

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

1. ÁREA SOLICITANTE	Secretaria de Planeación e Infraestructura
2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN	El Artículo 209 de la Carta Política establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, eficiencia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad mediante la desconcentración, la delegación y la desconcentración de funciones, para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. Por otro lado, el artículo 339 de la Constitución Nacional consagra que las entidades territoriales elaborarán y adoptarán de manera concertada entre ellas y el Gobierno Nacional, planes de desarrollo, con el objeto de asegurar el uso eficiente de sus recursos y el desempeño adecuado de las funciones que les hayan sido asignadas por la Constitución y la Ley. La Administración Municipal de Leticia, en cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales, adelanta permanentemente acciones orientadas al fortalecimiento de la gestión institucional, la planificación territorial y el desarrollo eficiente de los proyectos a cargo de la Secretaría de Planeación e Infraestructura. En este sentido, para la correcta estructuración de los proyectos de infraestructura, ordenamiento espacial y saneamiento predial del municipio, la entidad requiere contar con información técnica, pericial y actualizada sobre el valor de mercado de los bienes inmuebles que intervienen en dichos procesos. La carencia de una valoración oficial imposibilita la toma de decisiones administrativas, técnicas y financieras apegadas a la realidad del mercado inmobiliario local, lo cual es indispensable para la viabilidad de los proyectos estratégicos de la Secretaría. En consecuencia, se hace imperativo contratar una consultoría especializada para adelantar los avalúos comerciales de tres (3) lotes ubicados en el casco urbano del municipio de Leticia, identificados con las siguientes cédulas catastrales: 91001010000000158001700000000, 91001010000000158011500000000 y 91001010000000158011600000000. Estos avalúos servirán como insumo fundamental para la gestión administrativa, catastral y fiscal de la entidad. Su propósito principal es viabilizar los procesos de legalización y manejo de asentamientos humanos informales ubicados en dichos predios, garantizando así el acceso a una vivienda digna para sus ocupantes. Asimismo, esta actuación permitirá dar cumplimiento a las normativas urbanísticas vigentes frente al crecimiento del municipio, asegurando la transparencia en la función pública, la optimización de los recursos y la



	consolidación de un desarrollo territorial organizado.
3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR	**CONSULTORÍA PARA ADELANTAR LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOTES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LETICIA, INSUMO REQUERIDO PARA LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA, CATASTRAL Y FISCAL DE LOS DIFERENTES PROYECTOS A CARGO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA**
4. ALCANCE DEL OBJETO	Teniendo en cuenta la modalidad de contratación, bajo en objeto CONSULTORÍA PARA ADELANTAR LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOTES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LETICIA, INSUMO REQUERIDO PARA LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA, CATASTRAL Y FISCAL DE LOS DIFERENTES PROYECTOS A CARGO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA., en donde se deberá tener en cuenta que la persona natural o jurídica cuente con toda la infraestructura, la experiencia, la idoneidad, los insumos y el talento humano que se requiere para la ejecución del contrato, así como estar en capacidad de ejecutar el objeto y que cumpla en su totalidad con los requisitos técnicos establecidos por la Alcaldía Municipal de Leticia.

5. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC:

El objeto contractual se clasifica en los siguientes códigos de clasificador de bienes y servicios:

1. Segmento	2. Familia	3. Clase	4. Producto	5. Descripción
80000000	80130000	80131800	80131802	Servicios de tasación y valoración de bienes raíces

6. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO A CONTRATAR

	ITEM 1
CEDULA CATASTRAL	91001010000000158001700000000
AREA APROXIMADA (m2)	72340,57
FOLIO DE MATRICULA	400-1991
SECTOR NORMATIVO	Sector normativo 11
UBICACIÓN	4°12'35.78"S 69°55'59.13"W - BARRIO IANE CALLE 11 ENTRE CRA 1A Y 2A
OCUPACION	86,93% (AREA OCUPADA 62887,7 APROXIMADAMENTE)
TITULARIDAD	MUNICIPIO DE LETICIA



PROPOSITO O FINALIDAD DEL PREDIO	Determinar el valor comercial del suelo de los predios objeto de intervención que presentan ocupación por asentamientos humanos informales, con el fin de establecer la línea base financiera y predial que permita estructurar los procesos de legalización y regularización urbanística. Dicha valoración servirá como insumo técnico vinculante para calcular el costo por metro cuadrado atribuible a las unidades de vivienda resultantes, definir el esquema de asignación de subsidios en especie mediante la transferencia de suelo a costo accesible, y estructurar el modelo de financiación y reinversión de recursos destinados a la ejecución de obras de infraestructura vial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios y espacio público.
ITEM 2	
CEDULA CATASTRAL	91001010000000158011500000000
AREA APROXIMADA (m2)	91561,91
FOLIO DE MATRICULA	400-5833
SECTOR NORMATIVO	Sector normativo 7
UBICACIÓN	4°12'35.95"S 69°55'54.89"W- BARRIO IANE CALLE 11 ENTRE CRA 1A Y 2A/// 4°12'22.02"S 69°55'55.81"W - BARRIO HUMARIZAL TRANSVERSAL 14
OCUPACION	74,60% (AREA OCUPADA 68312m2 APROXIMADAMENTE)
TITULARIDAD	MUNICIPIO DE LETICIA
PROPOSITO O FINALIDAD DEL PREDIO	Determinar el valor comercial del suelo de los predios objeto de intervención que presentan ocupación por asentamientos humanos informales, con el fin de establecer la línea base financiera y predial que permita estructurar los procesos de legalización y regularización urbanística. Dicha valoración servirá como insumo técnico vinculante para calcular el costo por metro cuadrado atribuible a las unidades de vivienda resultantes, definir el esquema de asignación de subsidios en especie mediante la transferencia de suelo a costo accesible, y estructurar el modelo de financiación y reinversión de recursos destinados a la ejecución de obras de infraestructura vial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios y espacio público.
ITEM 3	
CEDULA CATASTRAL	91001010000000158011600000000
AREA APROXIMADA (m2)	24431,74



