Versión: 3 Fecha de vigencia: 12 de junio de 2025

ESTUDIO PREVIO

LA SECRETARÍA DE HACIENDA del Municipio de Pereira realiza el ESTUDIO PREVIO requerido conforme al artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.

OBJETO: AVALUAR LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

De conformidad con los fines esenciales del Estado previstos en el artículo 2 de la Constitución Política, corresponde a las entidades territoriales garantizar la adecuada administración del patrimonio público, la sostenibilidad financiera de la entidad y la correcta gestión del territorio, mediante la aplicación de los instrumentos jurídicos, técnicos y financieros establecidos en el ordenamiento jurídico.

En desarrollo de dichos fines, la Ley 80 de 1993 impone a las entidades estatales el deber de adelantar los procesos contractuales necesarios para satisfacer las necesidades públicas y garantizar la prestación eficiente de los servicios a su cargo.

De igual manera, la Ley 388 de 1997 estableció los mecanismos de ordenamiento territorial y los instrumentos de gestión y financiación del suelo, dentro de los cuales se encuentra la participación en plusvalía como instrumento destinado a recuperar para la colectividad parte de los mayores valores generados por las actuaciones urbanísticas del Estado.

Por su parte, el Decreto Municipal 834 de 2016, numeral 2.13.3., asigna a la Dirección de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Hacienda la responsabilidad de administrar, registrar, inventariar, titular y gestionar los bienes inmuebles de propiedad del Municipio, así como adelantar actuaciones relacionadas con adquisición, enajenación, saneamiento, procesos de pertenencia, legalización y demás actuaciones inherentes a la gestión inmobiliaria pública.

Igualmente, el Decreto Municipal 787 de 2018 establece dentro de las funciones de dicha dependencia liderar, coordinar y mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles del municipio, así como administrar los bienes fiscales y de uso público que integran el patrimonio municipal.

En consecuencia, el Municipio de Pereira requiere disponer de avalúos técnicamente soportados y jurídicamente válidos que permitan cumplir adecuadamente sus competencias legales relacionadas con la administración de bienes inmuebles, la gestión patrimonial, los procesos de adquisición y enajenación de predios, las indemnizaciones, la determinación de daños emergentes y lucro cesante, los procesos de expropiación administrativa o judicial, la actualización contable de activos y la implementación de instrumentos de gestión y financiación del suelo.

La participación en plusvalía constituye uno de los principales instrumentos de financiación del desarrollo urbano previstos en los artículos 73 y siguientes de la Ley388 de 1997. Su finalidad es permitir que los municipios recuperen parte del incremento del valor del suelo generado por acciones urbanísticas adoptadas por la administración pública.

Dicho incremento de valor no puede determinarse de manera discrecional, sino mediante procedimientos técnicos especializados sustentados en avalúos comerciales que permitan cuantificar objetivamente el beneficio económico obtenido por los propietarios de los inmuebles favorecidos por las decisiones urbanísticas.

Por esta razón, existe una relación jurídica, técnica y funcional directa entre los avalúos inmobiliarios y la participación en plusvalía, toda vez que los avalúos constituyen el soporte técnico indispensable para la determinación del efecto plusvalía.

Esta relación se materializa de la siguiente manera:

a) Hecho generador de la plusvalía.

La Ley 388 de 1997 establece que las decisiones urbanísticas adoptadas por el municipio, tales como cambios en el uso del suelo, incrementos en índices de ocupación y construcción, incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, adopción de planes parciales, actuaciones urbanísticas estratégicas o ejecución de obras públicas, pueden generar incrementos en el valor del suelo susceptibles de participación en plusvalía.

b) Determinación técnica del efecto económico.

Para establecer el valor del beneficio generado por la actuación urbanística es indispensable realizar avalúos comerciales especializados que permitan determinar:

El valor comercial del suelo antes de la actuación urbanística.

El valor comercial del suelo después de la actuación urbanística.

El incremento real atribuible exclusivamente a la decisión administrativa.

c) Liquidación de la participación en plusvalía.

La diferencia entre ambos valores constituye el efecto plusvalía sobre el cual la administración municipal podrá aplicar el porcentaje de participación autorizado por la normatividad vigente, garantizando la correcta liquidación y posterior recaudo del instrumento.

d) Soporte de los actos administrativos.

Los avalúos constituyen la prueba técnica fundamental que sustenta los actos administrativos de determinación y liquidación de plusvalía, brindando seguridad jurídica a las actuaciones de la administración y reduciendo riesgos de controversias judiciales, nulidades o devoluciones de recursos.

e) Actualización de información territorial y catastral.

Los resultados de los avalúos permiten complementar y validar la información territorial, física y económica de los predios, facilitando la articulación con las bases catastrales administradas por el gestor catastral competente y fortaleciendo los procesos de planeación y gestión tributaria municipal.

La determinación del valor comercial de los inmuebles y la cuantificación del efecto plusvalía requieren la aplicación de metodologías técnicas especializadas definidas por la normatividad valuatoria vigente y por los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

Por tratarse de actuaciones que generan efectos patrimoniales para el Municipio y para los particulares, resulta necesario que los avalúos sean realizados por profesionales idóneos y debidamente acreditados en materia valuatoria.

Adicionalmente, se requiere que los productos técnicos cuenten con revisión y acompañamiento jurídico especializado en avalúos, gestión predial, daño emergente, lucro cesante, expropiación y valoración de perjuicios, con el fin de garantizar:

La validez jurídica de los informes valuatorios.

La adecuada sustentación de los actos administrativos.

La correcta incorporación de los resultados en procesos judiciales y administrativos.

La mitigación de riesgos jurídicos y financieros para el Municipio.

La adecuada defensa del patrimonio público.

