ESTUDIO PREVIOS PARA DETERMINAR LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN URBANÍSTICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE

SECRETARIA	SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURA
RESPONSABLE ESTUDIOS	CARLOS ANDRÉS LÓPEZ HOLGUÍN
MODALIDAD DE SELECCIÓN	MINIMA CUANTIA
TIPO DE CONTRATO	SERVICIOS
ETAPA - FASE	PRECONTRACTUAL – PLANEACIÓN
SUSTENTO JURIDICO	LEY 1150 DE 2007, 2069 DE 2020 Y DECRETO 1082 DE 2015, 1860 DE 2021
OBJETO:	AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN URBANÍSTICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE
PRESUPUESTO OFICIAL	CINCO MILLONES DE PSSOS M.L. ($5.000.000COP), INCLUIDO LOS DESCUENTOS NACIONALES Y MUNICIPALES POR IMPUESTOS TASAS O CONTRIBUCIONES.
PROGRAMA	ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
BANCO DE PROYECTOS	LA NECESIDAD SE ENCUENTRA INSCRITA, REGISTRADA Y VIABILIZADA EN EL BANCO DE PROYECTOS CON EL NUMERO 2024056700052
FECHA ESTUDIOS PREVIOS	13 de octubre de 2026

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La Constitución Política de Colombia en el artículo 1. Que "Colombia es un estado social de derecho, organizado en forma de república unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la que prevalece el interés general.

Conforme lo dispone la Constitución Política de Colombia en su artículo 2: Son fines esenciales 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.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

El artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, en su numeral 3, establece como atribución de los alcaldes municipales: la dirección de la acción administrativa del municipio; asegurando el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

El Municipio de San Roque, es una entidad territorial del Departamento de Antioquia en cumplimiento de las funciones del Estado para el período **2024 – 2027**, en el Plan de Desarrollo "**VOLVER A CREER SAN ROQUE**", definió las siguientes cinco (5) líneas estratégicas como hoja de ruta para el periodo **2024-2027**, alineadas con los referentes programáticos departamentales, nacionales y globales: Objetivos de Desarrollo Sostenible, Plan Nacional de Desarrollo **"COLOMBIA, POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA" y Plan de Desarrollo Departamental 2024 – 2027 "POR ANTIOQUIA FIRME".**

1. Por un San Roque agroindustrialmente competitivo y ambientalmente sostenible
2. **Por un San Roque saludable y con bienestar social**
3. Por un San Roque integrado a través del deporte, la cultura y la educación
4. Por un San Roque con mejor infraestructura y eficiencia administrativa
5. Por un San Roque con desarrollo social y convivencia pacífica

LÍNEA ESTRATÉGICA 2. POR UN SAN ROQUE SALUDABLE Y CON BIENESTAR SOCIAL
SECTORES: SECTORES SALUD Y VIVIENDA,
Relación Plan Nacional de Desarrollo

Línea 2: Seguridad humana y justicia social
B. Superación de privaciones como fundamento de la dignidad humana y condiciones básicas para el bienestar
1. Hacia un sistema de salud garantista, universal, basado en un modelo de salud preventivo y predictivo
2. Mínimo vital
C. Expansión de capacidades: más y mejores oportunidades de la población para lograr sus proyectos de vida
1. Bienestar físico y mental y social de la población

Línea 5. Convergencia Regional
3. Territorios más humanos: hábitat integral
a. Participación de la comunidad y saberes populares en la política integral del hábitat
b. Política integral de hábitat
c. Programa Barrios de Paz
d. Mecanismos diversos de acceso a la vivienda (vivienda nueva y usada, arrendamiento social y autogestión)
e. Democratización del crédito para acceder a soluciones habitacionales
f. Provisión y mejoramiento de vivienda rural
g. Vivienda diferencial, de interés cultural y vivienda productiva
h. Productividad del sector vivienda
Relación Plan Departamental de Desarrollo

Línea 2. Cohesión desde lo social
2.1 Bien-Estar: Salud integral para Antioquia: (Todo el componente del Plan Departamental

Línea 3. Inversión desde la confianza
3.1 Infraestructura para la equidad y la competitividad
3.1.1 Urbanismos para el Desarrollo
3.1.2 Infraestructura estratégica para la conexión e integración territorial
Sectores: Agua potable y saneamiento básico
Relación Plan Nacional de Desarrollo

Línea 1. Ordenamiento del Territorio alrededor del agua y la justicia ambiental
1. Justicia ambiental y gobernanza inclusiva
2. El agua, la biodiversidad y las personas, en el centro del ordenamiento territorial
6 Tenencia en la zona rural, urbana y suburbana formalizada, adjudicada y regularizada
Relación Plan Departamental de Desarrollo

Línea 4. Sostenibilidad desde lo territorial
4.1.1 Gestión integral del recurso hídrico
4.2.5 Agua potable y manejo de aguas residuales sostenible y eficiente para Antioquia
4.3 Vivienda y hábitat
4.3.1 Gestión y promoción de soluciones habitacionales en Antioquia
4.3.2 Diseño e intervenciones físico-espaciales

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD:

La administración central municipal, está dividida en secretarias y dependencias municipales, las cuales, dentro de sus haberes en pro del cumplimiento del plan de desarrollo y el POAI de la vigencia fiscal en la que nos encontramos, tiene unos procesos y procedimientos, que deben de cumplir en virtud de una buena gobernabilidad y atender las necesidades generales de la comunidad.

La **ADMINISTRACION CENTRAL**, no cuenta con personal suficiente en la planta de cargos de la administración Municipal de San Roque, así como tampoco hace parte de las funciones misionales de los municipios otorgadas por la constitución y la ley, para realizar las actividades de "**AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO PARA LA**

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN URBANÍSTICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE".