	FOLIO DE MATRICULA	
	SECTOR NORMATIVO	Sector normativo 7
	UBICACIÓN	4°12'31.59"S 69°55'53.37"W- BARRIO IANE CALLE 11 ENTRE CRA 1A Y 2A/// 4°12'16.53"S 69°55'51.27"W - BARRIO HUMARIZAL TRANSVERSAL 14
	OCUPACION	47,75% (AREA OCUOADA 11666 m2 APROXIMADAMENTE)
	TITULARIDAD	MUNICIPIO DE LETICIA
	PROPOSITO O FINALIDAD DEL PREDIO	Determinar el valor comercial del suelo de los predios objeto de intervención que presentan ocupación por asentamientos humanos informales, con el fin de establecer la línea base financiera y predial que permita estructurar los procesos de legalización y regularización urbanística. Dicha valoración servirá como insumo técnico vinculante para calcular el costo por metro cuadrado atribuible a las unidades de vivienda resultantes, definir el esquema de asignación de subsidios en especie mediante la transferencia de suelo a costo accesible, y estructurar el modelo de financiación y reinversión de recursos destinados a la ejecución de obras de infraestructura vial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios y espacio público.

7. OBLIGACIONES GENERALES	• Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, en los términos, condiciones y plazos establecidos. • Ejecutar el contrato con eficiencia, eficacia, calidad y responsabilidad, conforme a los principios de la función administrativa y la contratación estatal. • Acatar las instrucciones, lineamientos y recomendaciones impartidas por el supervisor del contrato. • Garantizar la afiliación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión y riesgos laborales) del personal a su cargo, cuando aplique. • Cumplir con las obligaciones del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST). • Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones o incumplimientos. • Mantener la confidencialidad de la información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato. • Responder por los daños y perjuicios que cause a la entidad o a terceros con ocasión de la ejecución del contrato. • Constituir y mantener vigentes las garantías exigidas en el contrato, en los términos establecidos por la ley. • No ceder el contrato sin la autorización previa y expresa de la entidad contratante.



	• Atender oportunamente los requerimientos efectuados por la entidad contratante y los entes de control. • Llevar registros, soportes y documentación que evidencien la correcta ejecución del contrato. • Permitir y facilitar las labores de supervisión, seguimiento y control por parte de la entidad. • Cumplir con las obligaciones tributarias, fiscales y parafiscales derivadas de la ejecución del contrato. • Informar de manera inmediata cualquier situación que pueda afectar la ejecución del contrato. • Suscribir oportunamente las actas que se deriven de la ejecución contractual (inicio, suspensión, reinicio, terminación, liquidación, entre otras).
9. OBLIGACIONES ESPECIFICAS	1. Elaborar el avalúo comercial individual del lote identificado con cédula catastral 91001010000000158001700000000, incluyendo identificación predial, localización, área, norma urbanística, análisis físico, jurídico y de mercado, metodología, memoria de cálculo, registro fotográfico y planos o croquis. 2. Elaborar el avalúo comercial individual del lote identificado con cédula catastral 91001010000000158011500000000, con los mismos componentes técnicos. 3. Elaborar el avalúo comercial individual del lote identificado con cédula catastral 91001010000000158011600000000, con los mismos componentes técnicos. 4. Verificar y dejar consignada en cada informe la correspondencia entre cédula catastral, folio de matrícula inmobiliaria, área, ubicación, uso, sector normativo, titularidad registral y situación de ocupación. 5. Realizar la visita técnica y documentar mediante registro fotográfico las condiciones observadas. 6. Sustentar la metodología de valoración aplicada y los factores que inciden en la determinación del valor comercial. 7. Entregar los soportes de mercado utilizados para la estimación del valor. 8. Elaborar un informe final consolidado de los tres (3) avalúos, indicando los valores individuales, el valor total y la metodología aplicada. 9. Suscribir los informes y el documento consolidado por el Profesional Avaluador responsable, acreditando inscripción vigente en el RAA en la categoría correspondiente.plazo
10. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD	1. El MUNICIPIO brindará al CONTRATISTA la información necesaria para el desarrollo del objeto contratado. 2. Garantizar elementos y/o la información necesaria para el cumplimiento del objeto. 3. Ejercer la Supervisión y seguimiento permanente de la ejecución contractual.