La presente contratación se encuentra alineada con el Plan de Desarrollo Municipal“ Pereira 2024-2027”, específicamente con el componente: La ejecución de avalúos comerciales especializados constituye un insumo técnico esencial para la implementación de los instrumentos de gestión y financiación del suelo previstos en la Ley 388 de 1997, particularmente para la determinación del efecto plusvalía, la gestión predial requerida por los planes parciales, la ejecución de proyectos estratégicos de ciudad, la adquisición de predios, la valoración del patrimonio inmobiliario municipal y la toma de decisiones relacionadas con el ordenamiento territorial.

La contratación contribuye igualmente al cumplimiento del proyecto “Fortalecimiento de las Finanzas Públicas del Municipio de Pereira”, toda vez que permite:

Actualizar el valor real de los activos inmobiliarios municipales.

Fortalecer los estados financieros de la entidad.

Mejorar la gestión patrimonial.

Garantizar una adecuada administración de los bienes públicos.

Determinar y recaudar correctamente la participación en plusvalía.

Incrementar las fuentes de financiación del desarrollo urbano.

Proteger el patrimonio público y optimizar la gestión fiscal del municipio.

En consecuencia, la contratación de servicios especializados para la realización de avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales resulta necesaria, pertinente y conveniente para garantizar el cumplimiento de las funciones asignadas al Municipio de Pereira, apoyar la gestión administrativa de la Dirección de Bienes Inmuebles, implementar los instrumentos de planificación, gestión y financiación del ordena miento territorial, determinar técnicamente el efecto plusvalía derivado de actuaciones urbanísticas y fortalecer las finanzas públicas municipales en cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo Municipal 2024-2027.

NOTA: Se deja constancia que el contrato que se pretende celebrar se encuentra dentro del plan ANUAL de adquisiciones vigente de la Secretaria de Hacienda del Municipio de Pereira

1.2. META(S) DEL PLAN DE DESARROLLO.

PLAN DE DESARROLLO 2024- 2027	
	DESCRIPCIÓN
LÍNEA ESTRATÉGICA	Pereira segura, innovadora, competitiva e inteligente
PROGRAMA	Programa 28 – Institucionalidad para la planeación y gestión pública eficiente
SECTOR	GOBIERNO TERRITORIAL
PROYECTO	No. 2024660010001 - Fortalecimiento de las Finanzas Municipales Pereira.
COMPONENTE	Ingeniería y Administración
ACTIVIDAD	REALIZAR CONVENIOS Y CONTRATOS
META PLAN DE DESARROLLO	Ejecutar al 100% el programa de fiscalización y cobro integral de los tributos administrados por el Municipio de Pereira

2. OBJETO:

AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.

2.1. Identificación en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto

80000000	80130000	80131800	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

NOTA: Los anteriores códigos solo son referencia, por tal motivo no son requisito habilitante para el proponente.

2.2. ALCANCES

En desarrollo del objeto contractual, el contratista deberá ejecutar los siguientes alcances:

2.2.1. Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales. Realizar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles urbanos y rurales que requiera el Municipio de Pereira para el cumplimiento de sus funciones, la gestión administrativa, patrimonial, predial, contable y financiera, incluyendo, cuando haya lugar, la valoración de daño emergente, lucro cesante, compensaciones, indemnizaciones o demás conceptos asociados al valor económico de los bienes inmuebles.

2.2.2. Avalúos para la determinación del efecto plusvalía. Realizar los estudios valuatorios requeridos para determinar el efecto plusvalía derivado de acciones urbanísticas, planes parciales, unidades de actuación urbanística, cambios de uso del suelo, incremento de aprovechamientos urbanísticos, incorporación de suelo de expansión y demás instrumentos de planificación y gestión del territorio definidos por el Municipio de Pereira.

2.2.3. Determinación de valores de referencia P1 y P2. Determinar el avalúo comercial inicial del suelo o valor de referencia antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía —P1— y el nuevo precio de referencia del suelo después de dicha actuación —P2—, aplicando las metodologías técnicas y normativas vigentes.

2.2.4. Cálculo del mayor valor generado por metro cuadrado. Calcular el mayor valor generado por metro cuadrado como resultado de la acción urbanística, mediante la diferencia entre el valor inicial del suelo y el nuevo preciode referencia, incluyendo los ajustes técnicos, normativos y económicos que resulten procedentes.

2.2.5. Determinación de áreas objeto de participación en plusvalía. Identificar y determinar las áreas objeto de participación en plusvalía, efectuando los análisis técnicos necesarios para establecer la participación correspondiente al Municipio de Pereira, de conformidad con la normatividad vigente.

2.2.6. Estudios de valor del suelo y análisis técnicos complementarios. Elaborar estudios técnicos de valor del suelo que incluyan metodología aplicada, memoria de cálculo, estudios de mercado, análisis de oferta y demanda, determinación de zonas físicas y geoeconómicas homogéneas, variables urbanísticas, uso del suelo, condiciones de localización, restricciones, afectaciones, soportes cartográficos, fotográficos y demás elementos técnicos necesarios para sustentar los avalúos.

2.2.7. Levantamiento y caracterización física, jurídica y económica de los inmuebles. Realizar la identificación, levantamiento y descripción de los inmuebles objeto de avalúo, incluyendo localización, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria, ficha catastral, uso del suelo, afectaciones, restricciones urbanísticas, condiciones físicas, jurídicas y económicas relevantes para el análisis valuatorio.

2.2.8. Conceptos técnicos asociados al valor del suelo. Emitir, cuando sea requerido por la Entidad, conceptos técnicos relacionados con la viabilidad económica del suelo para proyectos de Vivienda de Interés Social —VIS—, proyectos estratégicos, procesos de gestión predial, adquisición, enajenación, compensación, indemnización o demás actuaciones administrativas que requieran soporte valuatorio.

