RESPONSABLE DEL ESTUDIO:	ÁREA QUE REALIZA EL ESTUDIO:	FECHA EN LA CUAL SE REALIZA EL ESTUDIO:
DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA	Secretaría de Gobierno y Servicios Administrativos	20/08/2026

CONSIDERACIONES:

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015, modificado por Decreto Nacional 399 del 13 de abril de 2021, articulo 1. Las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción y al Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

1. LA DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACION.

De conformidad a lo establecido en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015 las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para describir la necesidad de contratar el bien o servicio, verificando la conveniencia o no del objeto a contratar, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan anual de adquisiciones.

El artículo 209 de la Constitución Política de Colombia preceptúa que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Corresponde a los Alcaldes, de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política, cumplir y hacer cumplir la Constitución y la Ley, norma que igualmente es consagrada en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; así como dirigir la acción administrativa del Municipio. La Constitución Política prevé en el artículo 2º como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

Adicionalmente estipula el artículo 209 ibídem, que "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, imparcialidad y publicidad". De conformidad a lo establecido en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015 las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para describir la necesidad de contratar el bien o servicio, verificando la conveniencia o no del objeto a contratar, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan anual de adquisiciones.

Los actos que se lleven a cabo conforme a un avalúo constituyen una garantía de seguridad y objetividad en la determinación del valor de un bien mueble. La normatividad que regula el campo de los avalúos tiene como finalidad brindar seguridad jurídica y protección en las relaciones jurídicas entre particulares y el Estado.

En general, las normas aplicables a los avalúos responden a un campo de aplicación específico, relacionado con la valoración de bienes muebles que pueden ser objeto de transacciones, contratos, procesos administrativos o judiciales. Desde esta perspectiva, el mercado de bienes muebles se encuentra sujeto a diversos retos, entre ellos,

la determinación de un precio justo, la competencia, la prevención de delitos, la celebración y ejecución de contratos, la protección de derechos fundamentales, el ejercicio de las facultades de la administración pública y su utilización dentro de procesos judiciales.

UN AVALÚO es el resultado de un proceso intelectual, técnico e imparcial adelantado por un profesional idóneo para estimar el valor de un bien en una fecha determinada, mediante métodos valuatorios reconocidos y verificables. El informe debe exponer la identificación, las características físicas, técnicas, económicas, jurídicas y de mercado del bien mueble, las fuentes utilizadas, los cálculos, los supuestos y las limitaciones que sustentan el valor concluido.

De conformidad con la Ley 1673 de 2013 y su reglamentación, la actividad valuatoria debe ser ejercida por una persona natural inscrita y activa en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, dentro de la categoría correspondiente al bien objeto de valoración. Para el presente contrato se exige la categoría 7: maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil. Cuando el contratista sea una persona jurídica, el informe deberá ser elaborado y suscrito por el avaluador persona natural que acredite dicha inscripción.

En cumplimiento de los principios de legalidad, transparencia, economía, responsabilidad, planeación y protección del patrimonio público, la Administración Municipal sometió a consideración del Concejo el proyecto de acuerdo, para adelantar la enajenación onerosa de determinados equipos industriales de propiedad del Municipio, siempre mediante el procedimiento público aplicable y después de acreditar su disponibilidad jurídica y material, su estado técnico, el precio mínimo de venta y las demás condiciones exigidas por el ordenamiento jurídico.

El acuerdo tiene por objeto autorizar a la Alcaldesa Municipal de La Unión para adelantar, durante doce (12) meses y respecto de un inventario cerrado de bienes, el proceso de enajenación a título oneroso de una evaporadora-condensadora, dos silos de almacenamiento, una marmita de 1.000 litros, una hiladora de queso de 200 kg por lote, un carrusel cortador físicamente separable, dos mesas de trabajo y una tina polivalente. La autorización no equivale a una adjudicación, no identifica comprador, no fija el precio de venta y no habilita una negociación privada por fuera de la modalidad de selección prevista en la ley.

La decisión del Concejo se limita a autorizar la celebración de los actos y contratos necesarios para la enajenación de los activos expresamente relacionados. Corresponde a la Administración estructurar los estudios, verificar la titularidad y disponibilidad, integrar el avalúo con el estado de los bienes y su valor contable, establecer motivadamente el precio mínimo, publicar el proceso en el SECOP, seleccionar objetivamente al adquirente y rendir cuentas sobre el resultado.