	4. Exigir el cumplimiento de las obligaciones por parte del CONTRATISTA. 5. Pagar el valor del contrato en los términos pactados y en la forma como quede establecida en el mismo. Además, cumplir con lo definido en la ley 80 de 1993, ARTÍCULO 4o. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LAS ENTIDADES ESTATALES. Para la consecución de los fines de que trata el artículo anterior, las entidades estatales: "1o. Exigirán del contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado. Igual exigencia podrán hacer al garante. 2o. Adelantarán las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar. 3o. Solicitarán la actualización o la revisión de los precios cuando se produzcan fenómenos que alteren en su contra el equilibrio económico o financiero del contrato. (...)"

11. ANÁLISIS DEL SECTOR	Con el fin de estimar el presupuesto oficial y definir la modalidad del presente proceso de selección, se realizó un estudio de sector y de mercado, cuyos resultados se encuentran consignados en el documento anexo titulado "Análisis de Sector y Estudio de Mercado", el cual se incorpora como parte integral de este documento.

compromisos tributarios o impuestos

RETENCIÓN		SERVICIOS
RETENCIÓN EN LA FUENTE	DECLARANTE	4.0%
	NO DECLARANTE	6.0%
ESTAMPILLA PROCULTURA		2,00%
ESTAMPILLA ADULTO MAYOR		4,00%
ICA		0,80%
ESTAMPILLA PRODE PORTE		2,50%
ESTAMPILLA JUSTICIA FAMILIAR		2%



12. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO	El valor total del contrato será por la suma **DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS CON CINCUENTA CENTAVOS. M/CTE ($17.845.312,50)**, incluidos todos los impuestos, tasas, contribuciones, costos directos e indirectos que se causen con ocasión de la suscripción y ejecución del contrato, de acuerdo con las normas legales vigentes en el Municipio de Leticia, Amazonas. El contrato se financiará con recursos de la vigencia fiscal 2026, amparados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal que para el efecto expida la Secretaría de Hacienda del Municipio de Leticia (No. y fecha por incorporar por parte de dicha dependencia, conforme al numeral 15 del presente documento).
13. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL PRESUPUESTO (JUSTIFICACIÓN):	Para la estimación del valor objeto de la presente contratación y de acuerdo con las empresas y/o personas naturales o jurídicas que ofertan los bienes y/o elementos requeridos, se procedió a solicitar dos (2) cotizaciones proponentes, y se recibió cotización por parte de dos (2) empresas:

ÍTEM	PROPONENTE
1	CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES, INTERVENTORIAS, CONSULTORIAS, ASESORIAS, DISEÑOS, AVALUOS, ADMINISTRACION DE INMUEBLES
2	QUINGENIAR CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA SAS

Que, de las solicitudes de cotizaciones enviadas, allegaron a la Secretaria de Planeación e Infraestructura, 2 cotizaciones, de los siguientes comerciantes de la región, **Cotización 1** CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES, INTERVENTORIAS, CONSULTORIAS, ASESORIAS, DISEÑOS, AVALUOS, ADMINISTRACION DE INMUEBLES, **Cotización 2:** QUINGENIAR CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA SAS, con las cuales se toma la cotización de menor valor para presupuesto oficial, de acuerdo al siguiente cuadro de sondeo de mercado incluyendo los gastos Indirectos, hay que tener en cuenta que Leticia – Amazonas, está disperso Geográficamente, por lo general tiene mayor costo los bienes y/o elementos debido a que la carga llega por transporte aéreo, no obstante, se solicitó mediante oficio costos de los mismos, adicionalmente es importante manifestar el alza en la inflación que está presentando el país para lo que llevamos del año 2026

CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES, INTERVENTORIAS, CONSULTORIAS, ASESORIAS, DISEÑOS, AVALUOS, ADMINISTRACION DE INMUEBLES

ITEM	DETALLE	U/M	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL



	AVALÚO COMERCIAL DE 3 LOTES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LETICIA AMAZONAS IDENTIFICADO CON CEDULAS CATASTRATALES 91001010000000158001700000000; 91001010000000158011500000000; 91001010000000158011600000000; Y SU DOCUMENTO QUE RESUMA LOS TRES AVALÚOS, VALOR TOTAL Y METODOLOGÍA APLICADA, FIRMADO POR EL PERITO AVALUADOR (RAA).	UND	1	18.152.868,75	18.152.868,75
TOTAL					18.152.868,75

QUINGENIAR CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA SAS

ITEM	DETALLE	U/M	CANT	V.UNITARIO	V.TOTAL
1	AVALÚO COMERCIAL DE 3 LOTES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LETICIA AMAZONAS IDENTIFICADO CON CEDULAS CATASTRATALES 91001010000000158001700000000; 91001010000000158011500000000; 91001010000000158011600000000; Y SU DOCUMENTO QUE RESUMA LOS TRES AVALÚOS, VALOR TOTAL Y METODOLOGÍA APLICADA, FIRMADO POR EL PERITO AVALUADOR (RAA).	UND	1	$17.845.312,50	$17.845.312,50
TOTAL					$17.845.312,50

14. FORMA DE ADJUDICACIÓN	Se adjudicará el contrato por el menor valor ofertado, siempre y cuando el oferente haya cumplido con las condiciones exigidas, es decir con los requisitos habilitantes, y se realizará mediante comunicación de aceptación de la oferta, tal como se establece en el artículo 5, literal C de la ley 1150 de 2007.