2.2.9. Acompañamiento técnico derivado de los avalúos realizados. Brindar acompañamiento técnico al Municipio de Pereira frente a consultas, observaciones, requerimientos de autoridades administrativas, judiciales u organismos de control relacionados directamente con los avalúos o estudios técnicos elaborados en ejecución del contrato.

2.2.10. CONDICIONES TÉCNICAS: Las especificaciones técnicas de cada uno de los ítems requeridos en el presente proceso se encuentran descritas en el **ANEXO NO. 1 DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.**

2.3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

Las partes deberán cumplir las obligaciones previstas en el presente estudio previo, el Anexo No. 1 de Especificaciones Técnicas, la invitación pública, la propuesta aceptada y las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.

2.4. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir integralmente las condiciones técnicas, jurídicas y económicas del proceso, el Anexo No. 1, la propuesta y el contrato.

2. Obrar con diligencia, responsabilidad, idoneidad y oportunidad durante la ejecución contractual.

3. Mantener los precios ofertados durante la ejecución del contrato.

4. Asumir por su cuenta y riesgo los desplazamientos, visitas, inspecciones, levantamientos de información, estudios de mercado y demás actividades necesarias para el cumplimiento del objeto.

5. Mantener la confidencialidad, custodia e integridad de la información suministrada por el Municipio o recolectada durante la ejecución.

6. Presentar los informes y soportes requeridos por la supervisión y atender sus instrucciones relacionadas con el objeto contractual.

7. Cumplir las obligaciones laborales, de seguridad social y parafiscales respecto del personal a su cargo, cuando haya lugar.

8. Constituir oportunamente las garantías exigidas.

9. No ceder ni subcontratar el contrato sin autorización previa y escrita del Municipio de Pereira.

10. Cumplir las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato y las previstas en la normativa aplicable.

11. De acuerdo con lo indicado el artículo 2.2.1.2.4.2.7.5 del Decreto 287 de 2026, en desarrollo del sistema de preferencias en favor de personas con discapacidad, el contratista en la conformación de su equipo de trabajo, deberá priorizar la contratación de personas naturales con discapacidad. Para tal efecto, el contratista deberá presentar la documentación correspondiente con cada solicitud de pago, o justificar con los respectivos soportes la existencia de fuerza mayor o caso fortuito que impida su cumplimiento

2.5. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:

a. Ejecutar los avalúos, estudios de valor del suelo y demás productos técnicos priorizados y requeridos por el Municipio de Pereira, conforme al objeto, el Anexo No. 1 y la normatividad vigente.

b. Garantizar que los avalúos y estudios sean realizados por peritos avaluadores debidamente inscritos y habilitados en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, de acuerdo con el personal mínimo acreditado

c. Aplicar las metodologías técnicas y valuatorias vigentes para avalúos comerciales, estudios de plusvalía, determinación de valores P1 y P2 y demás productos asociados.

d. Verificar la información jurídica, urbanística, catastral, predial y normativa necesaria para la adecuada elaboración de los productos.

e. Incorporar en cada informe los soportes técnicos, metodológicos, documentales, fotográficos, cartográficos, jurídicos, económicos y de mercado que sustenten el resultado.

f. Entregar los informes y anexos en los medios y formatos exigidos en el Anexo No. 1.

g. Cumplir los términos de visita, elaboración, entrega, corrección y ajuste previstos en las especificaciones técnicas.

h. Realizar oportunamente las aclaraciones, revisiones, correcciones o complementaciones solicitadas por la supervisión.

i. Socializar y sustentar los resultados cuando sea requerido por la Entidad.

j. Atender los requerimientos relacionados con los productos elaborados durante la ejecución contractual.

k. Mantener durante la ejecución las condiciones técnicas, profesionales y operativas acreditadas en la propuesta.

l. Cumplir las demás obligaciones técnicas contenidas en el Anexo No. 1, el cual hace parte integral del proceso.

NOTA 1: Responsabilidad del Contratista: De acuerdo con los artículos 52 y 56 de la Ley 80 de 1993, el contratista responderá civil y penalmente por las acciones y omisiones en las que él incurra durante la ejecución de este contrato.

NOTA 2: La contratación objeto del presente proceso no genera relación laboral entre el municipio de Pereira y el contratista, ni con las personas que éste vincule para la ejecución del contrato.

2.6. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO DE PEREIRA:

Además de las obligaciones señaladas a continuación, el Municipio ejercerá las facultades y cumplirá los deberes previstos en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993 y demás normas aplicables.

1. Cancelar el valor del contrato en la forma estipulada en la FORMA DE PAGO.
2. Designar Supervisor para la verificación del cumplimiento de la ejecución del contrato y las demás obligaciones que surjan con ocasión de este.
3. Suministrar oportunamente la información, herramientas y apoyo logístico que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
4. Verificar el cumplimiento por parte del CONTRATISTA de las obligaciones establecidas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, la Ley 828 de 2003 y la Ley 1150 de 2007.
5. Programar la presentación de las facturas con el CONTRATISTA, e incluir el valor de las mismas dentro de la programación del PAC del mes respectivo, en que el dinero deba ser girado.
6. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato.

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

Las condiciones técnicas mínimas y de obligatorio cumplimiento corresponden a las establecidas en el ANEXO No. 1 – ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, que hace parte integral del presente estudio previo. En particular, los avalúos deberán observar los parámetros, métodos valuatorios, condiciones de entrega, requisitos de los peritos, contenido mínimo de los informes, estudio fotográfico y las especificaciones particulares para avalúos comerciales y determinación del efecto plusvalía allí previstas. La ejecución se limitará a los productos priorizados por el Municipio y efectivamente solicitados por la supervisión, sin superar el presupuesto oficial.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($148.000.000), IVA incluido cuando a ello haya lugar, bajo la modalidad de monto agotable.

5. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO

El presupuesto oficial se determina con fundamento en el estudio de mercado y las cotizaciones obtenidas para el proceso SMH-SAMC-093-2026, mediante las cuales la Entidad estableció valores unitarios promedio para los diferentes rangos de avalúos comerciales y para los estudios asociados a plusvalía así:

5.1. De las cotizaciones solicitadas y recibidas por la Administración Municipal para AVALÚOS se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio. Sin embargo, para efectos de la legalización del presente proceso contractual en la plataforma denominada SECOP II de Colombia Compra Eficiente se hace necesario tener en cuenta que los precios mencionados son IVA INCLUIDO a efectos de

determinar el valor real de cada proceso a aplicar y de su afectación en el agotamiento del valor del contrato, por tanto, sus rangos establecidos son:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	DENOMINACIÓN TECNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCION GENERAL Y RANGO EN M2	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS	ACTIVOS & AVALÚOS SAS	VALOR PROMEDIO UNITARIO COTIZADO IVA INCLUIDO
1	Avaluó Comercial	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 0 m² a 100 m²	$ 2.142.000	$ 2.320.500	$ 2.391.900	$ 2.284.800
2		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 101 m² a 500 m²	$ 5.355.000	$ 5.533.500	$ 5.640.600	$ 5.509.700
3		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 501 m² a 1500 m²	$ 7.735.000	$ 7.378.000	$ 7.675.500	$ 7.596.167
4		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 1501 m² en adelante	$ 11.305.000	$ 10.710.000	$11.031.300	$ 11.015.433
5		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 0 a 5 Hectáreas	$ 6.545.000	$ 6.188.000	$ 6.378.400	$ 6.370.467
6		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 5 a 50 Hectáreas	$ 11.900.000	$ 10.710.000	$10.924.200	$ 11.178.067
7		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 50 Hectáreas en adelante	$ 14.875.000	$ 14.280.000	$14.851.200	$ 14.668.733
8		intangibles especiales - Daño emergente	Por predio	$ 2.380.000	$ 2.142.000	$ 2.206.260	$ 2.242.753
9		intangibles especiales - Lucro Cesante	Por predio	$ 5.950.000	$ 5.355.000	$ 5.462.100	$ 5.589.033
10		Recursos naturales y suelos de protección	Por predio	$ 7.735.000	$ 7.140.000	$ 7.354.200	$ 7.409.733

5.2. De las cotizaciones solicitadas y recibidas por la Administración Municipal para PLUSVALÍA se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio. Sin embargo, para efectos de la legalización del presente proceso contractual en la plataforma denominada SECOP II de Colombia Compra Eficiente se hace necesario tener en cuenta que los precios mencionados son IVA INCLUIDO a efectos de determinar el valor real de cada proceso a aplicar y de su afectación en el agotamiento del valor del contrato, por tanto, sus rangos establecidos son:

PLAN PARCIAL / LOTE	LONJA DE PROPIEDAD RAIS DE RISARALDA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	VALOR PROMEDIO COTIZADO IVA INCLUIDO
BRIO	$ 27.072.500	$ 25.347.000	$ 25.700.000	$ 26.039.833
BOULEVARD VICTORIA	$ 37.901.500	$ 34.510.000	$ 34.700.000	$ 35.703.833
EL CAIMAN	$ 37.901.500	$ 35.700.000	$ 34.700.000	$ 36.100.500
MACROPROYECTO GV	$ 75.803.000	$ 71.995.000	$ 70.300.000	$ 72.699.333
NUEVA GALICIA	$ 27.072.500	$ 24.752.000	$ 25.600.000	$ 25.808.167
PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA	$ 43.316.000	$ 48.195.000	$ 46.500.000	$ 46.003.667
MATECAÑA	$ 5.414.500	$ 6.545.000	$ 7.400.000	$ 6.453.167
MONTEVEDRA	$ 54.145.000	$ 50.575.000	$ 48.400.000	$ 51.040.000
SANTA HELENA	$ 21.658.000	$ 20.230.000	$ 21.000.000	$ 20.962.667
VILLA HERMOSA	$ 43.316.000	$ 39.865.000	$ 39.300.000	$ 40.827.000
TERRAZAS DEL PALMAR	$ 10.829.000	$ 17.850.000	$ 17.500.000	$ 15.393.000
GALICIA OTUN	$ 43.316.000	$ 49.980.000	$ 48.500.000	$ 47.265.333
BELLAVISTA	$ 21.658.000	$ 20.230.000	$ 21.100.000	$ 20.996.000
BOSQUES DE CANAAN	$ 10.829.000	$ 11.305.000	$ 12.500.000	$ 11.544.667
SAN CAYETANO	$ 5.414.500	$ 6.545.000	$ 7.400.000	$ 6.453.167
LA 22	$ 16.243.500	$ 16.065.000	$ 16.500.000	$ 16.269.500
CANAAN	$ 10.829.000	$ 15.708.000	$ 15.500.000	$ 14.012.333
BENAYA	$ 21.658.000	$ 30.345.000	$ 30.300.000	$ 27.434.333
TOTALES	**$ 514.377.500**	**$ 525.742.000**	**$ 522.900.000**	**$ 521.006.500**

Para el presente proceso de mínima cuantía se conserva dicha referencia económica y se limita el monto máximo a ejecutar a **CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($148.000.000),** suma que se agotará conforme a los servicios priorizados en el Anexo No. 1, efectivamente requeridos, recibidos a satisfacción y pagados de acuerdo con los valores unitarios de la oferta aceptada.

En ningún caso la ejecución podrá superar el presupuesto oficial.

NOTA: El personal de la secretaría y el secretario de despacho, verificaron rigurosamente tanto los precios establecidos para el presente análisis como los objetos sociales y actividades económicas de las personas naturales o jurídicas a las cuales se les solicita información referente a la justificación del valor del contrato.

