El presente proceso se encuentra según certificado de disponibilidad presupuestal No. 1200 del 27 de agosto de 2026. Rubro: 2.3.2.02.02.009, Programa: Fortalecimiento de la Infraestructura Verde Urbana y Espacio Público. Fondo: 1.2.4.3.04, 124-SGP LIBRE DESTINACIÓN. Fondo: 1.2.3.2.07, 108-CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR ELÉCTRICO.

VALOR: QUINCE MILLONES DE PESOS M/L ($15.000.000).

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

En el marco del Plan de Desarrollo Territorial 2024–2027 "*Somos Innovadores para el Futuro*", se identifican múltiples líneas estratégicas y componentes programáticos que requieren la contratación de avalúos comerciales como herramienta técnica para la toma de decisiones, la planeación territorial y la gestión eficiente de los recursos públicos. Se cuenta con la necesidad de Avalúos Comerciales en las siguientes líneas estratégicas del Plan así:

1. **Ordenamiento Territorial y Catastro** (Capítulo V, pág. 221–225). El Plan reconoce la urgencia de actualizar el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), actualmente vencido, lo cual limita la capacidad del municipio para planificar y ejecutar proyectos de infraestructura, vivienda y servicios públicos.
   En este contexto, los avalúos comerciales son fundamentales para: Establecer valores de referencia para la adquisición de predios. Determinar compensaciones por cargas urbanísticas. Apoyar procesos de legalización y titulación de predios. Valorar terrenos en zonas de riesgo o de interés ambiental.

2. **Infraestructura y Equipamientos** (Capítulo IV, pág. 144–150) El diagnóstico territorial evidencia la necesidad de ampliar y mejorar la infraestructura vial, educativa, cultural y de servicios públicos.
   La contratación de avalúos permitirá: Valorar predios para la construcción o ampliación de equipamientos públicos. Estimar costos de adquisición o expropiación en proyectos de infraestructura. Apoyar procesos de planificación y priorización de inversiones.

3. **Vivienda, Servicios Públicos y Saneamiento** (Capítulo IV, pág. 176–180): El Plan identifica déficit en vivienda digna, acceso a servicios básicos y cobertura de saneamiento, especialmente en zonas rurales.
   Los avalúos comerciales son necesarios para: Valorar predios para proyectos de vivienda de interés social. Estimar el valor de terrenos para la expansión de redes de acueducto y alcantarillado. Apoyar procesos de reasentamiento en zonas de alto riesgo.

4. **Gestión del Riesgo y Medio Ambiente** (Capítulo IV, pág. 161–168) Se identifican zonas con amenaza alta por movimientos en masa e inundaciones.

Los avalúos son clave para: Valorar predios en zonas de riesgo no mitigable. Establecer criterios técnicos para procesos de reubicación. Apoyar la adquisición de predios para conservación ambiental.

El municipio de San Pedro de los Milagros atraviesa actualmente un proceso de transformación territorial acelerado, impulsado por el crecimiento de parcelaciones rurales, el desarrollo de edificaciones multifamiliares y la expansión de la frontera urbana. Esta dinámica ha generado una creciente presión inmobiliaria sobre el suelo urbano y rural, especialmente en zonas cercanas a la cabecera municipal y al corregimiento Llanos de Ovejas.

El Plan de Desarrollo Territorial 2024–2027 reconoce que el municipio opera bajo un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) que requiere actualización urgente, dado que no contempla zonas de expansión urbana ni mecanismos actualizados para la gestión del suelo. Esta situación ha derivado en una escasez progresiva de predios urbanos disponibles para el desarrollo de proyectos estratégicos, lo cual limita la capacidad institucional para responder a las necesidades de vivienda, equipamientos, infraestructura y servicios públicos.

En este contexto, la Administración Municipal debe asumir el reto de formular un nuevo EOT que permita:

- Regular el uso del suelo frente a la presión del mercado inmobiliario.
- Establecer perímetros de expansión urbana técnicamente justificados.
- Identificar zonas de protección ambiental y riesgo no mitigable.
- Incorporar criterios de sostenibilidad, equidad y resiliencia territorial.

Además, se hace indispensable que el municipio adelante desde ahora acciones para asegurar la disponibilidad de suelo mediante la compra estratégica de tierras, con el fin de garantizar la ejecución de programas de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, infraestructura vial y proyectos de conservación ambiental, tal como lo establece el Plan de Desarrollo.

La presión inmobiliaria no solo representa un desafío técnico y normativo, sino también una oportunidad para fortalecer la planificación territorial, promover un desarrollo urbano equilibrado y garantizar el acceso equitativo al suelo como bien público.

De esta manera, la entidad requiere el avalúo de predios de interés para el Municipio como lo son los siguientes bienes inmuebles:

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	ÁREAS (M2)
01N-5288737	205
01N-5288738	217
01N-5176930	1200

Debido a lo anterior, y con el fin de no incurrir en detrimento patrimonial, el municipio de San Pedro de los Milagros, considera pertinente avaluar los predios de interés, para proceder posteriormente con la

evaluación económica y compra de dichos predios, mediante los procedimientos respectivos según la normatividad vigente.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el avalúo de predios, la administración municipal de San Pedro de los Milagros, requiere de los servicios de una firma avaluadora, con avaluadores certificados que se encuentren registrados en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), activos e inscritos en las 13 categorías del Decreto 556 de 2014. Además, el profesional y/o la Entidad deberán estar inscritos en una Lonja de Propiedad Raíz.