El Municipio de San Roque, Antioquia, expidió la **Resolución No. 126-2025**, mediante la cual otorgó licencia de parcelación y construcción a la Empresa Gramalote, dejando consignada la obligación urbanística de compensación en dinero a favor del Fondo Urbano Municipal, conforme al Acuerdo Municipal No. 03 del 3 de marzo de 2026, en la etapa de liquidación de dicha obligación, el interesado aportó un avalúo comercial privado que, tras la revisión técnica de esta Secretaría, evidenció valores del suelo ostensiblemente inferiores a las dinámicas inmobiliarias y comerciales actuales de la zona de influencia.

Ante la discrepancia técnica y con el fin de salvaguardar las rentas del municipio destinadas al desarrollo urbano, se hace imperativo para la Secretaría de Planeación contar con un dictamen pericial técnico, imparcial y oficial. Este contra avalúo servirá como el único instrumento vinculante para realizar la liquidación justa, real y proporcional de las compensaciones urbanísticas, evitando un detrimento patrimonial en el recaudo público y garantizando que el crecimiento urbanístico privado aporte de manera equitativa al desarrollo territorial del municipio.

El predio objeto de la **Resolución No. 126-2025** contaba históricamente con una vocación y destinación estrictamente agrícola. No obstante, hace cinco (5) años el Municipio de San Roque aprobó una Modificación Excepcional al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) mediante acuerdo 016 de 2022, mediante la cual se reconfiguró la norma urbanística del sector, cambiando la clasificación de dicho suelo de vocación agropecuaria a un uso de potencial rural suburbano y vivienda campestre.

A pesar de que este acto administrativo de ordenamiento territorial otorgó al predio un mayor y mejor aprovechamiento del suelo permitiendo el desarrollo del proyecto de parcelación actual para un reasentamiento de personas que se encuentran en la zona de del proyecto minero, el avalúo comercial presentado por el interesado (Empresa Gramalote) se basó en metodologías que castigan el valor de la tierra, tasándolo bajo las limitaciones de un suelo agrícola tradicional y omitiendo de forma integral el potencial inmobiliario y urbanístico vigente.

Por consiguiente, ante esta evidente asimetría técnica, surge la necesidad apremiante para la Secretaría de Planeación de contratar un peritaje que valore el predio bajo su condición jurídica y urbanística actual (Suelo Rural Suburbano / Vivienda Campestre), aplicando técnicas de valuación de plusvalía y desarrollo, protegiendo así el erario y las rentas destinadas al Fondo Urbano Municipal. "Conforme lo dispone la Constitución Política de Colombia en su artículo 2: Son fines esenciales 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.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

JUSTIFICACION LEGAL

Ley 388 de 1997

"ARTÍCULO 38.- Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito."

"ARTÍCULO 49.- Fondos de compensación. Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de

cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios."

Decreto 1077 de 2015

"ARTÍCULO 2.2.6.1.4.5 Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que *regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.*

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen."

Acuerdo Municipal No. 03 del 3 de marzo de 2026, "Por medio del cual se crea el Fondo Cuenta Urbano del Municipio de San Roque y se dictan otras disposiciones"

"ARTÍCULO 1. CREACIÓN: *Créase el Fondo Cuenta Urbano del municipio de San Roque - Antioquia como un fondo cuenta sin personería jurídica, adscrito a la Secretaría de Planeación, obras públicas e infraestructura y la Secretaria de Hacienda pública, con el objeto de administrar los recursos provenientes de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbanístico, en cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Esquema de ordenamiento Territorial (EOT) Acuerdo 010 de 2014, el acuerdo 016 de 2022 mediante el cual se modifica excepcionalmente algunas normas urbanísticas del acuerdo 010 de 2014, y la Ley 388 de 1997."*

"ARTÍCULO 4. RENTAS DEL FONDO CUENTA URBANO: *Para el cumplimiento de los fines del Fondo Cuenta Urbano y garantizar su sostenibilidad financiera, éste contará con recursos provenientes de diferentes fuentes relacionadas con la gestión del desarrollo urbano y territorial del municipio, En consecuencia, el patrimonio del Fondo estará constituido por las siguientes rentas:*

1. *El valor recaudado por concepto del efecto plusvalía en el momento que se llegué a dar.*
2. *Los pagos en dinero derivados de cesiones urbanísticas obligatorias que no puedan cumplirse en especie.*
3. *Los recursos provenientes de compensaciones urbanísticas establecidas en el EOT.*
4. *Las multas originadas en la aplicación de sanciones urbanísticas.*
5. *Los recursos percibidos por el aprovechamiento del espacio público derivado de las mismas cesiones."*

El **artículo 315 de la Constitución Política de Colombia**, en su numeral 3, establece como atribución de los alcaldes municipales: la dirección de la acción administrativa del municipio; asegurando el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Por los motivos antes expuestos, teniendo en cuenta que esta necesidad se encuentra contemplada dentro del plan anual de adquisiciones del **MUNICIPIO DE SAN ROQUE, ANTIOQUIA**, para ser cubierta por el rubro de **2.3.2.02.02.009**, se puede señalar, que este proceso contractual se hace necesario teniendo en cuenta las consideraciones antes enunciadas, la misión de la Entidad y el desarrollo de los fines

Para efectos de llevar a cabo la prestación el **AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN URBANÍSTICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE**, es de exigencia legal adelantar un proceso contractual que le permita a la entidad escoger el ofrecimiento más favorable, para la satisfacción de la necesidad planteada, cumpliendo cabalmente con los principios de transparencia y selección objetiva.

El **comité de contratación N°009 del 01 de septiembre de 2026** le aprobó a la **SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURA** la siguiente necesidad:

OBJETO: **AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN URBANÍSTICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE**

VALOR: $ 5.000.000 COP
PLAZO: 30 DIAS CALENDARIO POSTERIOR A LA PUBLICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA

PROGRAMA Y PROYECTO DEL PLAN MUNICIPAL DEL DESARROLLO AL CUAL SE ASIGNA LA CONTRATACIÓN.