15. AFECTACION PRESUPUESTAL

1. Datos CDP

Fecha del CDP	No. Del CDP	Valor del CDP	Rubro Presupuestal
18/08/2026	1976	$17.845312.50	2.3.2.02.02.008.3201002.83990. 10.11.1.3.3.1.00

2. Información PAA

No Ítem del PAA	Descripción de la Necesidad	Códigos del CCP	Nombre del CCP
791	LINEA 791-. CONSULTORÍA PARA ADELANTAR LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOTES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LETICIA, INSUMO REQUERIDO PARA LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA, CATASTRAL Y FISCAL DE LOS DIFERENTES PROYECTOS A CARGO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA	80131802	Servicios de tasación y valoración de bienes raíces

16. FORMA DE PAGO

EL MUNICIPIO DE LETICIA pagará al contratista el valor del contrato, al 100% de ejecución, previa presentación de la respectiva factura, acompañada del informe de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato y presentación de la certificación del representante legal y/o el revisor fiscal en la que conste que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo.

El pago será realizado por medio de la Tesorería Municipal de Leticia, a través de la consignación en cuenta corriente o de ahorros que el contratista favorecido con la adjudicación señale, en una de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de ley.

Los pagos están supeditados al PAC del Municipio.

El MUNICIPIO DE LETICIA no reconocerá, reajuste alguno realizado por el contratista en relación con los costos, gastos o actividades adicionales que aquel requiera para la ejecución del contrato y que fueron previsibles al momento de la presentación de la propuesta.

EL MUNICIPIO DE LETICIA, sólo adquiere obligaciones con el proponente favorecido



	en el proceso de contratación y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros. Los pagos se efectuarán al CONTRATISTA dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la factura y la certificación de cumplimiento, previa aprobación del PAC en la Secretaría de Financiera, siempre y cuando la documentación presentada haya sido aprobada por el área encargada del trámite de pago, de conformidad con el artículo 617 del Estatuto Tributario, previo visto bueno del supervisor y certificación del pago de la seguridad social. Los pagos están supeditados al PAC del Municipio.
17. PLAZO DE EJECUIÓN	El plazo de ejecución será de CUARENTA Y CINCO (45) DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, y en todo caso sin superar el 30 de diciembre de 2026 o hasta agotar el techo presupuestal, si que este supere la vigencia 2026.
18. LUGAR DE EJECUCIÓN	El contratista realizará las actividades propias del objeto, en LETICIA – AMAZONAS
19. MODALIDAD DE SELECCIÓN	**Seleccione con una "x" la modalidad de contratación según corresponda**

Licitación Pública:		**Selección Abreviada por Subasta Inversa:**		**Selección Abreviada por Acuerdo Marco de Precios:**	
Selección *Abreviada por* Bolsa de Productos:		**Selección Abreviada por Menor Cuantía:**		**Concurso de Méritos:**	
Mínima Cuantía	**X**	**Convocatoria Pública ESAL (DECRETO 92 DE 2017):**			

20. JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN	La escogencia de la modalidad de selección del contratista mediante Mínima Cuantía se justifica en atención a la naturaleza del objeto contractual y al valor estimado del proceso, el cual no supera el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad, conforme a lo establecido en la normativa vigente. En este sentido, el literal a) del numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, adicionado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y reglamentado por el Decreto 1082 de 2015, dispone que las entidades estatales podrán



	adelantar procesos de contratación bajo la modalidad de mínima cuantía cuando el valor del contrato no exceda el porcentaje señalado de la menor cuantía, procedimiento que se caracteriza por su simplicidad, celeridad y eficiencia en la selección objetiva del contratista. De igual forma, el artículo 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015 regulan el procedimiento aplicable a esta modalidad, estableciendo que la selección se realizará con base en la oferta de menor precio que cumpla con las condiciones exigidas por la entidad, garantizando los principios de transparencia, economía y responsabilidad en la contratación estatal. Si bien el objeto contractual corresponde a una consultoría técnica, la jurisprudencia y la doctrina de Colombia Compra Eficiente determinan que la modalidad de Mínima Cuantía es transversal y prevalece sobre la naturaleza del objeto. Asimismo, dadas las características del servicio, los requisitos de idoneidad exigidos (como la inscripción vigente en el Registro Nacional de Avaluadores y la experiencia específica) garantizan el cumplimiento de los estándares legales y metodológicos del avalúo, asegurando la selección objetiva bajo la regla del menor precio, en concordancia con los principios de economía y eficiencia administrativa. De igual forma, la idoneidad técnica del ejecutor se garantiza mediante la exigencia obligatoria del cumplimiento de la Ley 1673 de 2013, requiriendo un profesional inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) bajo la Categoría 1 (Inmuebles Urbanos). Dado que cualquier oferente que cumpla con estos requisitos legales y de experiencia específica está en la capacidad técnica y legal de entregar un producto con idéntica validez jurídica y metodológica para la Entidad, el criterio de selección del menor precio propio de la Mínima Cuantía resulta idóneo, suficiente y eficiente. Adicionalmente, se verificó la disponibilidad del bien o servicio en los instrumentos de agregación de demanda administrados por Colombia Compra Eficiente, tales como la Tienda Virtual del Estado Colombiano y los Acuerdos Marco de Precios vigentes, concluyéndose que las condiciones del proceso no se ajustan a los acuerdos existentes, razón por la cual no resulta procedente adelantar la contratación a través de dichos mecanismos. En consecuencia, se concluye que la modalidad de Mínima Cuantía es jurídicamente procedente y adecuada para satisfacer la necesidad identificada, en cumplimiento de los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal.