Dentro del equipo profesional presentado en la propuesta se deberá acreditar el siguiente personal con la siguiente formación:

- **COORDINADOR AVALUADOR:** Especialista en Derecho Urbano con Registro Abierto Avaluador - RAA vigente y con más de siete (7) años de expedición.
- **AVALUADOR 1:** Técnico en Avalúos e Ingeniero Urbanista con Registro Abierto Avaluador – RAA vigente.
- **AVALUADOR 2:** Técnico en Avalúos con Registro Abierto Avaluador – RAA vigente.

Adicionalmente, se resalta que dentro de la planta de cargos de la Alcaldía de San Pedro de los Milagros no existe un perfil profesional o cargo que tenga la competencia técnica para realizar avalúos comerciales. Por tal razón, se hace necesario contratar estos servicios de manera externa, a través de empresas y profesionales debidamente acreditados, que garanticen la idoneidad, objetividad y legalidad de los avalúos requeridos.

Esta contratación se enmarca en los principios de eficiencia, eficacia y responsabilidad fiscal, y responde a una necesidad técnica prioritaria para la implementación efectiva del Plan de Desarrollo Municipal.

2. LA DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA EL AVALÚO DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DEL ADULTO MAYOR EN EL CORREGIMIENTO LLANO DE OVEJAS, Y CONEXIÓN VIAL EN LA VEREDA LA PALMA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL 2024–2027 "*SOMOS INNOVADORES PARA EL FUTURO*".

CLASIFICACION UNSPSC:

El objeto contractual se enmarca dentro del siguiente código clasificador de bienes y servicios:

Código	Producto
80130802	Servicios de avalúo de inmuebles

2.1. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS:

1. **AVALÚOS COMERCIALES:** Valoración e informe de tres (3) inmuebles con un total de tres (3) matrículas inmobiliarias de predios urbanos y rurales ubicados en el municipio de San Pedro de los Milagros, Antioquia.

MATRICULA INMOBILIARIA	LUGAR DEL PREDIO	ÁREA HA/M2	ÁREA HA/M2
01N-5288737	Carrera 9A No. 9 – 90 Cto. Llano de Ovejas.	205	M2
01N-5288738	Carrera 9A No. 9 – 84 Cto. Llano de Ovejas.	217	M2
01N-5176930	Vereda La Palma – Predio EPM.	1200	M2

2. **VALORACIÓN:** Se dispondrá de análisis de los predios por profesional en las 13 categorías del RAA contenido en el Decreto 556 de 2014 lo cual garantizará el correcto desarrollo del informe de avalúo y su determinación de valor comercial.

3. **VISITA E INSPECCIÓN TÉCNICA**: Se realizará inspección técnica identificando todas las características particulares y generales necesarias para la valoración de cada uno de los predios.

4. **NORMATIVIDAD VALUATORIA**: La valoración de los predios cumplirá con lo contemplado en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC en relación a los criterios y metodologías de avalúos y demás normas que amplíen o modifiquen dicha normatividad.

5. **ÁREA DE CONTROL Y CALIDAD:** Con el fin de garantizar entrega correcta del producto final y a su vez atender todas las observaciones y recomendaciones generadas por el CONTRATANTE.

2.2. PRODUCTOS A ENTREGAR:

- **Informe de Avalúo Comercial:** Dicho informe contendrá la valoración de todas sus mejoras y anexidades con todas las memorias de cálculo y soportes de valor.

ALCANCE: El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Efectuar en el municipio de San Pedro de los Milagros los Avalúos Comerciales de los predios de interés para el Municipio, de acuerdo con las necesidades de la entidad contratante.

2. Realizar inspección física de los bienes inmuebles, aplicar la metodología valuatoria, determinar los aspectos tenidos en cuenta para fijar el valor comercial, realizar los cálculos, registro fotográfico necesario y realizar un informe que consolide la información señalada.

3. Entregar el informe de avalúo comercial; dicho informe contendrá la valoración de todas sus mejoras y anexidades con todas las memorias de cálculo y soportes de valor.

4. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes.

OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

1. Suministrar información y documentación necesaria, completa y oportuna para desarrollar el objeto contractual.
2. Cancelar al contratista dentro de los términos pactados en el contrato.

VALOR: QUINCE MILLONES DE PESOS M/L ($15.000.000) IVA INCLUIDO Y GASTOS INDIRECTOS.

PLAZO: El objeto contractual se desarrollará en OCHO (8) DIAS calendario, a partir del acta de inicio.

FORMA DE PAGO: El valor del contrato se cancelará en un solo pago contra entrega de los productos solicitados, una vez se presente la factura o cuenta de cobro, para lo cual se requiere la certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato.

LUGAR DE EJECUCION: Municipio de San Pedro de los Milagros, Antioquia.

3. LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso de selección y el contrato a suscribir como resultado del mismo, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

La selección del contratista se adelanta mediante la modalidad de selección de mínima cuantía, teniendo en cuenta que la contratación no excede el 10% de la menor cuantía del Municipio, independientemente del objeto, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN:

El valor estimado del contrato se determinó teniendo en cuenta bajo dos cotizaciones, pronosticando la variabilidad de que puedan tener insumos y el comportamiento del costo de las materias primas.

El valor estimado del contrato se determina, teniendo en la cuenta el monto máximo de la mínima cuantía que rige para nuestro Municipio y poder dar aplicación al artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, teniendo presente el valor comercial y los comportamientos históricos de contrataciones anteriores.

MATRICULA INMOBILIARIA	LUGAR DEL PREDIO	ÁREA HA/M2	ÁREA HA/M2	VALOR TOTAL SIN IVA
01N-5288737	Carrera 9A No. 9 – 90 Cto. Llano de Ovejas.	205	M2	$3.500.000,00
01N-5288738	Carrera 9A No. 9 – 84 Cto. Llano de Ovejas.	217	M2	$4.000.000,00
01N-5176930	Vereda La Palma – Predio EPM.	1200	M2	$3.994.252,87
SUBTOTAL				$11.494.252,87
IVA (19%)				$2.183.908,05
ESTAMPILLAS (11,5%)				$1.321.839,08
TOTAL IVA INCLUIDO				**$15.000.000,00**

Presupuesto Estimado: De acuerdo con lo anterior, se establece como costo total para cubrir el servicio la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/L ($15.000.000),** incluidos gastos indirectos.

El presupuesto asignado a esta contratación comprende todos los costos que pueda generar el objeto de la misma, por lo tanto, el proponente deberá proyectar todos los costos en que pudiere incurrir durante la ejecución del Contrato.

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

El Municipio de San Pedro de los Milagros periódicamente realiza estudios de mercado de bienes o servicios relacionados con el entorno cercano a su misión institucional. Es así como da cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 donde establece el deber de las entidades estatales de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

De esta forma en el presente documento se hace un análisis del sector de los Bienes y Servicios, en donde se recogen aspectos de dicho sector desde el contexto local, todo ello con datos históricos de participación del Sector.

El proceso de contratación con el cual se pretende la valoración de tres (3) inmuebles ubicados en el municipio de San Pedro de los Milagros.

Dentro del sector avaluador existen múltiples oferentes que prestan este servicio, por lo que la Administración Municipal, pretende realizar el proceso de mínima cuantía para la adquirir dichos avalúos.

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL: Se realiza la selección de las personas naturales y/o jurídicas que cumplan cabalmente con la normatividad exigida para la adquisición de bienes y servicios que satisfagan con las necesidades puntuales del municipio.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA: Para procesos con objetos similares el municipio de San Pedro de los Milagros en vigencias anteriores ha obtenido el servicio con en el objeto contractual.

ANÁLISIS DE LA OFERTA: Para demostrar su experiencia, los proponentes deberán presentar máximo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y terminados, las cuales sumadas deberán ser iguales o superiores al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección. Cada una de estas certificaciones debe corresponder a objetos similares o iguales al objeto del presente proceso.

Lugar de entrega: Municipio de San Pedro de los Milagros, Antioquia.

5. LA JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

La Entidad, sustentada en los principios de economía, transparencia y oportunidad, además teniendo en cuenta lo estipulado en el estudio del sector, y también que los bienes a suministrar por parte del contratista deberán cumplir con los estándares técnicos y de calidad, seleccionará al contratista mediante proceso de Mínima Cuantía, previa revisión del cumplimiento de los requisitos habilitantes, siendo así la oferta del menor precio, el criterio de selección del contratista.

En cumplimiento de la selección objetiva del contratista, se establecen criterios que serán objeto de evaluación y clasificación, los cuales permitirán concluir de manera precisa que la escogencia del contratista se realiza de acuerdo con el ofrecimiento más favorable para la entidad y los fines que ella busca. Dichos criterios se determinan de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011.

6. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

En relación con el objeto a contratar, el riesgo previsible sería el incumplimiento por parte del contratista, riesgos estos que se encuentran limitados teniendo en cuenta que el pago se realizará previo recibido a satisfacción por parte de la supervisión.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (qué puede suceder y	Consecuencias de la ocurrencia del contrato	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución del Persona	Fecha estimada en	Fecha estimada en	Monitoreo y Revisión		
													Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría				Como se realiza el monitoreo	Periodicidad ¿Cuándo?	