En diciembre de 2013 el Municipio adquirió a ALIANZA RICAURTE S.A.S. una marmita para preparación de dulce de leche o arequipe, una hiladora de queso con carrusel cortador de tres cilindros, dos mesas de trabajo en acero inoxidable y una tina polivalente, por un valor total de ciento noventa y tres millones de pesos ($193.000.000), IVA incluido. Los documentos de almacén registran estos elementos como bienes devolutivos municipales.

El Departamento de Antioquia - Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural, la Cooperativa de Ganaderos y Productores de Leche del Oriente Antioqueño - UNILAC y el Municipio de La Unión celebraron el Convenio de Asociación No. 4600003766, cuyo objeto fue cofinanciar el proyecto de inversión para la producción de leche condensada, como parte del Plan de Modernización de la Ganadería Bovina para Antioquia. El valor total del convenio fue de dos mil cuatrocientos millones trescientos noventa y cinco mil pesos ($2.400.395.000), sin incluir IVA, con aportes de $1.500.000.000 del Departamento, $400.000.000 del Municipio y $500.395.000 de UNILAC en bienes y servicios.

El convenio estableció expresamente que los equipos adquiridos a través de su ejecución serían de propiedad del Municipio de La Unión y se entregarían a UNILAC mediante comodato. Esta cláusula constituye el fundamento documental directo de la titularidad municipal sobre la evaporadora y los silos comprados en 2015.

En desarrollo del proyecto se adquirió un equipo evaporador-condensador de doble efecto por valor de mil setecientos cincuenta y seis millones ochocientos treinta y siete mil setecientos pesos ($1.756.837.700), y dos silos de almacenamiento de leche de 15.000 y 20.000 litros por valor conjunto de ciento cuarenta y dos millones ochocientos mil pesos ($142.800.000). Los contratos, facturas, actas de recibo, informes de interventoría y movimientos de almacén demuestran su ingreso al patrimonio municipal.

Las actas de terminación, recibo y liquidación dan cuenta de la ejecución física del proyecto y de la liquidación del Convenio de Asociación el 14 de abril de 2016. El acta final registra una ejecución física del ciento por ciento (100 %) y declara a las partes a paz y salvo por los conceptos asociados a la ejecución del convenio. La documentación revisada no contiene cláusula de reversión de los equipos al Departamento y reconoce expresamente su propiedad en cabeza del Municipio.

El 31 de diciembre de 2020 el Municipio, como comodante, y la Cooperativa COLANTA, como comodataria, suscribieron el Contrato de Comodato No. 20200221CCDA —identificado en el documento inicial como No. 2020-0221 CCDA— para el uso de los equipos en la planta de procesamiento ubicada en La Unión. El contrato consignó un valor contable de mil trescientos setenta y nueve millones cuatrocientos setenta y ocho mil seiscientos diecisiete pesos ($1.379.478.617), un plazo inicial de cinco (5) años y la posibilidad de prórroga hasta por tres (3) años, previa aprobación escrita de las partes.

La cláusula primera contiene una regla general de abstención de enajenar durante la vigencia y sus prórrogas, junto con una previsión que permite negociar la adquisición por parte de COLANTA previo cumplimiento de los requisitos legales. También dispone que, agotado el plazo, si el Municipio decide vender, debe notificar a COLANTA para que participe en el proceso público de enajenación. Esta previsión no constituye derecho de preferencia ni autoriza adjudicación directa.

Mediante comunicación Radicado 946155 del 30 de diciembre de 2025, COLANTA indicó que inicialmente no pretendía prorrogar el comodato, pero aceptó una extensión de seis (6) meses para revisar conjuntamente la mejor disposición de los equipos. La comunicación también planteó, como alternativas, una posible inversión en una institución educativa o el eventual uso de los equipos en otra planta, previa puesta en marcha y mantenimiento. Tales planteamientos son antecedentes de la relación entre las partes, pero no sustituyen el proceso público de enajenación ni confieren a COLANTA derecho de preferencia o adjudicación directa.

Con fundamento en esa comunicación, las partes suscribieron el Otrosí No. 001, formalmente fechado el 30 de diciembre de 2025, mediante el cual la vigencia total se amplió a cinco (5) años y seis (6) meses; en consecuencia, el término venció el 30 de junio de 2026. Durante la prórroga, COLANTA conservó los bienes bajo las obligaciones de cuidado, custodia y responsabilidad y se comprometió a permitir avalúos, visitas y revisiones. A la fecha de elaboración de este estudio no existe acta de restitución y COLANTA continúa con la custodia física de los activos.