21.TIPOLOGIA CONTRACTUAL

Seleccione con una "x" la(s) tipología(s) aplicables a esta contratación:					
Obra Pública:		Consultoría:	X	Interventoría:	
Suministro:		Prestación de Servicios:		Contrato de Seguro:	
Compraventa:		Concesión:		Otro:	



22. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE	Los requisitos habilitantes son la aptitud del proponente para participar en un Proceso de Contratación como oferente y están referidos a su capacidad jurídica, financiera, organizacional y su experiencia. El propósito de los requisitos habilitantes es establecer unas condiciones mínimas para los proponentes de tal manera que la Entidad Estatal sólo evalúe las ofertas de aquellos que están en condiciones de cumplir con el objeto del Proceso de Contratación. En la Modalidad de Selección de Mínima Cuantía, el precio es el factor de selección del proponente. Es decir, la Entidad Estatal debe adjudicar el Proceso de Contratación al oferente que cumpla con todas las condiciones exigidas por la Entidad Estatal en los Documentos del Proceso (estudios previos e invitación a participar), y que ofrezca el menor valor. No hay lugar a puntajes para evaluar las ofertas sobre las características del objeto a contratar, su calidad o condiciones. La Entidad Estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si esta no cumple con las condiciones de la invitación, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente. **22.1 REQUISITOS TÉCNICOS HABILITANTES** Se trata del contrato de consultoría de mínima cuantía para el desarrollo de las actividades de la alcaldía del Municipio de Leticia. Las especificaciones del mismo corresponden a las exigencias técnicas, financieras y de estructura organizacional u operativa requeridas por la entidad. En este punto se presentarán las condiciones técnicas objeto del proceso de contratación, las cuales deberán ajustarse a los requisitos señalados por la ley, los estatutos y el pliego de condiciones. El proponente (ya sea persona natural, o jurídica) debe acreditar el cumplimiento obligatorio de las siguientes condiciones: • Inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA): Presentar el certificado vigente expedido por una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), de conformidad con la Ley 1673 de 2013. • Categoría Autorizada: El avaluador inscrito debe contar explícitamente con la Categoría 1: Inmuebles Urbanos, de acuerdo con la clasificación del Decreto 556

de 2014.

• Tarjeta Profesional o Matrícula: (Si aplica según la profesión de base del avaluador, por ejemplo: Ingeniero Civil, Arquitecto, Tecnólogo en Gestión de Propiedad Raíz o Avaluador Profesional) presentar copia del documento que lo faculte para el ejercicio de su profesión en el mercado se encuentran personas naturales y jurídicas, que tiene la experiencia para ejecutar la actividad ofreciendo elementos y prestación de servicios de primera calidad con las características planteadas por la Entidad y las siguientes especificaciones:

FICHA TÉCNICA

ITEM 1	
CEDULA CATASTRAL	910010100000001580017000000000
AREA APROXIMADA (m2)	72340,57
FOLIO DE MATRICULA	400-1991
SECTOR NORMATIVO	Sector normativo 11
UBICACIÓN	4°12'35.78"S 69°55'59.13"W - BARRIO IANE CALLE 11 ENTRE CRA 1A Y 2A
OCUPACION	86,93% (AREA OCUPADA 62887,7 APROXIMADAMENTE)
TITULARIDAD	MUNICIPIO DE LETICIA
PROPOSITO O FINALIDAD DEL PREDIO	Determinar el valor comercial del suelo de los predios objeto de intervención que presentan ocupación por asentamientos humanos informales, con el fin de establecer la línea base financiera y predial que permita estructurar los procesos de legalización y regularización urbanística. Dicha valoración servirá como insumo técnico vinculante para calcular el costo por metro cuadrado atribuible a las unidades de vivienda resultantes, definir el esquema de asignación de subsidios en especie mediante la transferencia de suelo a costo accesible, y estructurar el modelo de financiación y reinversión de recursos destinados a la ejecución de obras de infraestructura vial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios y espacio público.
ITEM 2	
CEDULA CATASTRAL	910010100000001580115000000000
AREA APROXIMADA (m2)	91561,91
FOLIO DE MATRICULA	400-5833



	SECTOR NORMATIVO	Sector normativo 7
	UBICACIÓN	4°12'35.95"S 69°55'54.89"W- BARRIO IANE CALLE 11 ENTRE CRA 1A Y 2A/// 4°12'22.02"S 69°55'55.81"W - BARRIO HUMARIZAL TRANSVERSAL 14
	OCUPACION	74,60% (AREA OCUPADA 68312m2 APROXIMADAMENTE)
	TITULARIDAD	MUNICIPIO DE LETICIA
	PROPOSITO O FINALIDAD DEL PREDIO	Determinar el valor comercial del suelo de los predios objeto de intervención que presentan ocupación por asentamientos humanos informales, con el fin de establecer la línea base financiera y predial que permita estructurar los procesos de legalización y regularización urbanística. Dicha valoración servirá como insumo técnico vinculante para calcular el costo por metro cuadrado atribuible a las unidades de vivienda resultantes, definir el esquema de asignación de subsidios en especie mediante la transferencia de suelo a costo accesible, y estructurar el modelo de financiación y reinversión de recursos destinados a la ejecución de obras de infraestructura vial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios y espacio público.
	ITEM 3	
	CEDULA CATASTRAL	91001010000000158011600000000
	AREA APROXIMADA (m2)	24431,74
	FOLIO DE MATRICULA	
	SECTOR NORMATIVO	Sector normativo 7
	UBICACIÓN	4°12'31.59"S 69°55'53.37"W- BARRIO IANE CALLE 11 ENTRE CRA 1A Y 2A/// 4°12'16.53"S 69°55'51.27"W - BARRIO HUMARIZAL TRANSVERSAL 14
	OCUPACION	47,75% (AREA OCUOADA 11666 m2 APROXIMADAMENTE)
	TITULARIDAD	MUNICIPIO DE LETICIA

