.
RIESGOS ECONÓMICOS	Iliquidez para el pago	Se presenta en el caso en el cual la entidad presente dificultades económicas que no le permitan cumplir con su compromiso en el término pactado		x	Bajo	Para evitar este riesgo la Entidad tiene un presupuesto elaborado a partir de sus ingresos reales, cuya ejecución es verificada por la Junta Directiva de la Entidad. En virtud de lo anterior, los compromisos que adquiere pueden cumplirse.

RIESGOS JURÍDICOS	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	El riesgo se presenta cuando se incumple cualquiera de las estipulaciones contractuales	**X (Cuando el contratista incumple sus obligaciones)**	**X (Cuando la entidad incumple sus obligaciones)**	Medio	Para mitigar el riesgo, la Terminal de Transportes de Manizales S.A., pagará la prestación del servicio una vez se reciba la factura y se anexen el recibido a satisfacción y el informe de supervisión, además de exigir una póliza al contratista que ampare el cumplimiento del contrato. De igual forma contará con un supervisor que verifique el cumplimiento de las obligaciones contractuales por ambas partes.

6. LAS GARANTIAS QUE LA ENTIDAD CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

En atención al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, es potestativo de la entidad por tratarse de contratación Directa en la modalidad de prestación de servicios exigir garantía. La Terminal de Transportes de Manizales S.A. considera no requerir constitución de garantía, teniendo en cuenta que el contrato se vigilará directamente por la Entidad a través de la profesional Universitaria de la Dependencia de Servicios Administrativos y sólo se pagará periódicamente una vez recibidas a satisfacción las actividades ejecutadas durante el desarrollo del contrato, por lo que conforme con lo anterior y de acuerdo con el análisis de riesgos realizado, no se encuentra necesaria la exigencia de garantía.

7. INDICACIÓN SI LA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL

La presente contratación no se encuentra cobijada por un Acuerdo Comercial.

Dado en Manizales, a los (28) veintiocho días del mes de julio de 2026

ANGIE MELISA LONDOÑO BEDOYA
Profesional Universitaria
Dependencia de servicios Administrativos y Comunicación
Terminal de Transportes de Manizales S.A.