Que mediante Acuerdo Municipal No. 007 de 2026, de fecha 30 de julio de 2026, el Honorable Concejo Municipal de La Unión, Antioquia, en ejercicio de las facultades constitucionales y legales que le son propias, autorizó a la Alcaldesa Municipal para adelantar las actuaciones administrativas y contractuales necesarias tendientes a la enajenación de algunos bienes de propiedad del Municipio, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

Que dicha autorización tiene como finalidad permitir al Municipio disponer jurídicamente de aquellos bienes que, de acuerdo con las necesidades de la Administración Municipal, su estado, condiciones de uso, destinación, situación patrimonial o conveniencia administrativa, puedan ser objeto de enajenación, garantizando en todo momento el cumplimiento de los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal, en especial los de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva.

Que, en virtud de la autorización conferida por el Honorable Concejo Municipal, resulta necesario establecer de manera previa y objetiva el valor comercial de los bienes susceptibles de enajenación, con el propósito de contar con una valoración técnica que permita determinar su precio y sirva como fundamento para adelantar las actuaciones posteriores relacionadas con su disposición, procurando la protección del patrimonio público y la adecuada gestión de los activos municipales.

El Municipio de La Unión Antioquia, en desarrollo de sus funciones y con el propósito de garantizar una adecuada gestión de los bienes públicos, requiere determinar el valor comercial de los bienes relacionados en el presente estudio previo, para tal efecto, se hace necesario contar con los servicios de un profesional con la debida experiencia y capacidad técnica para realizar los respectivos avalúos, que permitan establecer de manera objetiva y confiable el valor de mercado de dichos bienes.

Es así que, en consideración de lo anterior, se requiere contratar una persona natural o jurídica con capacidad legal, técnica e independencia para la PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL, INDIVIDUAL Y POR ESCENARIOS DE AGRUPACIÓN, DE LOS BIENES MUEBLES INDUSTRIALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN, INDIVIDUALIZADOS EN EL INVENTARIO MUNICIPAL Y UBICADOS EN LA PLANTA DE PROCESAMIENTO BAJO CUSTODIA DE LA COOPERATIVA COLANTA, COMO INSUMO TÉCNICO PARA QUE LA ENTIDAD ESTABLEZCA EL PRECIO MÍNIMO Y ESTRUCTURE SU ENAJENACIÓN ONEROSA.

2. RELACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO

Así mismo, la contratación debe guardar relación con el Plan de Desarrollo, el proyecto de inversión y el Plan Anual de Adquisiciones. Antes de expedir el registro presupuestal, la dependencia competente deberá certificar que el gasto es compatible con la cadena de valor, el producto, la actividad y la fuente de financiación del proyecto relacionado.

PLAN DE DESARROLLO	LÍNEA ESTRATÉGICA	COMPONENTE SECTOR	PROGRAMA	PROYECTO	CODIGO PRODUCTO
La Unión Somos Todos	Desarrollo rural, emprendimiento y turismo	17– Agricultura y desarrollo rural	1702– Inclusión productiva de pequeños productores rurales	Implementación del componente Desarrollo rural para todos.	1702040 Servicio de fomento a la asociatividad

CODIGO BPIN: 202500000021138

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL, INDIVIDUAL Y POR ESCENARIOS DE AGRUPACIÓN, DE LOS BIENES MUEBLES INDUSTRIALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN, INDIVIDUALIZADOS EN EL INVENTARIO MUNICIPAL Y UBICADOS EN LA PLANTA DE PROCESAMIENTO BAJO CUSTODIA DE LA COOPERATIVA COLANTA, COMO INSUMO TÉCNICO PARA QUE LA ENTIDAD ESTABLEZCA EL PRECIO MÍNIMO Y ESTRUCTURE SU ENAJENACIÓN ONEROSA.

3. ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL: El contratista deberá valorar ocho (8) registros inventariales que corresponden a nueve (9) unidades físicas y económicamente valorables, dado que la hiladora y el carrusel comparten el código 33486 pero son físicamente separables. El avalúo comprenderá la inspección, individualización técnica, investigación de mercado, aplicación y justificación de metodologías, memoria de cálculo, valor comercial individual y valores por escenarios de agrupación, así como la recomendación técnica sobre la conformación de lotes, sin sustituir la decisión de la entidad.

3.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC: La clasificación definitiva deberá verificarse en el catálogo vigente de SECOP II y registrarse de manera consistente en el Plan Anual de Adquisiciones, los estudios previos, el contrato y la plataforma.

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN
80131802	Servicios de Avalúo

4. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS.