6. RESPALDO PRESUPUESTAL

El Municipio de Pereira adelantará el presente proceso con cargo a las siguientes disponibilidades presupuestales:

CDP	CÓDIGO DE RUBRO	NOMBRE DE RUBRO	FONDO	PROYECTO	VALOR	VALOR A AFECTAR
4854	2.1.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	101	No. 2024660010001 - Fortalecimiento de las Finanzas Municipales Pereira	$500.000000	HASTA $148.000.000

7. **FORMA DE PAGO:** El valor del contrato se pagará mediante actas parciales, conforme al avance y entrega de los avalúos y productos efectivamente requeridos durante el periodo, previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor y cumplimiento de los requisitos legales para el pago. El contrato será a MONTO AGOTABLE y los pagos se efectuarán de acuerdo con los valores unitarios de la oferta aceptada, hasta agotar el registro presupuestal o finalizar el plazo de ejecución, lo que ocurra primero.

8. PLAZO DE EJECUCIÓN:

TÉRMINO	NO EXCEDER
El plazo será desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2026 y/o agotar presupuesto, lo que ocurra primero.	31 de diciembre de 2026

9. CRITERIOS HABILITANTES

Para ser habilitados los oferentes que participen del proceso de selección, deberán acreditar junto con la propuesta la relación documental que se encuentra a continuación, la cual será evaluada.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	ACREDITACIÓN

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA	- De acuerdo al formato establecido por el municipio en el anexo - El oferente y su representante legal deberán encontrarse libres de inhabilidades, incompatibilidades y no tener ninguna prohibición para contratar, para lo cual deberá incluirse una DECLARACIÓN EXPRESA.	**Anexo 1. carta presentación de la propuesta** debidamente diligenciada y firmada por el representante legal.
COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN	- Suscribir y ejecutar las afirmaciones contenidas en el anexo de compromiso anticorrupción.	**Anexo 2. compromiso anticorrupción** debidamente diligenciado y firmado por el representante legal.
CAPACIDAD JURÍDICA	- Objeto social o actividad económica del registro mercantil relacionada con el objeto del contrato. - Término de duración superior al contrato y un año más. - Mayoría de edad. - Ausencia de limitaciones para contratar.	Certificado de existencia y representación legal en el caso de persona jurídica o Registro Mercantil para persona natural cuya expedición no supere los 30 días a la fecha del cierre
	Calidad del representante legal	Autorización para contratar Copia de la cédula de ciudadanía o de extranjería o pasaporte.
LIBRETA MILITAR	Lo anterior, siempre que se trate de hombres menores de 50 años, de conformidad con el artículo 111 del Decreto – Ley 2150 de 1995.	Copia legible de la libreta militar, o documento equivalente, del representante legal. En caso de consorcio o unión temporal, este requisito deberá cumplirse respecto de cada uno de sus integrantes.

EXPERIENCIA*	**Mínimo uno (1) y máximo dos (2) contratos ejecutados relacionados con servicios de avalúos de bienes inmuebles urbanos y/o rurales y/o estudios valuatorios asociados.**	**Sumatoria igual o superior al 100% del presupuesto oficial ($148.000.000) expresado en SMMLV (84,52771567 smmlv).**	Certificaciones de ejecución de contratos/ contratos terminados/ actas de liquidación de contratos**. - Anexo 3: relación de experiencia-** Certificaciones/ acta de liquidación y/o Facturas **NOTA:** Las facturas deberán cumplir con lo establecido en el Estatuto Tributario, además de incluir el número del Acto Administrativo (Resolución) para expedir la facturación o cumplir con lo reglamentado cuando se trate de personas no responsables de IVA..
	Los contratos acreditados deberán permitir verificar corresponden cia material con el objeto del proceso.	Igual o superior al 100% del valor estimado del contrato.	
	Sumatoria igual o superior al 100% del presupuesto oficial.		Acreditación de la calidad de Mipyme y documentos de experiencia conforme a la invitación pública.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Relacionada con el objeto a contratar, actualizado de acuerdo con la normatividad legal vigente, fecha de impresión no superior a 30 días.		RUT.
HOJA DE VIDA FUNCIÓN PÚBLICA	Debidamente diligenciada, actualizada y firmada.		Hoja de vida de la función pública.
PAGO DE APORTES AL SGSS	Encontrarse al día en los pagos del sistema integral de la seguridad social.		Certificación de pago de aportes a la seguridad social y aportes parafiscales o planilla de pago. (Según el artículo 50 de la ley 789 de 2002).

		(Cuando dicha certificación se realice por intermedio de contador público, deberá anexar copia de la cédula, tarjeta profesional y Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores).
VERIFICACIÓN DE ANTECEDENTES	Los documentos que anexe el oferente, serán nuevamente verificados por el municipio en las plataformas existentes.	Certificado de antecedentes disciplinarios
		Certificado de antecedentes fiscales
		Certificado de antecedentes penales
		Certificado de inhabilidades por delitos sexuales.
		Certificado REDAM (Registro de deudores alimentarios morosos).
		Certificado de antecedentes Registro nacional de medidas correctivas
DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DE CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES.	a) La duración debe ser por lo menos el término del contrato y un año más. b) Indicar en forma expresa si su participación es a título de consorcio o unión temporal. c) Establecer qué persona representará al consorcio o unión temporal. d) Señalar el porcentaje de participación. e) Adjuntar con la propuesta el certificado de	**Anexos conformación de consorcio (anexo 4) o unión temporal (anexo 5)** debidamente diligenciados mediante el cual se conforma el consorcio o la unión temporal Certificado de existencia y representación de cada uno de los oferentes.