ORDEN JERÁRQUICO	CÓDIGO	NOMBRE
CÓDIGO BPIN (6)	2024056700052	
PROYECTO (7)	Fortalecimiento del ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio de San Roque	
LINEA ESTRATEGICA (8)	2	Por un San Roque saludable y con bienestar social
PROGRAMA PLAN DE DESARROLLO (9)	2.1.2	Vivienda y hábitat digna para los San rocanos
PRODUCTO PLAN DE DESARROLLO (10)	2.1.2.6	Ejecutar programa de control urbanístico, espacio público y ordenamiento territorial
SECTOR (11)	40	VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO
CODIGO PROGRAMA PRESUPUESTAL (12)	4002	Ordenamiento territorial y desarrollo urbano
SUBPROGRAMA (13)	1400	Intersubsectorial Vivienda y Desarrollo territorial
PRODUCTO INVERSIÓN (14)	4002001	Servicios de asistencia técnica en planificación urbana y ordenamiento territorial
CÓDIGO DEL INDICADOR DE PRODUCTO DNP (CCPET - 85 - INDICADOR DE INVERSIÓN)	400200100	Entidades territoriales asistidas técnicamente
ELEMENTO CONSTITUTIVO (15)	40021	Fortalecimiento del ordenamiento territorial y desarrollo urbano: recursos asociados a la formulación e implementación de elementos como las actuaciones Urbanas Integrales (AUI), Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN), Planes Parciales (PP), Renovación Urbanas (RU), Mejoramiento Integral de Barrios (MIB), equipamientos urbanos y supra municipales, espacio público, acciones desarrollo orientado al transporte (DOT) y demás establecidos en la legislación de ordenamiento. Asimismo, la formulación e implementación de Instrumentos de planeación gestión y financiación del suelo como: Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan de Ordenamiento Departamental (POD), Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT).

FORMA COMO SE PUEDE SATISFACER LA NECESIDAD

Según el Acuerdo Municipal No. 18 del 25 de noviembre del 2025, el presupuesto para la vigencia fiscal del año **2026** es de $ 52.714.908.770.72, y el Decreto Municipal No. **001 del 05 de enero del 2026**, las cuantías están divididas así:

MINIMA CUANTIA: Hasta $ 49.025.340
MENOR CUANTIA: Desde $ 49.025.340 – hasta $ 490.253.400
MAYOR CUANTIA: Desde $ 490.253.400

Según el prepuesto oficial, para la necesidad **"A AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN URBANÍSTICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE"**, esta tasado en **($ 5.000.000 COP),** es decir que nos encontramos en una modalidad de **MINIMA CUANTIA.**

Por unanimidad se aprobó la necesidad, con la manifestación del secretario de hacienda que había recursos para ello.

El Decreto 111 de 1996, define en su Artículo 71. Que todos los actos administrativos que afecten las apropiaciones presupuestales deberán contar con certificados de disponibilidad previos que garanticen la existencia de apropiación suficiente para atender estos gastos. Igualmente, estos compromisos deberán contar con registro presupuestal para que los recursos con él financiados no sean desviados a ningún otro fin. En este registro se deberá indicar claramente el valor y el plazo de las prestaciones a las que haya lugar. Esta operación es un requisito de perfeccionamiento de estos actos administrativos. En consecuencia, ninguna autoridad podrá contraer obligaciones sobre apropiaciones inexistentes, o en exceso del saldo disponible, o sin la autorización previa del Confis o por quien éste delegue, para comprometer vigencias futuras y la adquisición de compromisos con cargo a los recursos del crédito autorizados. Para las modificaciones a las plantas de personal de los órganos que conforman el presupuesto general de la Nación, que impliquen incremento en los costos actuales, será requisito esencial y previo la obtención de un certificado de viabilidad presupuestal, expedido por la dirección general del presupuesto nacional en que se garantice la posibilidad de atender estas modificaciones. Cualquier compromiso que se adquiera con violación de estos preceptos creará responsabilidad personal y pecuniaria a cargo de quien lo realice.

JUSTIFICACION DE LA CELEBRACION POR ESTA MODALIDAD:

El Municipio de San Roque en cumplimiento del desarrollo y ejecución de sus programas, requiere la AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN URBANÍSTICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE.

El Decreto 111 de 1996, define en su Artículo 71. Que todos los actos administrativos que afecten las apropiaciones presupuestales deberán contar con certificados de disponibilidad previos que garanticen la existencia de apropiación suficiente para atender estos gastos. Igualmente, estos compromisos deberán contar con registro presupuestal para que los recursos con él financiados no sean desviados a ningún otro fin. En este registro se deberá indicar claramente el valor y el plazo de las prestaciones a las que haya lugar. Esta operación es un requisito de perfeccionamiento de estos actos administrativos. En consecuencia, ninguna autoridad podrá contraer obligaciones sobre apropiaciones inexistentes, o en exceso del saldo disponible, o sin la autorización previa del Confis o por quien éste delegue, para comprometer vigencias futuras y la adquisición de compromisos con cargo a los recursos del crédito autorizados. Para las modificaciones a las plantas de personal de los órganos que conforman el presupuesto general de la Nación, que impliquen incremento en los costos actuales, será requisito esencial y previo la obtención de un certificado de viabilidad presupuestal, expedido por la dirección general del presupuesto nacional en que se garantice la posibilidad de atender estas modificaciones. Cualquier compromiso que se adquiera con violación de estos preceptos creará responsabilidad personal y pecuniaria a cargo de quien lo realice.

DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR

OBJETO A CONTRATAR: El objeto del presente proceso es contratar **"AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN URBANÍSTICA A FAVOR DEL MUNICIPIO DE SAN ROQUE".**

ALCANCE:

DESCRIPCION	UNIDAD
Avaluó comercial de predio para la determinación del valor de la compensación urbanística con Matrícula Inmobiliaria N° 026-28862 y Código Catastral N° 05670200300000090001800000000, con un área a de 369,1259 M2, ubicada en el área rural, Vereda La Linda del Municipio de San Roque.	1

DESCRIPCION TECNICA O ALCANCE DEL CONTRATO:

Deberá entregarse un informe técnico del avaluó, el cual contendrá como mínimo los siguientes lineamientos:

- Indicación de la clase de avalúo.
- Metodología utilizada para el cálculo. (Debe explicar la metodología y anexar los valores de referencia, las fuentes de los cálculos respectivos)
- Vigencia del avaluó.
- Cuadro de memoria de los cálculos realizados (valores, formulas y resultados obtenidos).
- Valor resultante del avaluó.
- Fecha de inspección y visita a los bienes inmuebles.
- Titularidad actual y posibles afectaciones y/o limitaciones al dominio.
- Estratificación.
- Información básica y generalidades.
- Localización general (plano).
- Características del sector (Vías de acceso, desarrollo del sector, infraestructura, servicios públicos, etc.)
- Características generales del inmueble (Topografía y tamaño)
- Factores en la determinación del avaluó.
- Observaciones generales (Títulos, linderos, matriculas catastrales inmobiliaria, escrituras, usos del suelo, NOMENCLATURA, etc.)
- Registro topográfico en formato JPG horizontal y vertical.
- Uso del inmueble.
- Indicar a la luz de PBOT vigente para el Municipio, si se requiere adquirir un porcentaje del bien, se debe tramitar licencia de subdivisión conforme lo reglamentado.
- Anexos (Soportes requeridos, planos, encuestas y demás información tomada en desarrollo del avaluó).
- Responsabilidades y cumplimiento del avaluador y su equipo, consideraciones especiales, conclusiones y recomendaciones

A. Calidad del personal -perito evaluador

Un grupo de peritos mínimo de dos personas que participen en avalúos, deberán contar con licencia inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), que se encuentre vigente en las categorías de inmuebles urbanos e inmuebles rurales, y que acredite su preparación académica y capacitación en materia de avalúos a los que se refiere el decreto 1420 de 1998, la resolución 762 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC y con experiencia mínima de cuatro (4) años en el ejercicio de su actividad como avaluador a partir del momento de obtención del registro nacional de avaluador.

B. Acreditar que se encuentra afiliado y al día con los pagos correspondientes al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud y Pensión y Aportes Parafiscales cuando aplique.

C. Manifestación de no encontrarse incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con el Estado.

FORMA DE PAGO:
El **Municipio,** cancelará el valor del contrato de la siguiente manera: Por precios fijos unitarios no reajustables, por **ÚNICO PAGO,** previo informe de Supervisión y la presentación del respectivo informe de avance de las actividades propias del contrato suscrito, recibido a satisfacción y el visto bueno del supervisor o interventor -, y de acuerdo con la ejecución del contrato.
Para efectuar los pagos, la factura o documento equivalente será recibida en la Secretaría de Hacienda del Municipio, sin embargo, el contratista deberá tener en cuenta que para su radicación deben tramitarse internamente el recibo a satisfacción, la verificación del pago de los aportes a la seguridad social, entre otros trámites internos.
Como consecuencia, la factura o documento equivalente deberá ser entregada al Interventor del contrato con suficiente antelación que le permita a la Administración adelantar los trámites inherentes propios para radicar la cuenta antes de las fechas estipuladas.
El recibo a satisfacción que debe adjuntarse a la factura o documento equivalente será elaborado por el Interventor o supervisor designado por parte de la Administración.

Para efectos del pago, el contratista deberá acreditar el pago de aportes parafiscales y afiliación obligatorio del personal y pago actualizado de seguridad social, salud y pensión, a que haya lugar, conforme al artículo 182 de la Ley 100 de 1993, a la ley 789 de 2002, a las leyes 797 y 828 de 2003 y el decreto 510 de 2003, so pena de hacerse acreedor a las sanciones establecidas en la misma. Si el adjudicatario no se encuentra a paz y salvo con el Municipio, con la suscripción del contrato, autoriza para que la Tesorería, en el momento de un pago, automáticamente y sin previo aviso realice el correspondiente cruce de cuentas, para compensar los valores que tenga en mora por cualquier concepto.
El ente territorial las pagará dentro de los **NOVENTA (90) días hábiles** siguientes a la liquidación del contrato, En caso de mora en el pago, el ente territorial re conocerá al CONTRATISTA un interés moratorio equivalente al interés legal civil vigente. En todo caso los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de apropiaciones presupuestales, según el Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC). NOTA: El valor total del contrato, será la sumatoria de cada uno de los valores unitarios de cada una de las actividades relacionadas en el formulario de cantidades a suministrar, las cuales incluyen el suministro, transporte y ejecución de las actividades.

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1 . Dar a conocer inmediatamente a la entidad cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del contrato o sobre sus obligaciones.
2. Abstenerse de adelantar intervención alguna a los recursos sin c con los permisos emitidos por la entidad competente (cuando aplique intervenciones).
3. Dar cabal cumplimiento al pacto de transparencia y declaraciones de la carta de presentación de la oferta.
4. Informar inmediatamente a la entidad estatal cuando ocurra una situación que implique una modificación del estado de los riesgos existentes al momento de proponer o celebrar el contrato.
5. Comunicarle inmediatamente a la entidad cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del contrato.
6. Durante la ejecución del contrato deberá observar las leyes y los reglamentos relativos a salud ocupacional y seguridad industrial y tomar todas aquellas precauciones necesarias para evitar que se produzcan en las zonas de sus campamentos de trabajo, accidentes o condiciones insalubres; así como dotar a su personal y asegurar el uso adecuado de los elementos de protección personal (EPP).
7. Informar la modificación de la composición del capital social de la persona jurídica; la existencia de pactos o acuerdos de accionistas; su pertenencia o no a un grupo empresarial, si se trata de una matriz, subordinada, o sucursal de sociedad extranjera, así como la información relevante de índole jurídica, comercial o financiera, de la persona jurídica o de sus representantes legales, socios o accionistas (cuando aplique.
8. Cumplir con sus obligaciones laborales respecto del personal a su cargo, y con las obligaciones tributarias y ambientales que le correspondan de acuerdo con su labor.
9. Informar a más tardar el segundo día hábil siguiente al momento en que se tenga conocimiento de la imposición de medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero en contra de cualquiera de los directivos, representantes legales, accionistas o integrantes del contratista.
10. Estar en permanente comunicación con el supervisor o el interventor del contrato.
11. Facilitar la labor de seguimiento y control que realiza el supervisor o el interventor, atendiendo y dando respuesta oportuna a las observaciones o requerimientos que se realicen.