Para el cumplimiento de la necesidad se requieren los siguientes servicios:

Item	Código	IDENTIFICACIÓN PRELIMINAR	UNIDAD	CANTIDAD
1	33484	Evaporadora-condensadora de doble efecto, película descendente, con los componentes y accesorios de propiedad municipal que se verifiquen en la inspección.	UND	1
2	33482	Silo en acero inoxidable AISI 304 para almacenamiento de leche refrigerada, capacidad nominal de 15.000 litros.	UND	1
3	33483	Silo en acero inoxidable AISI 304 para almacenamiento de leche refrigerada, capacidad nominal de 20.000 litros.	UND	1
4	33485	Marmita para preparación de dulce de leche o arequipe, capacidad nominal de 1.000 litros.	UND	1

Item	Código	IDENTIFICACIÓN PRELIMINAR	UNIDAD	CANTIDAD
5	33486	Hiladora de queso con chaqueta de vapor, capacidad de 200 kg por lote.	UND	1
6	33486	Carrusel cortador de tres cilindros, físicamente separable de la hiladora y sujeto a individualización técnica y valorativa.	UND	1
7	33487	Mesa de trabajo en acero inoxidable AISI 304.	UND	1
8	33489	Mesa de trabajo en acero inoxidable AISI 304.	UND	1
9	33488	Tina polivalente para cuajado de leche y producción de quesos, capacidad nominal de 2.000 litros.	UND	1

Para cumplir con dicho alcance se realizarán, como mínimo, las siguientes actividades y productos:

➢ Presentar, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes al inicio, un plan de trabajo, cronograma, matriz documental y metodología preliminar; revisar los soportes técnicos, contractuales, contables y de inventario suministrados por el Municipio.
➢ Efectuar la inspección física de las nueve (9) unidades y sus componentes; elaborar fichas técnicas, inventario de inspección y registro fotográfico de placas, seriales, motores, tableros, accesorios, faltantes y elementos cuya propiedad o existencia no pueda verificarse. La hiladora y el carrusel deberán individualizarse por separado.
➢ Entregar un informe valuatorio final firmado, con investigación de mercado, fuentes, comparables y ajustes; enfoques y metodologías aplicados; depreciación física, obsolescencia funcional y económica; vida útil remanente cuando proceda; valores individuales y por escenarios de agrupación; costos incluidos o excluidos; estado físico aparente, funcionamiento efectivamente probado, supuestos y limitaciones. Se anexarán matriz editable, evidencias de mercado y respuesta integral a las observaciones del supervisor.

Perfil del personal mínimo requerido

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	PERFIL REQUERIDO	EXPERIENCIA REQUERIDA	CÓDIGO UNSPSC
1	PERITO AVALUADOR	Persona natural con inscripción activa en el RAA, categoría 7: maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil. Si el contratista es persona jurídica, deberá identificar al avaluador que elaborará y suscribirá el informe.	Mínimo cinco (5) años de experiencia directamente relacionada y acreditación de por lo menos dos (2) avalúos de maquinaria y equipo.	POR VALIDAR EN SECOP II

5. **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Son obligaciones del contratista los siguientes:

5.1 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS.

1. Presentar y cumplir el plan de trabajo y cronograma aprobados por el supervisor, incluyendo la programación de acceso a la planta.
2. Inspeccionar e individualizar físicamente las nueve (9) unidades, sus componentes y accesorios, y elaborar fichas técnicas y registro fotográfico suficiente.
3. Realizar una investigación de mercado trazable y pertinente para maquinaria y equipos industriales usados, documentando fuentes, comparables, fechas, ubicación, moneda y ajustes.
4. Aplicar y justificar metodologías reconocidas para maquinaria y equipos; explicar cálculos, depreciaciones, obsolescencias, vida útil remanente y demás variables que incidan en el valor.
5. Entregar valores individuales y por escenarios de agrupación, precisando si incluyen o excluyen IVA, desmontaje, cargue, transporte, seguros, adecuaciones, reinstalación, puesta en marcha y demás costos de comercialización.
6. Diferenciar el estado físico aparente del funcionamiento efectivamente probado, declarar limitaciones y supuestos, conservar independencia técnica y revelar cualquier conflicto de interés; sus honorarios no podrán depender del valor concluido ni del éxito de la futura enajenación.