	existencia y representación legal o matrícula mercantil de cada una de las personas que conforman el consorcio o unión temporal, atendiendo a lo exigido en la invitación pública. f) Que los integrantes tengan la capacidad Jurídica para obligarse o contratar.	
OFERTA ECONÓMICA	- De conformidad con el anexo oferta económica. - Los valores identificados en la oferta económica no deben superar los valores promedios relacionados por el municipio. - El contenido del formulario no puede ser alterado y debe ser diligenciado en su totalidad	**Anexo 6: oferta económica** debidamente diligenciado por el representante legal (dicha firma se tendrá en cuenta como intención de participar) **NO SUBSANABLE**
REQUISITOS ESPECIALES-TÉCNICOS / PERSONAL	**El proponente deberá mantener el personal mínimo durante la ejecución y garantizar que los productos sean elaborados por peritos cuya categoría y experticia correspondan al tipo de avalúo requerido.**	**Títulos o matrículas profesionales cuando aplique; Registro Abierto de Avaluadores (RAA); certificaciones vigentes de inscripción y sanciones expedidas por la ERA cuando sean exigidas; certificados de experiencia y demás documentos previstos en el Anexo No. 1.** **VER NOTA 1 SIGUIENTE**

NOTA 1: Como requisitos de capacidad técnica habilitante se tendrán en cuenta los que se relacionan a continuación y para lo cual deberán aportar los documentos que acrediten la idoneidad del grupo de trabajo:

No.	Personal	Cantidad	Formación Profesional	Experiencia Específica
1	Director, gerente coordinador	Uno (1)	- Pregrado en cualquiera de las áreas de arquitectura, ingeniería civil, ingeniería catastral, ingeniería industrial, ingeniero forestal, Ingeniero Mecánico, Ingeniero topográfico, agrónomo, derecho, Administración o Economía. - Certificado como avaluador (anexar el título o la matrícula profesional, el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) - Certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición - Certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores.	Avaluador certificado, con Mínimo cinco (5) años de experiencia como avaluador de predios rurales y urbanos. (esta experiencia se contará desde la inscripción en el RAA)
2	Avaluadores	Dos (2)	-Título Pregrado (nivel Profesional) en cualquier área, - Deberá estar debidamente certificado como avaluador (anexar el título o la matrícula profesional, Registro Abierto de Avaluadores (RAA)) - Certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedidapor la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición. - Certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agre-miación de avaluadores.	El personal que desarrollará el trabajo, cada uno deberá ser perito avaluador certificado, y tener una experiencia mínima de tres (3) años en la elaboración de Avalúos. Esta experiencia se tendrá en cuenta a partir de la inscripción en el registro abierto de avaluadores. En todo caso los peritos avaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013, decreto 556 de 2014 y en las demás normas que modifiquen o sustituyan la materia.

NOTA 2: El municipio se encuentra facultado para verificar, cotejar y corroborar la veracidad de la información presentada, en caso de que dicha información sitúe una presunta falsedad total o parcial, el municipio se encuentra en la obligación de rechazar la propuesta e iniciar la denuncia penal al oferente.

NOTA 3: Los documentos que acrediten la experiencia deberán contener como mínimo la siguiente información.

a) Nombre o razón social de la entidad contratante.
b) Nombre o razón social del contratista.
c) Objeto del contrato.
d) Valor del contrato.
e) Fecha de inicio y terminación del contrato.
f) Firma de la persona autorizada para ello.

En el caso de los consorcios o uniones temporales, la experiencia habilitante será aportada por uno de los integrantes que la tengan.

No podrá acumularse a la vez, la experiencia de los socios y la de la persona jurídica cuando éstos se asocien entre sí para presentar propuesta bajo alguna de las modalidades de consorcio o unión temporal.

En el caso de sociedades que se escindan, la experiencia de la misma se podrá trasladar a cada uno de los socios escindidos.

10. EXPERIENCIA MÍNIMA REQUERIDA PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO LIMITADO A MIPYME DEL MUNICIPIO DE PEREIRA:

Teniendo en cuenta que la convocatoria queda limitada a Mipyme del Municipio de Pereira, no resulta aplicable el criterio habilitante diferencial previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, de conformidad con el parágrafo 3 de dicha disposición. En consecuencia, las Mipyme participantes deberán acreditar la experiencia bajo una misma regla habilitante, conforme a las condiciones generales de experiencia previstas en el presente proceso.

Las Mipyme participantes deberán acreditar la experiencia mediante mínimo uno (1) y máximo dos (2) contratos ejecutados relacionados con servicios de avalúos de bienes inmuebles urbanos y/o rurales y/o estudios valuatorios asociados, cuya sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial.

Al encontrarse la convocatoria limitada a Mipyme del Municipio de Pereira, no habrá una regla diferenciada para otros proponentes; la experiencia será verificada de manera uniforme conforme a la condición señalada en el párrafo anterior.

11. CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

- La oferta presentada que cumpla con la totalidad de los criterios habilitantes y las condiciones técnicas y financieras exigidas.

- De conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y en concordancia con el Decreto Nº 1082 del 2015, se seleccionará la propuesta que tenga el **MENOR PRECIO.**

Nota: El MENOR PRECIO será establecido con el valor total de la propuesta, IVA incluido cuando haya lugar y con la totalidad de la carga impositiva aplicable. En todo caso, el valor ofertado no podrá superar el presupuesto oficial del proceso.

12. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

12.1. Portal Único de Contratación – SECOP.

Las propuestas deben ser presentadas en el módulo dispuesto por el SECOP II, siguiendo todos los parámetros establecidos en ella y en los documentos que anexa la Entidad.

Para el cierre del proceso, la plataforma transaccional SECOP II inhabilitará de manera automática la presentación de ofertas en la fecha y hora configuradas en el cronograma.