12. Disponer del personal idóneo, así como de los recursos logísticos, materiales, y/o equipos, necesarios para desarrollar el contrato dentro de la oportunidad establecida.
13. Aportar todo su conocimiento y experiencia para desarrollar adecuadamente el objeto del contrato de conformidad con lo requerido por el contratante.
14. Cumplir con las normas de gestión ambiental, así como con las normas de seguridad y salud en el trabajo que rijan durante la vigencia del presente contrato y atender las acciones y evidencias que deben presentarse de conformidad con los anexos del contrato.
15. Realizar todos los pagos de honorarios y/o salarios, parafiscales e indemnizaciones a que haya lugar e igualmente dar cumplimiento a las normas de afiliación y pago de seguridad social integral (salud, pensiones y riesgos), que le correspondan de acuerdo con el personal que llegare a emplear en la ejecución del contrato, en las cuantías establecidas por la ley y oportunamente. Deberá demostrar, cuando sea requerido por la entidad el aporte a los sistemas de seguridad social integral y parafiscales que le corresponda (Art. 50 Ley 789 de 2002).
16. Gestionar con la debida confidencialidad la información a que tenga acceso, así como la producida a lo largo de la ejecución del contrato.
17. Reportar la información relacionada con la ejecución del contrato o que tenga incidencia en ella cuando sea requerida por el contratante.
18. Asumir especiales obligaciones de cuidado y custodia de los bienes que la entidad le llegue a entregar para el debido desarrollo de las obligaciones a cargo y en consecuencia estará obligado a hacer el correspondiente reintegro en especie o en dinero cuando por su culpa se produzca daño o pérdida, sin que esto excluya la indemnización de perjuicios. Lo anterior sin menoscabo de las acciones que del hecho se puedan predicar.
19. Cumplir con las obligaciones que se generen directa e indirectamente del objeto contractual.
20. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato y/o que se adquirida por motivos del desarrollo del objeto contractual, aún después de terminado el contrato.
21. Cumplir con las obligaciones contenidas en el artículo 18 del decreto 0723 del 15 de abril de 2013, referente al examen médico ocupacional, cuando a ello haya lugar, el cual se deberá practicar a partir del perfeccionamiento del presente contrato y entregar el certificado respectivo que acredite dicho examen al supervisor del mismo, quien a su vez lo hará llegar a la oficina de contratación.
24. Presentar la documentación requerida para el perfeccionamiento del contrato, manifestando además bajo la gravedad de juramento, que no se encuentra incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad para contratar ni para desarrollar sus funciones.
29. Mantener los precios y las actividades presentadas en la propuesta técnica y económica, salvo circunstancias de fuerza mayor, en caso de ello informar por escrito al municipio
30. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía en la ejecución del contrato al supervisor del mismo.
32.Cumplir las instrucciones impartidas por el funcionario encargado del control y vigilancia del contrato y las demás que sean inherentes al objeto de la presente contratación.
33.Prestar el objeto del contrato dentro del término y los sitios acordados a partir de las autorizaciones emitidas por el supervisor del contrato.
34. Adelantar oportunamente los trámites y cumplir los requisitos para la ejecución y legalización del contrato.
35. Mantener actualizado su domicilio durante la vigencia del contrato y cuatro (4) meses más y presentarse al municipio, en el momento en que sea requerido por el mismo para la suscripción de la correspondiente Acta de Liquidación o la firma de cualquier documento relacionado con el proceso contractual.
36. Cumplir con el objeto del contrato, con plena autonomía técnica y administrativa y bajo su propia responsabilidad. Por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del contratista con el Municipio.
37.Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del Municipio o de los fondos a su cargo.
38.Registrar la información de su hoja de vida en el sistema de información y gestión del empleo público (SIGEP), en cumplimiento con lo previsto en el artículo 227 del decreto 019 de 2012 (cuando aplique).
39.Defender en todas sus actuaciones los intereses del Municipio y de los fondos a su cargo según corresponda y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
40.Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo (cuando aplique).
41.Presentar los informes y/o documentos que le indique el supervisor.
42.Mantener los precios y las actividades presentadas en la propuesta técnica y económica, salvo circunstancias de fuerza mayor, en caso de ello informar por escrito a la Alcaldía del municipio.

43. Adelantar las acciones necesarias con la cuenta de cobro y/o factura, y deberá acreditar el pago de pago a salud, pensiones y riesgos profesionales, además del certificado del supervisor.
44. Mantener indemne a la entidad de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa las actuaciones del contratista.
45. Garantizar la idoneidad profesional de las personas a su cargo para la ejecución de las actividades comprendidas en el objeto del contrato.

OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE: A su vez, serán obligaciones del **Municipio:** 1.Suministrar por medio de los directivos y funcionarios que designe, la información que posee y que sea de importancia para la debida ejecución del objeto contractual. 2. Cancelar al CONTRATISTA el valor del contrato en la forma pactada. 3. Exigir a través de la Dependencia responsable la presentación de los informes del desarrollo del presente contrato. 4. Efectuar las retenciones de Ley y de impuestos de acuerdo a las normas vigentes y a sus posteriores modificaciones.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS (UNSPSC): El objeto del Contrato está codificado hasta el **CUARTO nivel** en los siguientes clasificadores de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	DENOMINACION
80	13	18	02	Servicios de avaluó de inmuebles

PLAZO: 30 DIAS CALENDARIO POSTERIOR A LA PUBLICACIÓN DE LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTA.

TIPO DE CONTRATO QUE SE REQUIERE CELEBRAR PARA SATISFACER CON LA NECESIDAD

La ley 80 de 1993, expone en su ARTÍCULO 32. que son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen ..."

De acuerdo a la necesidad planteada no hay duda que nos encontramos frente a un **CONTRATO DE SERVICIOS.**

MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS

En virtud a que en el comité de contratación se expuso que solo había presupuesto para contratar la siguiente suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M-L- ($5.000.000 COP)., INCLUIDO LOS DESCUENTOS NACIONALES Y MUNICIPALES POR IMPUESTOS TASAS O CONTRIBUCIONES.**

El Decreto 111 de 1996, define en su Artículo 71. Que todos los actos administrativos que afecten las apropiaciones presupuestales deberán contar con certificados de disponibilidad previos que garanticen la existencia de apropiación suficiente para atender estos gastos. Igualmente, estos compromisos deberán contar con registro presupuestal para que los recursos con él financiados no sean desviados a ningún otro fin. En este registro se deberá indicar claramente el valor y el plazo de las prestaciones a las que haya lugar. Esta operación es un requisito de perfeccionamiento de estos actos administrativos. En consecuencia, ninguna autoridad podrá contraer obligaciones sobre apropiaciones inexistentes, o en exceso del saldo disponible, o sin la autorización previa del Confis o por quien éste delegue, para comprometer vigencias futuras y la adquisición de compromisos con cargo a los recursos del crédito autorizados. Para las modificaciones a las plantas de personal de los órganos que conforman el presupuesto general de la Nación, que impliquen incremento en los costos actuales, será requisito esencial y previo la obtención de un certificado de viabilidad presupuestal, expedido por la dirección general del presupuesto nacional en que se garantice la posibilidad de atender estas modificaciones. Cualquier compromiso que se adquiera con violación de estos preceptos creará responsabilidad personal y pecuniaria a cargo de quien lo realice

Atendiendo al objeto y a la cuantía del proceso, la cual no supera el 10% de la menor cuantía de la entidad para contratar, **se empleará la Modalidad de Contratación de Mínima Cuantía**, conforme a lo estipulado en el artículo 94

de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.1 modificado por el Art. 2 del Decreto 1860 de 2021 y subsiguientes del **Decreto 1082 de 2015**.

CONDICIONES PARA PARTICIPAR

Se tendrán en cuenta criterios como la capacidad jurídica del proponente. En los requisitos habilitantes, **no se verificará la capacidad financiera**, ya que la forma de pago de estos **SERVICIOS** se hará contra entrega a satisfacción de los bienes y **servicios** recibidos, previa acta y certificación del **Supervisor del contrato**, de acuerdo al **Decreto 1082 de 2015** "No se verificará en ningún caso la capacidad financiera cuando la forma de pago establecida sea contra entrega a satisfacción de los bienes, servicios u obras."

POSIBLES OFERENTES: Podrán participar en el presente proceso de selección, personas jurídicas o naturales en forma individual o conjunta, nacionales o extranjeras con domicilio en Colombia, consideradas legalmente capaces para participar en procesos contractuales y celebrar contratos con el Municipio y que cumplan los requisitos habilitantes previstos a continuación.

CAPACIDAD PARA CONTRATAR:

En el presente Proceso de Contratación pueden participar, todas las personas consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes. También podrán participar los Cabildos Indígenas, las asociaciones de Autoridades Tradicionales Indígenas, los consejos comunitarios de las comunidades negras regulados por la Ley 70 de 1993.

Para las organizaciones de base de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras y las demás formas y expresiones organizativas, deberán contar con diez (10) años o más de haber sido incorporados por el Ministerio del Interior en el correspondiente Registro Público Único Nacional y que hayan cumplido con el deber de actualización de información en el mismo registro; y los consorcios y uniones temporales.

Las personas jurídicas nacionales y extranjeras deberán acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y un (1) año más y, consorcios, uniones temporales.

Todas las personas naturales o jurídicas que desarrollen de manera habitual alguna de las actividades que la ley considera mercantiles. Artículo 21 del C.Co.

NOTA. Teniendo en cuenta que el Código del Comercio establece en su artículo 33 que la matricula mercantil se renovará anualmente, dentro de los tres primeros meses de cada año, es decir hasta el 31 de marzo, podrán participar presente proceso de selección, todas aquellas personas Jurídicas que ya hayan realizado la renovación de la **Matricula Mercantil para la vigencia 2026.**

Esta información se constatará en el Registro Mercantil o en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica.

En evento en que el oferente sean consorcios o uniones temporales, todos los miembros que lo conforman, deben cumplir con este código, pero ambos participantes deberán haber realizado la **renovación de la Matricula Mercantil para la vigencia 2026.**

REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS A LOS CONTRATISTAS

Se tendrán en cuenta criterios como la capacidad jurídica y experiencia del proponente. En los requisitos habilitantes, **no se verificará la capacidad financiera**, ya que la forma de pago de este contrato, se hará contra entrega a satisfacción de los bienes o servicios recibidos, previa acta y certificación del **Supervisor del contrato**, de acuerdo al **Decreto 1082 de 2015, 1860 de 2021.**

REQUISITOS HABILITANTES JURIDICOS:

DOCUMENTO	
C.C.	1. Persona natural: Fotocopia de la Cedula de Ciudadanía.