PROPOSITO O FINALIDAD DEL PREDIO	Determinar el valor comercial del suelo de los predios objeto de intervención que presentan ocupación por asentamientos humanos informales, con el fin de establecer la línea base financiera y predial que permita estructurar los procesos de legalización y regularización urbanística. Dicha valoración servirá como insumo técnico vinculante para calcular el costo por metro cuadrado atribuible a las unidades de vivienda resultantes, definir el esquema de asignación de subsidios en especie mediante la transferencia de suelo a costo accesible, y estructurar el modelo de financiación y reinversión de recursos destinados a la ejecución de obras de infraestructura vial, redes matrices de servicios públicos domiciliarios y espacio público.

El proponente deberá cumplir con las condiciones de la experiencia general y específica a través de los cuales acredite haber realizado el objeto contractual descrito u objetos directamente relacionados con el servicio mencionado con entidades públicas y/o privadas.

• EXPERIENCIA GENERAL

Se acreditará la experiencia general del proponente demostrando la suscripción de un contrato con entidades públicas y o privadas, en el último año del procesos, cuyo valor sea igual o superior a superior al presupuesto oficial.

• EXPERIENCIA ESPECÍFICA

El oferente deberá acreditar experiencia relacionada con el objeto del contrato mediante la presentación de certificaciones de contratos ejecutados y/o copias de contratos ejecutados y terminados en cualquier tiempo, que acrediten la realización de actividades de avalúo, tasación o valoración de bienes inmuebles, de naturaleza pública o privada, en condiciones proporcionales a la complejidad, valor, naturaleza y riesgos del proceso.

Nota: Los contratos presentados como experiencia general no se tendrá en cuenta en la experiencia específica.

Nota: En todos los casos Si la experiencia es privada debe anexar comprobante de la resolución expedido por la DIAN cumpliendo con los parámetros del código de comercio en su artículo 621, 774 y del artículo 617 del estatuto tributario nacional o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

El oferente deberá aportar la certificación expedida por el contratante y suscrita por el funcionario o persona competente. CONTENIDO DE LAS CERTIFICACIONES Las certificaciones de experiencia se consideran expedidas bajo la gravedad de juramento, por tanto, su contenido se desvirtúa con prueba en contrario. Las certificaciones deberán contener:

a) Fecha de la certificación.

b) Nombre de la entidad que reporta y número de identificación (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley).
c) Nombre y cargo de la persona competente que reporta la información.
d) Nombre de la persona natural o jurídica proponente y número de identificación (NIT o documento que haga sus veces conforme a la ley).
e) Número del Contrato y/o facturas.
f) Fecha de suscripción.
g) Objeto del Contrato.
h) Valor del Contrato.
i) Para el caso de contratos ejecutados como parte de un Consorcio o de una Unión Temporal, la certificación deberá especificar el porcentaje de participación de cada integrante, para cuantificar la experiencia. De no informarse dicho porcentaje LA CERTIFICACIÓN NO SERÁ TENIDA EN CUENTA.

En general el comité evaluador tendrá derecho de verificar y solicitar durante la evaluación y hasta la adjudicación, las aclaraciones, información y soportes que considere necesarios para verificar la información presentada, de tal manera que la oferta que contenga los requerimientos: mínimos señalados será ADMITIDA y la que no cumpla con las especificaciones técnicas será RECHAZADA.

22.2 REQUISITOS JURÍDICOS

- **CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA - Formato No. 1**

Para acreditar la capacidad jurídica inicialmente se deberá aportar la Carta de presentación de la Oferta, conforme al modelo suministrado por la Entidad. La carta de presentación deberá estar firmada por la Persona Natural proponente o por el Representante Legal de la persona jurídica o proponente plural, indicando su nombre, documento de identidad, dirección de correspondencia, indicación de su correo electrónico y demás datos requeridos en el formato suministrado con este pliego de Condiciones.

La suscribirá el proponente si es persona natural, el representante legal si se trata de personas jurídicas; persona designada y facultada para representarlo en caso de consorcio o unión temporal; o apoderado o autorizado mediante poder debidamente otorgado. El representante legal o quien suscriba la carta debe encontrarse debidamente facultado para presentar la oferta y suscribir el contrato.

La Oferta estará vigente por el término de noventa (90) días calendario, contados desde la fecha de presentación de Ofertas establecida en el Cronograma.

En la carta de presentación el proponente deberá manifestar bajo la gravedad de juramento que ni él o algunos de sus integrantes si el mismo es un consorcio, una unión temporal o promesa de sociedad futura no se encuentra(n) incurso(s) en las causales de inhabilidades o incompatibilidades, prohibiciones o conflictos de intereses establecidas en la Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y demás normas pertinentes.