12.2. Generalidades de la presentación de las propuestas.

El proponente deberá estimar dentro del valor de la oferta económica todos los requerimientos de contenido técnico necesarios para el desarrollo del contrato, por lo anterior deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

a. Debe corresponder a números enteros consecutivos, en consecuencia, no podrán utilizarse números acompañados de letras, sub-números, ni decimales, de presentarse así, el municipio hará los respectivos ajustes aritméticos.

b. Serán de exclusiva responsabilidad del oferente los errores u omisiones en que incurra al indicar el valor de su oferta económica, debiendo asumir los mayores costos y/o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones, sin que por esta razón haya lugar a alegar ruptura del equilibrio contractual.

c. Para efecto del señalamiento de la propuesta económica, debe indicase los precios expresados en pesos colombianos, el oferente debe tener en cuenta todos los costos, gastos, impuestos, pago de salarios, prestaciones sociales y demás emolumentos (directos e indirectos) que considere necesarios para la fijación de la oferta económica.

d. Serán de cargo de los oferentes todos los costos asociados con la preparación y presentación de su oferta, por tal motivo el municipio de Pereira en ningún caso será responsable de los mismos.

e. El valor de la oferta **NO** podrá superar el presupuesto oficial.

f. El municipio de Pereira **NO** aceptará propuestas alternativas, ni parciales.

g. Tampoco se podrá solicitar a los proponentes variación alguna en los términos de la propuesta, lo cual no obsta para que la Entidad pueda solicitar las aclaraciones que fueren necesarias y los documentos faltantes, siempre que no sean necesarios para la comparación de las propuestas.

NOTA: EL RECIBO DE LAS PROPUESTAS Y LA DILIGENCIA DE CIERRE SE REALIZARÁN ÚNICAMENTE POR LA PLATAFORMA TRANSACCIONAL SECOP II. El Municipio de Pereira NO se hace responsable por comunicaciones o Propuestas enviadas por correo electrónico, radicadas en el archivo de la entidad, dirigidas o entregadas en otra dependencia y el interesado y/o proponente no tendrá derecho a reclamo posterior si llegare a ocurrir.

13. CRONOGRAMA

El Cronograma del presente proceso de selección se establece directamente y puede ser consultado por los oferentes interesados en participar en la plataforma transaccional de contratación pública SECOP II, página web https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii .

14. PRECIOS ARTIFICIALMENTE BAJOS:

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015, si de acuerdo con la información obtenida por el municipio de Pereira, en su deber de análisis de qué trata el artículo 2.2.1.1.1.6.1 de la misma norma, el valor de una oferta parece artificialmente bajo, debe requerir al oferente para que explique las razones que sustenta el valor ofrecido. Analizadas las explicaciones, el comité evaluador o quien haga la evaluación de las ofertas, debe recomendar rechazar la oferta o continuar con el análisis de la misma en la evaluación de las ofertas.

Cuando el valor de la oferta sobre la cual se tuvo dudas en su valor, responde a circunstancias objetivas del oferente y de su oferta que no ponen en riesgo el cumplimiento del contrato si éste es adjudicado a tal oferta, la entidad estatal debe continuar con su análisis en el proceso de evaluación de ofertas.

15. LIMITACIÓN A MIPYME DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

De conformidad con los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015, modificados por el Decreto 1860 de 2021, y una vez verificadas las solicitudes presentadas dentro del término establecido en el cronograma del proceso, así como el cumplimiento de los requisitos de acreditación correspondientes, la convocatoria del presente proceso queda LIMITADA A MIPYME COLOMBIANAS CON DOMICILIO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA. En consecuencia, únicamente podrán presentar oferta las Mipyme que acrediten dicha condición y domicilio, o los proponentes plurales integrados únicamente por Mipyme que cumplan las condiciones aplicables. La limitación territorial guarda correspondencia con el lugar de ejecución del contrato y con la necesidad de atender requerimientos valuatorios sobre bienes inmuebles vinculados a la gestión administrativa del Municipio de Pereira. Para la acreditación deberán observarse las siguientes reglas:

1. La Mipyme debe contar con mínimo un (1) año de existencia
2. Las personas naturales mediante certificación expedida por ellos y un contador público, adjuntando copia del registro mercantil.
3. Las personas jurídicas mediante certificación expedida por el representante legal y el contador o revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, adjuntando copia del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o por la autoridad competente para expedir dicha certificación.

Para la acreditación deberán observarse los rangos de clasificación empresarial establecidos de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

PARÁGRAFO 1. En todo caso, las Mipyme también podrán acreditar esta condición con la copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de la limitación a Mipyme, los proponentes aportarán la copia del registro mercantil, del certificado de existencia y representación legal o del Registro Único de Proponentes, según corresponda conforme a las reglas precedentes, con una fecha de máximo sesenta (60) días calendario anteriores a la prevista en el cronograma del Proceso de Contratación para el inicio del plazo para solicitar la convocatoria limitada.

PARÁGRAFO 3. En las convocatorias limitadas, las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos,

sólo deberán aceptar las ofertas de Mipyme o de proponentes plurales integrados únicamente por Mipyme.

16. ANÁLISIS DEL RIESGO La dependencia solicitante analizó los posibles riesgos que puedan afectar el presente proceso contractual, tales como: su objeto, el manejo del anticipo, disponibilidad de recursos, la suficiencia del presupuesto estimado, la responsabilidad laboral, la normatividad aplicada, entre otros, esta información se encuentra consignada en la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsibles, según matriz anexa que hace parte integral del presente documento.