	1. Persona jurídica Si es persona jurídica debe ser el documento de identidad del representante legal del proponente
MATRICULA MERCANTIL	2. Persona natural: N.A 2. Persona jurídica: su existencia y representación legal mediante el certificado expedido por la cámara de comercio. expedido no mayor a (30) días anteriores al cierre del presente proceso de selección correspondiente, adicionalmente se deberán tener en cuenta las siguientes reglas: a. El objeto social del oferente debe permitir la actividad, gestión y operación que se solicita en este proceso de contratación y en el contrato que de él se derive. b. Para contratar, la persona jurídica oferente deberá demostrar que su duración no será inferior a (01) año contado a partir de la fecha de la publicación de la presente invitación
OFERTA	3. Persona natural: carta de presentación de la oferta: De acuerdo con el contenido del modelo suministrado, suscrita por el proponente. 3. Persona jurídica: carta de presentación de la oferta: De acuerdo con el contenido del modelo suministrado, suscrita por el representante legal de la persona jurídica
RUT	4. Persona natural: Copia de registro único tributario (RUT). 4. Persona jurídica: Copia de registro único tributario (RUT) de la sociedad, Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas, y los miembros o representantes legales de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación
C.A.F.	5. Persona natural: Certificado de antecedentes fiscal emitido por la Contraloría General de la República. 5. Persona jurídica: Certificado de antecedentes fiscal emitido por la Contraloría General de la República – Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas, y los miembros o representantes legales de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación.
C.A.D.	6. Persona natural: Certificado de antecedentes disciplinarios emitido por la Procuraduría General de la Nación. 6. Persona jurídica: Certificado de antecedentes disciplinarios emitido por la Procuraduría General de la Nación. Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas, y los miembros o representantes legales de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación
C.A.P.	7. Persona natural: Certificado de antecedentes penales emitido por la Policía Nacional. 7. Persona jurídica: Certificado de antecedentes penales emitido por la Policía Nacional. (Representante legal). Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas, y los miembros o representantes legales de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación.
C.A.M.C.	8. Persona natural: Certificado de antecedentes del sistema nacional de medidas correctivas ley 1801 de 2016 8. Persona jurídica: Certificado de antecedentes del sistema nacional de medidas correctivas ley 1801 de 2016 (Representante legal). Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas, consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación
C.I.D. S	9. Persona natural: Persona natural: Certificado de Consulta en línea de inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años. 9. Persona Jurídica: Certificado de Consulta en línea de inhabilidades de quienes hayan sido condenados por delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años. (Representante legal). Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas, consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación.
C.R.D. A	10. Persona natural: Persona natural: Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM 10. Persona Jurídica. Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas, consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de asociación.
MANIFESTACION DE INH O INCOMP.	11. Manifestación expresa de no encontrarse incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad para contratar con el Estado, Igual requisito deberá cumplir el representante legal de las personas jurídicas, y los miembros o representantes legales de los consorcios, uniones temporales o cualquier otra

	forma de asociación
S.S.I.	12. Persona natural: Acreditar que se encuentra afiliado al sistema de seguridad social y/o pago de la seguridad social (certificación de afiliación a EPS- ARP y ARL). Articulo 23 ley 1150 de 2007. Use la opción que corresponda, según certifique el revisor fiscal, contador, Representante legal (según anexo) 12. Persona jurídica: Acreditar que se encuentra al día en los aportes de seguridad social EPS- ARP y ARL) y aportes parafiscales (Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar) durante los últimos seis (6) meses calendario legalmente exigibles a la fecha de presentación de nuestra propuesta para el presente.
SITUACION MILITAR	13.Persona Natural: Tener resuelta o definida su situación militar, anexar certificación o Libreta Militar 13. Persona jurídica: N.A.
Paz y Salvo Municipal	
Declaración juramentada (de multas y sanciones (según anexo)	
Declaración juramentada de compromiso anticorrupción (según anexo)	
Experiencia relacionada (según anexo) si aplicare	
compromiso de transparencia debidamente firmado	

REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS:

1. CAPACIDAD O FORMACIÓN ACADÉMICA (TÉCNICA, TECNÓLOGA O PROFESIONAL):

a. **Persona Natural**:
Técnico, tecnólogo o profesional en avalúos comerciales, o con preparación académica y capacitación en materia de avalúos a los que se refiere el decreto 1420 de 1998, la resolución 762 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

b. **Persona Jurídica:**
La presentación de la oferta de la persona jurídica deberá ser abonada por un técnico, tecnólogo o profesional en avalúos comerciales, o con preparación académica y capacitación en materia de avalúos a los que se refiere el decreto 1420 de 1998, la resolución 762 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

Acreditación:

a. **Persona Natural**:
Con preparación académica y capacitación en materia de avalúos a los que se refiere el decreto 1420 de 1998, la resolución 762 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC

Persona Jurídica:

Si el proponente individual es persona jurídica y quien suscribe la carta de presentación de la propuesta no es un profesional idóneo para abonar la propuesta de acuerdo con las normas descritas, deberá presentar la propuesta abonada por un técnico, tecnólogo o profesional en avalúos comerciales, o con preparación académica y capacitación en materia de avalúos a los que se refiere el decreto 1420 de 1998, la resolución 762 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC.