1	2	3	4	5
General	General	General	General	General
Externa	Externa	Externa	Externa	Externa
Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución
Operacional	Operacional	Operacional	Financiero	Social/Operacion
Demora o	Calidad deficiente de	Hurto o vandalismo	Financiero	Cambios
No es posible realizar la entrega en el	Entrega por parte del contratante al	Afectación económica durante la ejecución del	Variación en tasas de interés, de cambio, devaluación y otras	Variación de las condiciones
2	2	2	2	2
2	2	2	2	2
4	4	4	4	4
Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo
Contratista	Contratista	Contratista	Contratista/Municipio	Contratista/Municipio
Solicitar experiencia al contratista en la	Solicitar experiencia al contratista en la	Seguimiento y control durante el desarrollo	Actualización constante sobre los cambios financieros y	Actuación constante de
1		1	1	1
2	2	2	1	1
3	3	3	2	2
Baja	Baja	Baja	Baja	Baja
No	No	No	No	No
Supervisor	Supervisor	Supervisor	Supervisor	Supervisor
Durante la aceptación de la oferta	Durante la evaluación de requisitos	Inicio del Contrato	Fecha de inicio	Fecha de inicio del contrato
Durante la ejecución	Durante la ejecución	Finalización del	Duración del contrato	Duración del
Verificando la experiencia y al	Verificando la experiencia y al	Seguimiento y control durante el contrato por	Prestar atención a cambios financieros	Revisión oportuna de
Una vez se realice la entrega de los servicios del contrato	Una vez se realice la evaluación de requisitos habilitantes y	Cuando sea necesario	cuando sea necesario	cuando sea necesario

A partir del objeto del contrato, se pueden prever varios tipos de riesgos o circunstancias que afecten la ejecución del mismo, son intrínsecos al contrato; comprenden todas las formas de incumplimiento

de las condiciones contractuales, de las circunstancias de ejecución que puedan afectarlas los efectos que se pueden producir a partir de la ejecución del contrato:

Análisis de riesgos

Teniendo en cuenta lo anterior, ante un incumplimiento de parte del Contratista de las actividades contractuales o se presente morosidad injustificada en el cumplimiento de las obligaciones o se configure la prestación indebida del objeto contractual, el Municipio podrá hacer efectivas no solo la garantía de calidad y buen servicio, sino simultanea o concomitantemente la imposición de multas estipuladas o hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria.

Riesgos Previsibles

Para los efectos del presente proceso, se consideran riesgos previsibles:

1. Incumplimiento de las condiciones de calidad de entrega de los avalúos.
2. Incumplimiento en el estudio y en la entrega de este.

Riesgos Imprevisibles

Se consideran riesgos no previsibles, por la incertidumbre de su ocurrencia, los de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerras, asonadas o eventos que alteren el orden público.

RIESGO	TIPIFICACIÓN	ESTIMACIÓN DEL RIESGO CON CONTROLES	A CARGO DE
Fuerza mayor, Asegurable	Hechos de la naturaleza o por un tercero que hagan más onerosa la ejecución del contrato o que impidan la ejecución del mismo en el tiempo establecido.	Baja	El Contratista
Riesgo Económico Cambiario	Variaciones en la tasa de cambio y en la tasa representativa del mercado.	Baja	El Contratista
Riesgo Comercial	La cantidad contratada difiere de la cantidad ejecutada.	Baja	El Contratista
De Operación	No contar la materia prima requerida para la ejecución del contrato.	Baja	El Contratista

De operación	No contar con el personal necesario para la ejecución del contrato.	Baja	El Contratista
Regulatorio	Reforma tributaria	Baja	El Contratista
Regulatorio	Menoscabo patrimonial o individual ocasionado por la imposición de normas (leyes, decretos, resoluciones) por razones de interés público o general, y que deben ser acatadas por el contratista, implicando mayores costos por ejemplo mayores prestaciones sociales.	Media	El Contratista
Riesgo de operación	Cuando el contratista hace un mal cálculo de sus costos e incurre en pérdidas.	Baja	El Contratista

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS:

En cumplimiento de lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos que se incluye en el numeral anterior, no se exige constitución de la garantía a cargo del contratista, toda vez que, si eventualmente se presentara un incumplimiento, el pago no se haría efectivo a favor del contratista.

8. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO

Contratista: Persona natural, o jurídica que cumpla con los requisitos exigidos en la invitación.

Bien o servicio objeto del contrato: PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA EL AVALÚO DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DEL ADULTO MAYOR EN EL CORREGIMIENTO LLANO DE OVEJAS, Y CONEXIÓN VIAL EN LA VEREDA LA PALMA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL 2024–2027 "*SOMOS INNOVADORES PARA EL FUTURO*".

Valor estimado del contrato:(valor del presupuesto oficial): QUINCE MILLONES DE PESOS M/L ($15.000.000), incluidos gastos indirectos

Supervisión del contrato

ARBEY DAVID GARAVITO CÓRDOBA
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

Multas: En caso de que EL CONTRATISTA incurra en mora o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas por el presente contrato, se acuerdan multas las cuales deberán ser proporcionales al valor del contrato y los perjuicios que sufra el municipio de San Pedro de Los Milagros, sin exceder del cinco por mil (5x1000) del valor total del contrato cada vez que se impongan.

Documentos
Los exigidos en el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II.

ARBEY DAVID GARAVITO CÓRDOBA
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

	NOMBRE Y CARGO	FIRMA	FECHA
Elaboró	Ing. Arbey David Garavito Córdoba Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial		27-Agosto-2026
Revisó	Esp. Juan David García Patiño Jefe de Oficina Jurídica		27-Agosto-2026

Nº TRD: 150-10-01

El presente proceso se encuentra según certificado de disponibilidad presupuestal No. 1200 del 27 de agosto de 2026. Rubro: 2.3.2.02.02.009, Programa: Fortalecimiento de la Infraestructura Verde Urbana y Espacio Público. Fondo: 1.2.4.3.04, 124-SGP LIBRE DESTINACIÓN. Fondo: 1.2.3.2.07, 108-CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR ELÉCTRICO.