La matriz incluida en el presente estudio previo identifica, tipifica, asigna y establece controles para los riesgos previsibles asociados al proceso y a la ejecución contractual.www.colombiacompra.gov.co

TIPIFICACIÓN		ESTIMACION		ASIGNACION		CONTROL
		PROBABILIDAD	IMPACTO	ENTIDAD	CONTRATISTA	
Riesgo Económico	Precios unitarios insuficientes o errores en la estructuración de la oferta.	MEDIA-BAJA	MEDIO-ALTO		x	Estudio de mercado, presupuesto máximo y obligación de mantener los precios ofertados.
Riesgo Operacional	Entrega extemporánea de avalúos o estudios técnicos.	MEDIA	ALTO		x	Términos de entrega definidos, seguimiento de supervisión y amparo de cumplimiento.
Riesgo Operacional	Aplicación inadecuada de metodologías valuatorias o incumplimiento de especificaciones técnicas.	MEDIA	ALTO		x	Anexo técnico detallado, personal habilitado, control de calidad y amparo de calidad del servicio.
Riesgo Operacional	Errores en la determinación de valores comerciales, P1, P2 o efecto plusvalía.	MEDIA	ALTO		x	Revisión técnica, soportes metodológicos, correcciones y garantía de calidad.
Riesgo Operacional	Deficiencias en estudios de mercado, memoria de cálculo, cartografía o soportes.	MEDIA	ALTO		x	Verificación integral de informes y devolución para ajuste dentro de los términos establecidos.
Riesgo Operacional	Información jurídica, registral, urbanística o	MEDIA	MEDIO	x	x	Verificación documental, coordinación

TIPIFICACIÓN		ESTIMACION		ASIGNACION		CONTROL
		PROBABILIDAD	IMPACTO	ENTIDAD	CONTRATISTA	
	catastral incompleta o desactualizada.					institucional y seguimiento de supervisión.
Riesgo Operacional	No atención oportuna de observaciones y solicitudes de corrección.	MEDIA	MEDIO		x	Obligación expresa de ajuste y seguimiento por la supervisión.
Riesgo Legal	Uso indebido, pérdida o divulgación de información reservada.	MEDIA	ALTO		x	Deber de confidencialidad, custodia y trazabilidad de la información.
Riesgo Regulatorio	Cambios normativos o en instrumentos de ordenamiento territorial durante la ejecución.	BAJA	MEDIO	x	x	Seguimiento normativo y ajustes técnicos autorizados por la supervisión.
Riesgo Laboral	Incumplimiento en salarios, prestaciones y seguridad social del personal.	BAJA	ALTO		x	Verificación de aportes y garantía de pago de salarios y prestaciones.
Riesgo de Daños	Daños a terceros o bienes durante visitas, inspecciones o levantamientos.	BAJA	ALTO		x	Protocolos de visita y garantía de responsabilidad civil extracontractual.
Riesgo Precontractual	No presentación de ofertas o retiro del oferente seleccionado.	BAJA	ALTO	x		Publicidad suficiente, reglas claras y cronograma adecuado.

17. MECANISMOS DE MITIGACIÓN DEL RIESGO.

Los riesgos se mitigarán mediante la definición precisa de las especificaciones técnicas, verificación de experiencia y personal mínimo, supervisión permanente, control de entregables, exigencia de correcciones, mantenimiento de los precios ofertados y constitución de las garantías contractuales exigidas.

CUMPLIMIENTO: De todas y cada una de las obligaciones por el 10% del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más.

CALIDAD DEL SERVICIO: La calidad del servicio prestado por el 10% del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más.

PRESTACIONES SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y SALARIOS DEL PERSONAL CONTRATADO: Por el 10% del valor total del contrato, por el término de su duración y tres (3) años más.

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL. Por los daños que puedan causarse a la Entidad y/o a terceros. Dicha póliza debe constituirse por doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por el plazo de ejecución del contrato.

Otros	Cláusulas contractuales
Cláusula de indemnidad	El contratista se obliga para con el Municipio a mantenerlo libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o la de sus subcontratistas o dependientes.
Multas por incumplimiento	En caso de mora en el cumplimiento de alguna de las obligaciones a cargo del contratista, la Entidad una vez agotado el debido proceso le impondrá una multa equivalente al 1% del valor total del contrato por cada semana de mora. En ningún caso el monto de las multas podrá superar el 10% del valor del contrato. El simple retardo imputable al contratista dará origen al pago de las multas previstas en ésta cláusula, sin necesidad de requerimiento alguna para constituirlo en mora.
Cláusula penal pecuniaria	Si se llegare a suceder el evento de incumplimiento total de las obligaciones a cargo del Municipio de Pereira o del CONTRATISTA, la parte que cumplió, deberá pagar a título de cláusula penal pecuniaria el valor correspondiente al 20% del valor total del contrato, la que se podrá hacer efectiva previo el requerimiento, con base en el presente documento, el cual presta mérito ejecutivo o se podrá hacer efectivo por parte de la entidad el amparo del cumplimiento, constituido a a través de la garantía única si hubiere lugar.

18. MODALIDAD DE SELECCIÓN:

Conforme a la naturaleza y cuantía del contrato el proceso de selección será de bajo la modalidad de INVITACIÓN PÚBLICA DE MÍNIMA CUANTÍA.

20. TIPO DE CONTRATO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

20. FUNDAMENTOS JURÍDICOS: El presente proceso de selección se adelanta de acuerdo con la ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 en su artículo 2, numeral 5 subrogado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011y el Decreto 1082 de 2015.

21. RECOMENDACIÓN AL REPRESENTANTE LEGAL:

De acuerdo con el presente estudio previo, queda evidenciada la necesidad que requiere satisfacer el Municipio de Pereira – Secretaría de Hacienda, por lo que se recomienda adelantar el proceso de contratación a través de la modalidad de Mínima Cuantía, con presupuesto oficial de $148.000.000 y con estricta sujeción a la priorización contenida en el Anexo No. 1 de Especificaciones Técnicas.

Se firma a los treinta (30) días del mes de septiembre del año 2026.

JORGE ALEXIS MEJÍA BERMUDEZ
Secretario de hacienda

Versión: 3 Fecha de vigencia: 12 de junio de 2025

JOSE ALBEIRO QUINTERO NEIRA
Director Operativo Bienes Inmuebles

E/p: Styfany Valencia Obregón
Abogada – Contratista, Secretaría de Hacienda