- **CÉDULA DE CIUDADANÍA.**

Cuando el proponente sea persona natural deberá allegar copia de la Cédula de Ciudadanía (legible). Cuando el proponente sea persona jurídica o proponente conjunto deberá allegar copia de la Cédula de Ciudadanía de su representante y de todos los representantes y/o personas naturales miembros que componen el proponente plural.

- **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES FISCALES**

El proponente, persona natural, el representante legal de la persona jurídica, el representante de proponente plural y cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura (personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas), según corresponda, podrán presentar el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República.

En todo caso, la Entidad verificará que los proponentes no registren estos antecedentes.

- **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**

El proponente, persona natural, el representante legal de la persona jurídica, el representante de proponente plural y cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura (personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas), según corresponda, podrán presentar el Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de La Nación.

En todo caso, la Entidad verificará que los proponentes no registren estos antecedentes.

- **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES**

El proponente, persona natural, el representante legal de la persona jurídica, el representante de proponente plural y cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura (personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas), según corresponda, podrán presentar la verificación de antecedentes judiciales expedido por la Policía Nacional.

En todo caso, la Entidad verificará que los proponentes no registren estos antecedentes, para tal efecto, la entidad verificará que no registren antecedentes judiciales, el proponente y su representante legal. Con respecto a los socios de las personas jurídicas, consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma de

asociación, con excepción de las sociedades anónimas abiertas, dicha consulta debe ser realizada por el Representante Legal en forma previa a la suscripción del certificado de inhabilidades, incompatibilidades y/o consultas, en la que se deja constancia escrita y expresa que ninguno de los socios tiene asuntos pendientes ni es solicitado por las autoridades judiciales.

- **CERTIFICADO DEL SISTEMA REGISTRO NACIONAL DE MEDIDAS CORRECTIVAS RNMC**

El proponente, persona natural, el representante legal de la persona jurídica, el representante de proponente plural y cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura (personas naturales y los representantes legales de las personas jurídicas), según corresponda, deberá presentar el certificado emitido por el sistema registro nacional de medidas correctivas de la Policía Nacional según Ley 1801 de 2016. https://srvpsi.policia.gov.co/PSC/frm_cnp_consulta.aspx

En todo caso, la Entidad verificará que los proponentes no registren estos antecedentes.

- **INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES Y PROHIBICIONES PARA CONTRATAR**

No podrán participar en este proceso quienes se encuentren en cualquiera de las circunstancias previstas en la Constitución Política y la Ley vigente que constituyan inhabilidades o incompatibilidades y prohibiciones para contratar, especialmente las previstas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y la Ley 1474 de 2011. Los proponentes deberán declarar bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la suscripción de la carta de presentación.

- ***CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.***

Cuando el proponente sea persona jurídica, deberá presentar el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio con fecha no superior a treinta (30) días calendario de antelación a la fecha de cierre de la invitación.

El objeto social de la persona jurídica debe ser acorde con el objeto de la presente invitación y permitir la ejecución del objeto señalado. Si existieren limitaciones en las facultades del representante legal para contratar y comprometer a la sociedad, se deberá acreditar mediante copia del acta expedida como lo determina el Código de Comercio, que ha sido facultado por

el máximo órgano social, para presentar la propuesta y firmar el respectivo contrato hasta por el valor total del mismo.

PERSONAS NATURALES: Deberá anexar Matrícula Mercantil, cuya



expedición no podrá ser mayor a treinta (30) días calendario al momento de cierre del presente proceso y por lo menos una de las actividades económicas inscritas deberá ser acorde con el objeto del presente proceso de contratación.

En el caso de los Consorcios y Uniones Temporales, este requisito procederá de igual forma para cada una de las sociedades o personas jurídicas que los integren.

En el evento de existir limitante del representante legal para contratar, se debe presentar copia del acta expedida, como lo determina el Código de Comercio, en la que se señale que ha sido facultado por el órgano social competente para comprometer a la sociedad como mínimo hasta por el valor de la oferta presentada, o en su defecto presentar la certificación del secretario de la Junta u órgano social competente donde conste la autorización correspondiente. En el caso de los Consorcios y Uniones Temporales, este requisito procederá de igual forma para cada una de las sociedades o personas jurídicas que los integren. La fecha de expedición de tal documento no podrá ser posterior a la fecha definitiva de cierre del presente proceso de selección.

• REGISTRO UNICO TRIBUTARIO

Las personas naturales y jurídicas colombianas y/o extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia, deberán aportar copia legible del Registro Único Tributario RUT actualizado.

• DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL CONSORCIO O UNIÓN TEMPORAL

Si la propuesta es presentada por un Consorcio o Unión Temporal se debe adjuntar a la propuesta el documento de constitución, de conformidad con lo señalado en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993.