VALOR: QUINCE MILLONES DE PESOS M/L ($15.000.000).

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO DE SAN PEDRO PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

En el marco del Plan de Desarrollo Territorial 2024–2027 "*Somos Innovadores para el Futuro*", se identifican múltiples líneas estratégicas y componentes programáticos que requieren la contratación de avalúos comerciales como herramienta técnica para la toma de decisiones, la planeación territorial y la gestión eficiente de los recursos públicos. Se cuenta con la necesidad de Avalúos Comerciales en las siguientes líneas estratégicas del Plan así:

1. **Ordenamiento Territorial y Catastro** (Capítulo V, pág. 221–225). El Plan reconoce la urgencia de actualizar el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), actualmente vencido, lo cual limita la capacidad del municipio para planificar y ejecutar proyectos de infraestructura, vivienda y servicios públicos.
   En este contexto, los avalúos comerciales son fundamentales para: Establecer valores de referencia para la adquisición de predios. Determinar compensaciones por cargas urbanísticas. Apoyar procesos de legalización y titulación de predios. Valorar terrenos en zonas de riesgo o de interés ambiental.

2. **Infraestructura y Equipamientos** (Capítulo IV, pág. 144–150) El diagnóstico territorial evidencia la necesidad de ampliar y mejorar la infraestructura vial, educativa, cultural y de servicios públicos.
   La contratación de avalúos permitirá: Valorar predios para la construcción o ampliación de equipamientos públicos. Estimar costos de adquisición o expropiación en proyectos de infraestructura. Apoyar procesos de planificación y priorización de inversiones.

3. **Vivienda, Servicios Públicos y Saneamiento** (Capítulo IV, pág. 176–180): El Plan identifica déficit en vivienda digna, acceso a servicios básicos y cobertura de saneamiento, especialmente en zonas rurales.
   Los avalúos comerciales son necesarios para: Valorar predios para proyectos de vivienda de interés social. Estimar el valor de terrenos para la expansión de redes de acueducto y alcantarillado. Apoyar procesos de reasentamiento en zonas de alto riesgo.

4. **Gestión del Riesgo y Medio Ambiente** (Capítulo IV, pág. 161–168) Se identifican zonas con amenaza alta por movimientos en masa e inundaciones.

Los avalúos son clave para: Valorar predios en zonas de riesgo no mitigable. Establecer criterios técnicos para procesos de reubicación. Apoyar la adquisición de predios para conservación ambiental.

El municipio de San Pedro de los Milagros atraviesa actualmente un proceso de transformación territorial acelerado, impulsado por el crecimiento de parcelaciones rurales, el desarrollo de edificaciones multifamiliares y la expansión de la frontera urbana. Esta dinámica ha generado una creciente presión inmobiliaria sobre el suelo urbano y rural, especialmente en zonas cercanas a la cabecera municipal y al corregimiento Llanos de Ovejas.

El Plan de Desarrollo Territorial 2024–2027 reconoce que el municipio opera bajo un Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) que requiere actualización urgente, dado que no contempla zonas de expansión urbana ni mecanismos actualizados para la gestión del suelo. Esta situación ha derivado en una escasez progresiva de predios urbanos disponibles para el desarrollo de proyectos estratégicos, lo cual limita la capacidad institucional para responder a las necesidades de vivienda, equipamientos, infraestructura y servicios públicos.

En este contexto, la Administración Municipal debe asumir el reto de formular un nuevo EOT que permita:

- Regular el uso del suelo frente a la presión del mercado inmobiliario.
- Establecer perímetros de expansión urbana técnicamente justificados.
- Identificar zonas de protección ambiental y riesgo no mitigable.
- Incorporar criterios de sostenibilidad, equidad y resiliencia territorial.

Además, se hace indispensable que el municipio adelante desde ahora acciones para asegurar la disponibilidad de suelo mediante la compra estratégica de tierras, con el fin de garantizar la ejecución de programas de vivienda de interés social, equipamientos comunitarios, infraestructura vial y proyectos de conservación ambiental, tal como lo establece el Plan de Desarrollo.

La presión inmobiliaria no solo representa un desafío técnico y normativo, sino también una oportunidad para fortalecer la planificación territorial, promover un desarrollo urbano equilibrado y garantizar el acceso equitativo al suelo como bien público.

De esta manera, la entidad requiere el avalúo de predios de interés para el Municipio como lo son los siguientes bienes inmuebles:

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	ÁREAS (M2)
01N-5288737	205
01N-5288738	217
01N-5176930	1200

Debido a lo anterior, y con el fin de no incurrir en detrimento patrimonial, el municipio de San Pedro de los Milagros, considera pertinente avaluar los predios de interés, para proceder posteriormente con la

evaluación económica y compra de dichos predios, mediante los procedimientos respectivos según la normatividad vigente.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el avalúo de predios, la administración municipal de San Pedro de los Milagros, requiere de los servicios de una firma avaluadora, con avaluadores certificados que se encuentren registrados en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), activos e inscritos en las 13 categorías del Decreto 556 de 2014. Además, el profesional y/o la Entidad deberán estar inscritos en una Lonja de Propiedad Raíz.