5.2 PROCEDIMIENTOS DEL CONTRATISTA

- Revisión documental y presentación del plan de trabajo.
- Coordinación escrita de la visita y cumplimiento de los protocolos de acceso y seguridad industrial.
- Inspección, identificación física e inventario técnico de los bienes y sus componentes.
- Investigación de mercado, selección de enfoques y elaboración de la memoria de cálculo.
- Presentación del informe preliminar para revisión del supervisor.
- Corrección de observaciones y entrega formal del informe final, anexos y archivos editables.

5.3 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Presentar oportunamente la documentación requerida por la Alcaldía para la contratación y el pago.
2. Cumplir el objeto y los productos dentro del plazo y los hitos establecidos.
3. Mantener la capacidad jurídica, técnica y profesional exigida para contratar con el Municipio.
4. Acreditar y mantener vigente la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, categoría 7: maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil; si se trata de persona jurídica, identificar al avaluador que elaborará y suscribirá el informe.
5. Garantizar la trazabilidad, objetividad y reproducibilidad de las fuentes, cálculos y conclusiones del avalúo.
6. Asumir por su cuenta y riesgo los desplazamientos, visitas y demás costos necesarios para ejecutar el contrato.
7. Mantener estricta confidencialidad respecto de la información legalmente reservada y custodiar adecuadamente los documentos recibidos.
8. Entregar los informes, matrices, fotografías, evidencias de mercado y demás productos en los formatos físico y digital exigidos.
9. Obrar con lealtad, buena fe, diligencia y responsabilidad profesional.
10. Acreditar afiliación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando haya lugar.

11. Aportar y utilizar los elementos de protección personal y cumplir los protocolos de seguridad de la planta.
12. Devolver al supervisor la totalidad de documentos, archivos y elementos recibidos o producidos al finalizar el contrato.
13. Cumplir las instrucciones legítimas del supervisor, sin que ello implique subordinación laboral.
14. Informar inmediatamente cualquier circunstancia que afecte el plazo, la calidad, el acceso a los equipos o la independencia del avalúo.
15. Corregir, sin costo adicional, los errores metodológicos, de cálculo, identificación o transcripción y responder integralmente las observaciones del supervisor.
16. No actuar como intermediario de la venta, no negociar con potenciales compradores por cuenta del Municipio y no adquirir directa ni indirectamente los bienes; cumplir las demás obligaciones derivadas del objeto, la propuesta, los estudios y la ley.

5.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

1. Cancelar la factura o cuenta de cobro en la forma y términos establecidos, previa aprobación integral de los productos.
2. Suministrar oportunamente la documentación técnica, contractual, contable y de inventario disponible, incluido el valor en libros de los activos.
3. Designar y ejercer la supervisión, revisar los productos y formular observaciones dentro del plazo contractual.
4. Coordinar por escrito con COLANTA el acceso del contratista a la planta, a los bienes y a la información necesaria, y comunicar los protocolos de seguridad aplicables.

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

El numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 contempla la contratación directa y, dentro de sus causales, la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión. La actividad objeto del presente proceso es de naturaleza intelectual y especializada y requiere conocimientos y habilitación específica en valoración de maquinaria y equipos.

El artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 permite contratar directamente estos servicios con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto y haya demostrado idoneidad y experiencia directamente relacionada, sin que sea indispensable obtener previamente varias ofertas para seleccionar al contratista.

La entidad verificará documentalmente la inscripción activa del avaluador en el RAA, categoría 7, la experiencia específica en avalúos de maquinaria y equipos industriales, la propuesta técnica y económica, la disponibilidad para ejecutar el contrato y la ausencia de conflictos de interés. La contratación directa no exime de realizar el análisis del sector ni de justificar el presupuesto oficial.

La actividad valuatoria se desarrollará con fundamento en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1074 de 2015, las reglas del Registro Abierto de Avaluadores y de las Entidades Reconocidas de Autorregulación, las normas técnicas y

buenas prácticas aplicables a maquinaria y equipos, y las disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan. No son aplicables al objeto las reglas propias de avalúos prediales, expropiación o infraestructura vial.

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO POR CONCEPTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El valor estimado del contrato es la suma global de CINCO MILLONES DE PESOS M/L ($5.000.000), incluidos honorarios, visitas, desplazamientos, investigación de mercado, elaboración y corrección de productos, impuestos, tasas, contribuciones y demás costos directos e indirectos necesarios. Se imputará al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 910 rubro 21014.2.3.2.02.02.009.09.01.06 denominado Avalúos Comerciales de Inmuebles, expedido por la Secretaría de Hacienda.