2. Capacidad Técnica:

a. **Persona Natural:**
Acreditar en su Cámara de Comercio o Rut como actividad principal el código CIIU:

6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

b. **Persona Jurídica:**
Acreditar en su Cámara de Comercio o Rut como actividad principal el código CIIU:

6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

Acreditación:

a. **Persona Natural**:

Con el Rut

b. **Persona Jurídica:**

Con la cámara de comercio y Rut

3. Experiencia específica:

Para el presente proceso, el proponente deberá acreditar una experiencia especifica de tres (3) contratos de **avalúos de predios urbanos o rurales realizados con entidades públicas o privadas y que sumen tres (3) veces el presupuesto oficial.**

Acreditación:

Con certificación de contratos, o con las liquidaciones de los contratos

Las certificaciones deberán contener como mínimo:

Autoridad que emite la certificación

Objeto del contrato

Presupuesto o valor del contrato

Certificación de estar ejecutado o en ejecución

Calificación de ejecución (a entera satisfacción o con observaciones)

4. Requisito técnico especial:

Un grupo de peritos mínimo de dos personas que participen en avalúos, deberán contar con licencia inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), que se encuentre vigente en las categorías de inmuebles urbanos e inmuebles rurales, y que acredite su preparación académica y capacitación en materia de avalúos a los que se refiere el decreto 1420 de 1998, la resolución 762 de 1998 y la resolución 620 de 2008 del IGAC y con experiencia mínima de cuatro (4) años en el ejercicio de su actividad como avaluador a partir del momento de obtención del registro nacional de avaluador.

CRITERIOS DE SELECCIÓN

Para la adjudicación de este contrato se optará por la oferta más favorable que será aquella que resulte ser la más ventajosa para la entidad, sin que dicha favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en la invitación, se procederá a evaluar las propuestas y a adjudicar el contrato al proponente con los precios más bajos y en caso de empate a menor precio, la entidad para contratar, se empleará la Modalidad de Contratación de Mínima Cuantía, conforme a lo estipulado en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.1 modificado por el Art. 2 del Decreto 1860 de 2021 y subsiguientes del Decreto 1082 de 2015, Ley 2069 de 2020, reglamentada por el Decreto 1860 de 2021. En caso de empate de las propuestas presentadas, se establecerá como criterio para el desempate lo establecido en la **Ley 2069 de 2020, reglamentada por el Decreto 1860 de 2021.**

PRESUPUESTO OFICIAL PARA EL PROCESO DE SELECCION

El valor total para esta convocatoria es de **$5.000.000 COP** Iva Incluido y los impuestos y tasas nacionales y municipales hasta agotar presupuesto y la cantidad será a solicitud del supervisor; para determinar el menor valor de la oferta económica se tendrá en cuenta los valores unitarios.

Análisis que Soporta el Valor Estimado del Contrato

Para el análisis técnico y económico que soporta el valor estimado del contrato, se consideró los precios del mercado teniendo en cuenta, los impuestos nacionales y locales que recaen sobre los servicios prestados

El futuro contrato que se genere a partir del presente proceso contractual, involucra necesariamente gastos tributarios, de contratación y administrativos, los cuales también se tuvieron en cuenta y se incluyen para determinar el costo total del presente estudio.

- Aspectos Tributarios y Otros Gastos

DESCUENTOS DEL ORDEN MUNICIPAL	APLICA	PERSONA NATURAL Y JURIDICA
Estampilla Pro-Hospital	SI Aplica según el artículo 256 del acuerdo 08 de 2023	1% del valor total del contrato y sus adiciones
Estampilla Pro-Cultura	SI Aplica según el artículo 244 del acuerdo 08 de 2023	1.5. del valor total del contrato y sus adiciones
Estampilla Pro Adulto Mayor	SI Aplica según el artículo 250 del acuerdo 08 de 2023	4 % del valor total del contrato y sus adiciones
Tasa pro deporte	SI Aplica según el artículo 208 del acuerdo 08 de 2023	2.5. % del valor total del contrato y sus adiciones
Estampilla para la Justicia Familiar	2 % según acuerdo Municipal 08 del 24 mayo de 2024 del valor total del contrato y sus adiciones	2 % según acuerdo Municipal 08 del 24 mayo de 2024 del valor total del contrato y sus adiciones

Al formular la oferta, el proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones y/o similares establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas, contribuciones y/o similares establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven, que sean imputables al objeto y alcance del presente proceso de selección. Por lo tanto, al preparar su oferta el proponente deberá considerar todos los tributos que puedan afectar su precio y hayan de causarse o llegasen a causar tanto con la presentación de la propuesta, como con la suscripción, legalización y ejecución del contrato, en caso de resultar favorecido con la adjudicación. Igualmente, todos los gastos directos e indirectos, tales como el valor de las primas, la constitución de pólizas y demás emolumentos que impliquen el perfeccionamiento del contrato.

Es entendido que el **Municipio de San Roque-Antioquia**, no está obligado a expedir ningún certificado o a suscribir cualquier otro documento destinado a que el contratista obtenga exención del pago de impuesto o derechos a su cargo y derivados del contrato.

RECURSOS QUE RESPALDAN LA CONTRATACIÓN

Para respaldar el compromiso derivado del Proceso de Contratación, se cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

NRO del C.D.P.	FECHA del C.D.P.	RUBRO PRESUPUESTAL	DESCRIPCIÓN	VLR del C.D.P.
0000000804	**24/09/2026**	2.3.2.02.02.009	**SERVICOS PARA LA COMUNIDAD, SOCIALES Y PERSONALES**	**$5.000.000**

Por todo lo expuesto, la **SECRETARIO DE PLANEACIÓN, OBRAS PÚBLICAS E INFRAESTRUCTURA,** facultada para esta etapa precontractual, concluye que existe la conveniencia para la realización de este proceso de selección, como lo confirma la información descrita en el presente estudio previo.

CARLOS ANDRÉS LÓPEZ HOLGUÍN
Secretario de Planeación, Obras Públicas e Infraestructura

Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
Nombre: **CARLOS ANDRES LOPEZ HOLGUIN**	Nombre: **MIGUEL ANGEL QUIÑONEZ CARDENAS**	Nombre: **CARLOS ANDRES LOPEZ HOLGUIN**
Cargo: Secretario de Planeación, Obras Publicas e Infraestructura	Cargo: Abogado externo de contratación	Cargo: Secretario de Planeación, Obras Publicas e Infraestructura
Firma:	Firma:	Firma:
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma.		