Dentro del equipo profesional presentado en la propuesta se deberá acreditar el siguiente personal con la siguiente formación:

- **COORDINADOR AVALUADOR:** Especialista en Derecho Urbano con Registro Abierto Avaluador - RAA vigente y con más de siete (7) años de expedición.
- **AVALUADOR 1:** Técnico en Avalúos e Ingeniero Urbanista con Registro Abierto Avaluador – RAA vigente.
- **AVALUADOR 2:** Técnico en Avalúos con Registro Abierto Avaluador – RAA vigente.

Adicionalmente, se resalta que dentro de la planta de cargos de la Alcaldía de San Pedro de los Milagros no existe un perfil profesional o cargo que tenga la competencia técnica para realizar avalúos comerciales. Por tal razón, se hace necesario contratar estos servicios de manera externa, a través de empresas y profesionales debidamente acreditados, que garanticen la idoneidad, objetividad y legalidad de los avalúos requeridos.

Esta contratación se enmarca en los principios de eficiencia, eficacia y responsabilidad fiscal, y responde a una necesidad técnica prioritaria para la implementación efectiva del Plan de Desarrollo Municipal.

2. LA DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA EL AVALÚO DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DEL ADULTO MAYOR EN EL CORREGIMIENTO LLANO DE OVEJAS, Y CONEXIÓN VIAL EN LA VEREDA LA PALMA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL 2024–2027 "*SOMOS INNOVADORES PARA EL FUTURO*".

CLASIFICACION UNSPSC:

El objeto contractual se enmarca dentro del siguiente código clasificador de bienes y servicios:

Código	Producto
80130802	Servicios de avalúo de inmuebles

2.1. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS:

1. **AVALÚOS COMERCIALES:** Valoración e informe de tres (3) inmuebles con un total de tres (3) matrículas inmobiliarias de predios urbanos y rurales ubicados en el municipio de San Pedro de los Milagros, Antioquia.

MATRICULA INMOBILIARIA	LUGAR DEL PREDIO	ÁREA HA/M2	ÁREA HA/M2
01N-5288737	Carrera 9A No. 9 – 90 Cto. Llano de Ovejas.	205	M2
01N-5288738	Carrera 9A No. 9 – 84 Cto. Llano de Ovejas.	217	M2
01N-5176930	Vereda La Palma – Predio EPM.	1200	M2

2. **VALORACIÓN:** Se dispondrá de análisis de los predios por profesional en las 13 categorías del RAA contenido en el Decreto 556 de 2014 lo cual garantizará el correcto desarrollo del informe de avalúo y su determinación de valor comercial.

3. **VISITA E INSPECCIÓN TÉCNICA**: Se realizará inspección técnica identificando todas las características particulares y generales necesarias para la valoración de cada uno de los predios.

4. **NORMATIVIDAD VALUATORIA**: La valoración de los predios cumplirá con lo contemplado en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC en relación a los criterios y metodologías de avalúos y demás normas que amplíen o modifiquen dicha normatividad.

5. **ÁREA DE CONTROL Y CALIDAD:** Con el fin de garantizar entrega correcta del producto final y a su vez atender todas las observaciones y recomendaciones generadas por el CONTRATANTE.

2.2. PRODUCTOS A ENTREGAR:

- **Informe de Avalúo Comercial:** Dicho informe contendrá la valoración de todas sus mejoras y anexidades con todas las memorias de cálculo y soportes de valor.

ALCANCE: El contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Efectuar en el municipio de San Pedro de los Milagros los Avalúos Comerciales de los predios de interés para el Municipio, de acuerdo con las necesidades de la entidad contratante.

2. Realizar inspección física de los bienes inmuebles, aplicar la metodología valuatoria, determinar los aspectos tenidos en cuenta para fijar el valor comercial, realizar los cálculos, registro fotográfico necesario y realizar un informe que consolide la información señalada.

3. Entregar el informe de avalúo comercial; dicho informe contendrá la valoración de todas sus mejoras y anexidades con todas las memorias de cálculo y soportes de valor.

4. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes.

OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

1. Suministrar información y documentación necesaria, completa y oportuna para desarrollar el objeto contractual.
2. Cancelar al contratista dentro de los términos pactados en el contrato.

VALOR: QUINCE MILLONES DE PESOS M/L ($15.000.000) IVA INCLUIDO Y GASTOS INDIRECTOS.

PLAZO: El objeto contractual se desarrollará en OCHO (8) DIAS calendario, a partir del acta de inicio.

FORMA DE PAGO: El valor del contrato se cancelará en un solo pago contra entrega de los productos solicitados, una vez se presente la factura o cuenta de cobro, para lo cual se requiere la certificación de cumplimiento por parte del supervisor del contrato.

LUGAR DE EJECUCION: Municipio de San Pedro de los Milagros, Antioquia.

3. LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso de selección y el contrato a suscribir como resultado del mismo, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015, las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

La selección del contratista se adelanta mediante la modalidad de selección de mínima cuantía, teniendo en cuenta que la contratación no excede el 10% de la menor cuantía del Municipio, independientemente del objeto, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN:

El valor estimado del contrato se determinó teniendo en cuenta bajo dos cotizaciones, pronosticando la variabilidad de que puedan tener insumos y el comportamiento del costo de las materias primas.

El valor estimado del contrato se determina, teniendo en la cuenta el monto máximo de la mínima cuantía que rige para nuestro Municipio y poder dar aplicación al artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, teniendo presente el valor comercial y los comportamientos históricos de contrataciones anteriores.

MATRICULA INMOBILIARIA	LUGAR DEL PREDIO	ÁREA HA/M2	ÁREA HA/M2	VALOR TOTAL SIN IVA
01N-5288737	Carrera 9A No. 9 – 90 Cto. Llano de Ovejas.	205	M2	$3.500.000,00
01N-5288738	Carrera 9A No. 9 – 84 Cto. Llano de Ovejas.	217	M2	$4.000.000,00
01N-5176930	Vereda La Palma – Predio EPM.	1200	M2	$3.994.252,87
SUBTOTAL				$11.494.252,87
IVA (19%)				$2.183.908,05
ESTAMPILLAS (11,5%)				$1.321.839,08
TOTAL IVA INCLUIDO				**$15.000.000,00**

Presupuesto Estimado: De acuerdo con lo anterior, se establece como costo total para cubrir el servicio la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/L ($15.000.000),** incluidos gastos indirectos.

El presupuesto asignado a esta contratación comprende todos los costos que pueda generar el objeto de la misma, por lo tanto, el proponente deberá proyectar todos los costos en que pudiere incurrir durante la ejecución del Contrato.

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO:

El Municipio de San Pedro de los Milagros periódicamente realiza estudios de mercado de bienes o servicios relacionados con el entorno cercano a su misión institucional. Es así como da cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 donde establece el deber de las entidades estatales de analizar el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

De esta forma en el presente documento se hace un análisis del sector de los Bienes y Servicios, en donde se recogen aspectos de dicho sector desde el contexto local, todo ello con datos históricos de participación del Sector.

El proceso de contratación con el cual se pretende la valoración de tres (3) inmuebles ubicados en el municipio de San Pedro de los Milagros.

Dentro del sector avaluador existen múltiples oferentes que prestan este servicio, por lo que la Administración Municipal, pretende realizar el proceso de mínima cuantía para la adquirir dichos avalúos.

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL: Se realiza la selección de las personas naturales y/o jurídicas que cumplan cabalmente con la normatividad exigida para la adquisición de bienes y servicios que satisfagan con las necesidades puntuales del municipio.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA: Para procesos con objetos similares el municipio de San Pedro de los Milagros en vigencias anteriores ha obtenido el servicio con en el objeto contractual.

ANÁLISIS DE LA OFERTA: Para demostrar su experiencia, los proponentes deberán presentar máximo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y terminados, las cuales sumadas deberán ser iguales o superiores al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección. Cada una de estas certificaciones debe corresponder a objetos similares o iguales al objeto del presente proceso.

Lugar de entrega: Municipio de San Pedro de los Milagros, Antioquia.

5. LA JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE.

La Entidad, sustentada en los principios de economía, transparencia y oportunidad, además teniendo en cuenta lo estipulado en el estudio del sector, y también que los bienes a suministrar por parte del contratista deberán cumplir con los estándares técnicos y de calidad, seleccionará al contratista mediante proceso de Mínima Cuantía, previa revisión del cumplimiento de los requisitos habilitantes, siendo así la oferta del menor precio, el criterio de selección del contratista.

En cumplimiento de la selección objetiva del contratista, se establecen criterios que serán objeto de evaluación y clasificación, los cuales permitirán concluir de manera precisa que la escogencia del contratista se realiza de acuerdo con el ofrecimiento más favorable para la entidad y los fines que ella busca. Dichos criterios se determinan de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011.

6. EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

En relación con el objeto a contratar, el riesgo previsible sería el incumplimiento por parte del contratista, riesgos estos que se encuentran limitados teniendo en cuenta que el pago se realizará previo recibido a satisfacción por parte de la supervisión.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (qué puede suceder y	Consecuencias de la ocurrencia del contrato	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				Afecta la ejecución del	Persona	Fecha estimada en	Fecha estimada en	Monitoreo y Revisión		
													Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría					Como se realiza el monitoreo	Periodicidad ¿Cuándo?	