Item	Descripción	Unidad	Cantidad	VALOR GLOBAL
1	Servicio integral de avalúo de ocho (8) registros inventariales, correspondientes a nueve (9) unidades físicas, con valores individuales y por escenarios de agrupación.	GLOBAL	1	$ 5.000.000

VALOR TOTAL DEL SERVICIO	**$ 5.000.000**

8. ANÁLISIS DEL SECTOR.

PERSPECTIVA	ANÁLISIS DE SECTOR
ECONÓMICA	El presupuesto debe considerar la complejidad desigual de los activos, las visitas, el acceso a la planta, la investigación de mercado, las horas profesionales, la elaboración de memorias de cálculo y las correcciones. El valor global deberá soportarse con la propuesta del futuro contratista y consultas o referencias de avalúos de maquinaria y equipos, no con contratos de avalúos prediales.
TÉCNICA	El objeto exige conocimientos especializados en maquinaria fija y equipos industriales, capacidad para identificar componentes de procesos lácteos y experiencia en valoración de bienes usados. El informe debe ser suscrito por avaluador activo en RAA categoría 7. La entidad no dispone de personal de planta con dicha habilitación y experiencia.
REGULATORIA	La actividad se rige por la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1074 de 2015, el régimen del RAA y de las ERA, las normas técnicas aplicables y el régimen de contratación estatal. No resultan pertinentes las reglas de avalúos prediales, expropiación o infraestructura vial.
OFERTA Y	En el mercado pueden participar personas naturales o jurídicas con profesionales inscritos en RAA categoría 7 y experiencia específica. La

DEMANDA	entidad verificará capacidad, disponibilidad, independencia, propuesta técnica y razonabilidad económica. La contratación directa permite seleccionar sin pluralidad previa de ofertas, pero no elimina el deber de justificar el valor del contrato.

9. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Por tratarse de servicios profesionales especializados, la oferta más favorable se determinará mediante la verificación de la capacidad para ejecutar el objeto, la inscripción activa en el RAA categoría 7, la experiencia específica directamente relacionada, la calidad y suficiencia de la propuesta técnica, la independencia del avaluador, la disponibilidad para cumplir el plazo y la razonabilidad del valor propuesto frente al análisis del sector. No es necesario obtener varias ofertas para seleccionar al contratista, pero el expediente deberá dejar constancia expresa de la idoneidad, experiencia y justificación del precio.

10. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO:

Para los efectos pertinentes, se entienden como:

Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

Riesgo Imprevisible: Son aquellos hechos o circunstancias de los cuales no es previsible su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

Tipificación del Riesgo: Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsibles constitutivos de riesgo que pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato.

Asignación del Riesgo: Es el señalamiento de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo.

RIESGOS PREVISIBLES

Para los efectos del presente proceso contractual, serán principalmente responsabilidad del Contratista los siguientes riesgos:

1. Error metodológico, de cálculo, identificación o subvaloración de los activos.
2. Insuficiencia de comparables o investigación de mercado no trazable.
3. Conflicto de interés, pérdida de independencia o utilización indebida de la información.
4. Daños a los bienes, accidentes de trabajo o afectación a terceros durante las visitas e inspecciones.

Serán principalmente responsabilidad de la Entidad Contratante los siguientes riesgos:

1. Demora o imposibilidad de acceso a la planta por falta de coordinación con el custodio.
2. Entrega incompleta o tardía de información técnica, contable o de inventario.
3. Imposibilidad material de realizar pruebas de funcionamiento o de verificar componentes instalados.
4. Variación sustancial de las condiciones de mercado entre la fecha efectiva del avalúo y la apertura del proceso de enajenación.

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.

Mecanismos de cobertura para garantizar obligaciones:

El estudio de riesgos busca estimar, tipificar y asignar los riesgos previsibles involucrados en la contratación (Artículo 4 Ley 1150 de 2007), las implicaciones económicas de los mismos y su mecanismo de cobertura.

En lo referente a los riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, el Municipio no advierte causales que puedan configurarse en tal sentido, y por lo tanto se mantendrán los valores pactados en el contrato durante todo el término de su vigencia.