• EL PROPONENTE DEBE ACREDITAR MEDIANTE CERTIFICACIÓN QUE SE ENCUENTRA AL DÍA EN EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES CON EL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Formato No. 2

(Salud, riesgos laborales y pensiones) y aportes parafiscales (Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA), a la presentación de la PROPUESTA, de conformidad con lo señalado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.- Si es persona jurídica, tal acreditación deberá hacerse mediante una certificación expedida por el Revisor Fiscal, o quien haga sus veces, o el Representante Legal, según el caso. Si es persona natural, mediante certificación suscrita por el proponente la cual se entenderá prestada bajo la gravedad de juramento. En caso de que el proponente se presente a título de consorcio o unión temporal, cada uno de sus integrantes debe cumplir con este requisito. En todo caso la Entidad se reserva el derecho de solicitar en cualquier momento las



	planillas y pagos al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales para corroborar lo afirmado. • **SITUACIÓN MILITAR** En caso de que el representante legal o persona natural sea hombre menor de 50 años deberá acreditar que tiene definida su situación militar con el documento idóneo. En todo caso la Entidad verificara el estado de la situación militar de las personas que deseen celebrar contratos con el Estado por medio de la oficina de la Jefatura de reclutamiento de las Fuerzas Militares de Colombia a través del siguiente link: https://www.libretamilitar.mil.co/Modules/Consult/MilitarySituatio • **CERTIFICACIÓN BANCARIA** Las personas naturales y jurídicas colombianas y/o extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia, deberán aportar certificación bancaria con fecha de expedición menor a sesenta (60) días. • **CONSTANCIA DE NO SANCIONES O INCUMPLIMIENTO** El proponente, bajo la gravedad de juramento deberá certificar sobre la existencia de multas y/o sanciones de que haya sido objeto, por incumplimiento de sus obligaciones contractuales, frente a entidades públicas o privadas cualquiera que sea su denominación, en los últimos dos (02) años, contados con anterioridad a la fecha prevista para la entrega de las ofertas. • **CERTIFICADO DE CONSULTA DE INHABILIDADES DELITOS SEXUALES COMETIDOS CONTRA MENORES DE 18 AÑOS**: Ley 1918 de 2018. -Nombre de la Entidad MUNICIPIO DE LETICIA. -Nit 899.999.302-9 • **CERTIFICADO DE CONSULTA EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM). LEY 2097 DE 2021.** El proponente deberá aportar el correspondiente certificado Consulta en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM) expedido por la autoridad competente de los proponentes cuando se trate de personas naturales, del representante legal en el caso de persona jurídica y de los miembros cuando se trate de consorcio o unión temporal u otras formas de participación conjunta.
24. ANALISIS DE RIESGOS	La tipificación, estimación y asignación de riesgos se encuentran contenidas en el documento *Anexo "MATRIZ DE RIESGOS"*, el cual hace parte integral del presente estudio previo y contrato a celebrar.



25. GARANTIAS	La entidad determina que no es necesario exigir garantías en el presente proceso de mínima cuantía, en aplicación de los principios de economía y proporcionalidad, toda vez que el objeto contractual es de baja complejidad y su valor es reducido. En este sentido, la exigencia de garantías resultaría desproporcionada frente a la naturaleza del contrato y podría limitar la participación de oferentes, especialmente de MIPYMES. De acuerdo con el análisis de riesgos, se concluye que estos son bajos y pueden ser mitigados mediante mecanismos alternativos, como la supervisión permanente, la verificación del cumplimiento y la aplicación de sanciones contractuales en caso de incumplimiento. Así mismo, se deja constancia de que en el numeral de análisis de riesgos no se estableció la constitución de garantías como medida de mitigación, por lo cual su no exigencia se encuentra debidamente justificada.

26. LIMITACIÓN A MYPIMES

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015 la entidad estatal debe limitar la convocatoria de los Procesos de Contratación con pluralidad de oferentes a las Mipyme colombianas con mínimo un (1) año de existencia, cuando concurran los siguientes requisitos:

1. El valor del presente Proceso de Contratación es inferior a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados conforme a la tasa de cambio representativa del mercado (TRM) vigente para la presente vigencia, equivalente aproximadamente a la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE ($474.597.500).
2. Se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) Mipyme colombianas para limitar la convocatoria a Mipyme colombianas.

El proceso de selección es inferior a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000)	SI	X	NO	

27. SUERVISIÓN	La supervisión del contrato será ejercida por la secretaria de Planeación e Infraestructura o la persona designada para tal fin por el ordenador del gasto, mediante comunicación escrita. Ejercerán sus obligaciones conforme a lo establecido en el Manual de Contratación de la Entidad, procedimientos e instructivos expedidos por CCE, y está obligado a vigilar permanentemente la ejecución del objeto contratado. Deberá realizar un seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato, en concordancia con el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011. Para tal fin deberá cumplir con las facultades y deberes establecidos en la referida ley y las demás normas concordantes vigentes. En ningún caso el supervisor del contrato podrá delegar sus actividades en un tercero.
28. OTROS	**a.** No vinculación laboral: La ejecución del contrato no generará relación laboral alguna entre las partes intervinientes, ni entre éstas y el personal que se utilice para la ejecución de este. **b.** No solidaridad: En virtud del Contrato, no existirá régimen de solidaridad entre las partes, pues cada una responderá por las obligaciones que específicamente asume en virtud de este.

Leticia, 8 de septiembre 2026

ANGELA ANDREA GONZALEZ VILLA **CARGO: Secretaria de Planeación e Infraestructura**	**ESTRUCTURADOR TÉCNICO** **Juan Carlos Vásquez Rodríguez** **CARGO: Contratista – Profesional de Apoyo** **Secretaria de Planeación e Infraestructura**