1	General	Externa	Ejecución	Operacional	Demora o	No es posible realizar la entrega en el	2	2	4	Bajo	Contratista	Solicitar experiencia al contratista en la	1	2	3	Baja	No	Supervisor	Durante la aceptación de la oferta	Durante la ejecución	Verificando la experiencia y al	Una vez se realice la entrega de los servicios del contrato
2	General	Externa	Ejecución	Operacional	Calidad deficiente de	Entrega por parte del contratante al	2	2	4	Bajo	Contratista	Solicitar experiencia al contratista en la		2	3	Baja	No	Supervisor	Durante la evaluación de requisitos	Durante la ejecución	Verificando la experiencia y al	Una vez se realice la evaluación de requisitos habilitantes y
3	General	Externa	Ejecución	Operacional	Hurto o vandalismo	Afectación económica durante la ejecución del	2	2	4	Bajo	Contratista	Seguimiento y control durante el desarrollo	1	2	3	Baja	No	Supervisor	Inicio del Contrato	Finalización del	Seguimiento y control durante el contrato por	Cuando sea necesario
4	General	Externa	Ejecución	Financiero	Financiero	Variación en tasas de interés, de cambio, devaluación y otras	2	2	4	Bajo	Contratista/Municipio	Actualización constante sobre los cambios financieros y	1	1	2	Baja	No	Supervisor	Fecha de inicio	Duración del contrato	Prestar atención a cambios financieros	cuando sea necesario
5	General	Externa	Ejecución	Social/Operacion	Cambios	Variación de las condiciones	2	2	4	Bajo	Contratista/Munici	Actuación constante de	1	1	2	Baja	No	Supervisor	Fecha de inicio del contrato	Duración del	Revisión oportuna de	cuando sea necesario

A partir del objeto del contrato, se pueden prever varios tipos de riesgos o circunstancias que afecten la ejecución del mismo, son intrínsecos al contrato; comprenden todas las formas de incumplimiento

de las condiciones contractuales, de las circunstancias de ejecución que puedan afectarlas los efectos que se pueden producir a partir de la ejecución del contrato:

Análisis de riesgos

Teniendo en cuenta lo anterior, ante un incumplimiento de parte del Contratista de las actividades contractuales o se presente morosidad injustificada en el cumplimiento de las obligaciones o se configure la prestación indebida del objeto contractual, el Municipio podrá hacer efectivas no solo la garantía de calidad y buen servicio, sino simultanea o concomitantemente la imposición de multas estipuladas o hacer efectiva la cláusula penal pecuniaria.

Riesgos Previsibles

Para los efectos del presente proceso, se consideran riesgos previsibles:

1. Incumplimiento de las condiciones de calidad de entrega de los avalúos.
2. Incumplimiento en el estudio y en la entrega de este.

Riesgos Imprevisibles

Se consideran riesgos no previsibles; por la incertidumbre de su ocurrencia, los de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerras, asonadas o eventos que alteren el orden público.

RIESGO	TIPIFICACIÓN	ESTIMACIÓN DEL RIESGO CON CONTROLES	A CARGO DE
Fuerza mayor, Asegurable	Hechos de la naturaleza o por un tercero que hagan más onerosa la ejecución del contrato o que impidan la ejecución del mismo en el tiempo establecido.	Baja	El Contratista
Riesgo Económico Cambiario	Variaciones en la tasa de cambio y en la tasa representativa del mercado.	Baja	El Contratista
Riesgo Comercial	La cantidad contratada difiere de la cantidad ejecutada.	Baja	El Contratista
De Operación	No contar la materia prima requerida para la ejecución del contrato.	Baja	El Contratista

De operación	No contar con el personal necesario para la ejecución del contrato.	Baja	El Contratista
Regulatorio	Reforma tributaria	Baja	El Contratista
Regulatorio	Menoscabo patrimonial o individual ocasionado por la imposición de normas (leyes, decretos, resoluciones) por razones de interés público o general, y que deben ser acatadas por el contratista, implicando mayores costos por ejemplo mayores prestaciones sociales.	Media	El Contratista
Riesgo de operación	Cuando el contratista hace un mal cálculo de sus costos e incurre en pérdidas.	Baja	El Contratista

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS:

En cumplimiento de lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el análisis de riesgos que se incluye en el numeral anterior, no se exige constitución de la garantía a cargo del contratista, toda vez que, si eventualmente se presentara un incumplimiento, el pago no se haría efectivo a favor del contratista.

8. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO

Contratista: Persona natural, o jurídica que cumpla con los requisitos exigidos en la invitación.

Bien o servicio objeto del contrato: PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA EL AVALÚO DE PREDIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO DEL ADULTO MAYOR EN EL CORREGIMIENTO LLANO DE OVEJAS, Y CONEXIÓN VIAL EN LA VEREDA LA PALMA DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL 2024–2027 "*SOMOS INNOVADORES PARA EL FUTURO*".

Valor estimado del contrato:(valor del presupuesto oficial): QUINCE MILLONES DE PESOS M/L ($15.000.000), incluidos gastos indirectos

Supervisión del contrato

ARBEY DAVID GARAVITO CÓRDOBA
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

Multas: En caso de que EL CONTRATISTA incurra en mora o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas por el presente contrato, se acuerdan multas las cuales deberán ser proporcionales al valor del contrato y los perjuicios que sufra el municipio de San Pedro de Los Milagros, sin exceder del cinco por mil (5x1000) del valor total del contrato cada vez que se impongan.

Documentos
Los exigidos en el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II.

ARBEY DAVID GARAVITO CÓRDOBA
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

	NOMBRE Y CARGO	FIRMA	FECHA
Elaboró	Ing. Arbey David Garavito Córdoba Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial		27-Agosto-2026
Revisó	Esp. Juan David García Patiño Jefe de Oficina Jurídica		27-Agosto-2026

Nº TRD: 150-10-01