En orden a lo descrito, se procede entonces al establecimiento de la matriz de riesgo a que puede estar sometido el contrato a realizar:

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Calificación total				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Demora o falta de acceso a la planta y a los equipos.	Retraso del cronograma o imposibilidad de inspección.	2	3	5	Reducir	Municipio	Coordinar por escrito con COLANTA fecha, responsables, permisos y protocolos antes del inicio.	1	2	3	3	No	Supervisor	Antes del inicio	Durante la visita	Verificación de comunicaciones y agenda de acceso.	Semanal

2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Información técnica, contable o de inventario incompleta.	Individualización deficiente o valor no sustentado.	2	3	5	Reducir	Municipio	Entrega inicial de expediente, valores en libros, inventario y aclaración de componentes.	1	2	3	3	No	Supervisor	Inicio	Dia 10	Lista de chequeo documental.	Semanal
3	Específico	Externo	Ejecución	Técnico	No es posible probar el funcionamiento de uno o varios equipos.	Supuestos equivocados sobre condición operativa.	2	3	5	Reducir	Compartido	Diferenciar estado físico de funcionamiento probado, documentar limitaciones y evitar afirmaciones no verificadas.	1	2	3	3	No	Supervisor y contratista	Visita	Informe final	Revisión de fichas y limitaciones.	Por producto
4	Específico	Externo	Ejecución	Técnico	Escasez de comparables en el mercado.	Valor con baja trazabilidad.	2	3	5	Reducir	Contratista	Ampliar fuentes nacionales e internacionales, justificar ajustes y combinar enfoques cuando proceda.	1	2	3	3	No	Contratista	Investigación	Informe final	Revisión de evidencias de mercado.	Por producto
5	Específico	Interno	Ejecución	Técnico	Error metodológico, de cálculo o su bvaloraс	Afectación del patrimonio público y del precio	2	4	6	Reducir	Contratista	Memoria reproducible, revisión de calidad, supervisión técnica y obligación de corregir sin costo.	1	2	3	3	Si	Contratista y supervisor	Elaboración	Recibo final	Revisión de cálculos y consistencia.	Por producto

					ión.	mínimo.															
6	Específico	Interno	Ejecución	Integridad	Conflicto de interés o pérdida de independencia.	Sesgo en el avalúo o cuestionamiento del proceso.	1	4	5	Evitar	Contratista	Declaración previa y sobreviniente, honorarios no contingentes y prohibición de intermediación o compra.	1	1	2	2	No	Contratista y supervisor	Antes del inicio	Durante el contrato	Verificación de declaraciones.	Permanente
7	Específico	Externo	Ejecución	SST	Daño a equipos o accidente durante la inspección.	Perjuicios a personas, bienes o instalaciones.	1	4	5	Reducir	Contratista	ARL, EPP, protocolos de planta, prohibición de maniobras no autorizadas y reporte inmediato.	1	2	3	3	No	Contratista	Antes de la visita	Durante la visita	Control de ingreso y acta de visita.	Cada visita
8	General	Externo	Poscontractual	Económico	Variación sustancial del mercado antes de abrir la enajenación.	El valor puede perder actualidad.	2	3	5	Reducir	Municipio	Verificar vigencia del avalúo y solicitar actualización o concepto antes de publicar la venta.	1	2	3	3	Sí	Supervisor y ordenador	Previo a la venta	Apertura del proceso	Comparación de fecha efectiva y mercado.	Antes de publicar

11. GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO

El inciso 5° del artículo 7° de la Ley 1150 de 2008 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, establecen que en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

El municipio de LA UNION, Antioquia, verificará el cumplimiento de los requisitos del mecanismo empleado, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y considerando el objeto del contrato, sus implicaciones y forma de pago, la entidad no exigirá la constitución de garantías por parte del contratista, esto, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

12. LA INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

De acuerdo con el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública, el análisis de cobertura por acuerdos comerciales no resulta exigible para este proceso adelantado mediante contratación directa.

13. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO:

BIEN O SERVICIO OBJETO DEL CONTRATO:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL, INDIVIDUAL Y POR ESCENARIOS DE AGRUPACIÓN, DE LOS BIENES MUEBLES INDUSTRIALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN, INDIVIDUALIZADOS EN EL INVENTARIO MUNICIPAL Y UBICADOS EN LA PLANTA DE PROCESAMIENTO BAJO CUSTODIA DE LA COOPERATIVA COLANTA, COMO INSUMO TÉCNICO PARA QUE LA ENTIDAD ESTABLEZCA EL PRECIO MÍNIMO Y ESTRUCTURE SU ENAJENACIÓN ONEROSA.

14. PLAZO DE EJECUCION Y VIGENCIA

El plazo de ejecución será de SESENTA (60) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y sin superar el 31 de diciembre de 2026. Dentro de los cinco (5) primeros días deberá entregarse el plan de trabajo; a más tardar en el día veinte (20), el inventario de inspección y registro fotográfico; a más tardar en el día cincuenta (50), el informe valuatorio para revisión; y dentro del día sesenta (60), el informe final y la respuesta a observaciones. Los términos que dependan del acceso a la planta se contarán a partir de la disponibilidad efectiva coordinada por el Municipio.

15. LOCALIZACIÓN Y LUGAR DE EJECUCIÓN: Las actividades administrativas se desarrollarán en el Municipio de La Unión, Antioquia, y la inspección se realizará en la planta de procesamiento donde la Cooperativa COLANTA custodia los bienes. El domicilio contractual es la Carrera 10 No. 10-15, Parque Principal, Alcaldía Municipal.

16. FORMA DE PAGO: El Municipio de La Unión pagará el valor total del contrato mediante un único pago, sin anticipo, una vez ejecutado integralmente el objeto, aprobados todos los productos y corregidas las observaciones del supervisor. El pago se efectuará previa presentación de la factura o cuenta de cobro, el informe final firmado y sus anexos editables, el

recibo a satisfacción y la acreditación de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando haya lugar. Se efectuarán las deducciones y retenciones de ley.

a. Presentación de la cuenta de cobro o factura legal.
b. Entrega y aprobación del plan de trabajo, inventario técnico, fichas, registro fotográfico, informe valuatorio, memoria de cálculo, fuentes de mercado, valores individuales y por escenarios, archivos editables y respuesta a observaciones.
c. Acreditación del pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando haya lugar.

El supervisor deberá suscribir el informe de supervisión y el acta de recibido a satisfacción, previa verificación de la individualización de las nueve unidades, la suficiencia metodológica, la trazabilidad de las fuentes, la entrega de los archivos editables y la atención de las observaciones. No habrá pago mientras existan activos sin valorar o inconsistencias técnicas pendientes.

17. SUPERVISION DEL CONTRATO

La supervisión del contrato será ejercida por la SECRETARÍA DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS del Municipio de La Unión o por quien se designe. El supervisor aprobará el plan de trabajo, verificará la idoneidad y las garantías, coordinará el acceso a la planta, revisará el inventario, las metodologías, fuentes, cálculos y conclusiones, formulará observaciones, exigirá correcciones y certificará el recibo a satisfacción, de conformidad con la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, sus decretos reglamentarios y el Manual de Contratación.

18. DOCUMENTOS SOPORTES DEL CONTRATO.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la contratación, la entidad verificará que la persona natural o jurídica propuesta cumpla los requisitos legales, técnicos, profesionales y de independencia establecidos en estos estudios.

Los siguientes documentos deberán anexarse a la propuesta y al expediente contractual, según la naturaleza del contratista:

1. Hoja de vida de la Función Pública —SIGEP II— firmada.
2. Declaración de bienes y rentas —SIGEP II— firmada.
3. Copia del documento de identidad.
4. Copia del Registro Único Tributario —RUT—.
5. Copia de la libreta militar, cuando aplique.
6. Certificado de antecedentes judiciales vigente.
7. Certificado de antecedentes fiscales vigente.
8. Certificado de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría y certificado de sanciones y antecedentes expedido por la Entidad Reconocida de Autorregulación —ERA—.
9. Certificado del Registro Nacional de Medidas Correctivas vigente.
10. Certificado de consulta de inhabilidades para trabajar con menores, cuando resulte aplicable.
11. Certificado REDAM vigente.
12. Propuesta técnica y económica firmada, con metodología, cronograma, alcance y valor global.

13. Certificado vigente de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, categoría 7: maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil.
14. Certificados, contratos, actas o informes que acrediten la experiencia específica exigida en avalúos de maquinaria y equipos industriales.
15. Diplomas, actas de grado, tarjeta profesional u otros documentos de formación, cuando apliquen.
16. Certificados de afiliación y soportes del Sistema de Seguridad Social Integral y ARL.
17. Paz y salvo municipal.
18. Compromiso anticorrupción firmado.
19. Declaración de independencia, ausencia de conflicto de interés, inexistencia de honorarios contingentes y compromiso de no participar como intermediario o comprador de los bienes.
20. Certificación bancaria.
21. Constancia de inscripción y disponibilidad en SECOP II.
22. Certificado de existencia y representación legal, autorizaciones corporativas y designación del avaluador persona natural que suscribirá el informe, cuando el contratista sea persona jurídica.
23. Los demás documentos que la entidad considere.

Para constancia se firma en La Unión Antioquia a los

DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos

Elaboró	Olga María Álvarez Pavas / Técnico Administrativo
Revisó	Diego Esteban Patiño García – Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos