ALCALDÍA DE EBÉJICO

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

CONTRATACIÓN DIRECTA
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

PSP134-2026

OFICINA O DEPENDENCIA	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL
OBJETO:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DEL PREDIO DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES – PTAR Y DE DOS PREDIOS PRIORIZADOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL MUNICIPIO DE EBÉJICO, ANTIOQUIA.
MODALIDAD CONTRACTUAL:	CONTRATACIÓN DIRECTA
TIPO DE CONTRATO:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES
PRESUPUESTO OFICIAL:	SIETE MILLONES DE PESOS M/L ($7.000.000), incluidos impuestos, tasas, contribuciones, desplazamientos y demás costos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución.
PLAZO:	QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de la suscripción del acta de inicio, cuando aplique.
IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:	CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL 00600 EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y GESTIÓN FINANCIERA.
FECHA ELABORACIÓN:	OCTUBRE DE 2026

ASPECTOS LEGALES

De conformidad con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Ebéjico procede a efectuar los presentes estudios y documentos previos, en los cuales se analiza la necesidad, conveniencia, alcance, condiciones técnicas, valor estimado, modalidad de selección, riesgos y demás elementos que soportan la contratación.

De acuerdo con el marco legal referenciado se desarrollan los siguientes aspectos:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL CONTRATO:

La Administración Municipal de Ebéjico requiere adelantar actuaciones de gestión predial asociadas a dos finalidades públicas concretas: (i) disponer del

inmueble necesario para materializar la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – PTAR principal definida en la actualización del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado – PMAA 2026; y (ii) avanzar en la adquisición de dos predios de interés hídrico para la conservación y protección de áreas estratégicas relacionadas con el abastecimiento de acueductos municipales y rurales.

Para ambos componentes, la determinación previa y técnicamente sustentada del valor comercial de los inmuebles constituye un insumo indispensable para la negociación y eventual adquisición. El avalúo permite establecer una referencia objetiva de valor, soportada en visita técnica, análisis físico y normativo, estudio de mercado, aplicación de metodologías valuatorias y memoria de cálculo, sin que su elaboración implique por sí sola decisión de compra ni sustituya los estudios de títulos, la priorización ambiental, la disponibilidad presupuestal, las autorizaciones administrativas o los demás requisitos propios de la adquisición predial.

Componente 1. Predio destinado a la PTAR

El PMAA 2026 identificó la ausencia de una planta de tratamiento de aguas residuales para la cabecera municipal y la existencia de descargas directas a fuentes hídricas. Como resultado de la evaluación de alternativas, se definió una solución integral que comprende la construcción de una PTAR principal en la zona noroccidental del municipio, articulada con el colector principal. Los diseños establecen una PTAR con caudal de diseño de 13,50 L/s y población de diseño de 3.791 habitantes; el esquema de alcantarillado depende en aproximadamente un 98 % de la conducción y tratamiento proyectados hacia esta infraestructura.

La justificación técnica para la adquisición del predio concluye que su disponibilidad es necesaria para materializar la alternativa seleccionada y para garantizar la continuidad de las etapas de gestión predial, permisos, construcción y puesta en operación. El diseño específico contempla canal de entrada, unidades de tratamiento, caseta de operaciones, lechos de secado y descarga final, lo que acredita la relación directa entre el inmueble y la infraestructura de saneamiento básico proyectada.

El inmueble se identifica con matrícula inmobiliaria 029-8614. De acuerdo con la consulta VUR aportada, corresponde a un predio rural ubicado en la vereda El Cedro, con referencia catastral 05240000100000006004700000000 y folio activo. Para efectos de estructuración del servicio, el Municipio reporta un área de referencia de dos (2) hectáreas. El contratista deberá verificar y dejar trazabilidad de la fuente de área jurídicamente utilizable en el avalúo.

Componente 2. Predios de interés hídrico

El Plan de Desarrollo Territorial 2024-2027 “Por un Ebéjico Mejor” incorpora dentro del Programa 5.2.2 “Conservación y uso sostenible de los ecosistemas” el Proyecto 5.2.2.1 “Restauración, recuperación y rehabilitación de ecosistemas estratégicos”, cuyos elementos constitutivos incluyen expresamente la adquisición de áreas de interés, los esquemas de Pago por Servicios Ambientales y la reforestación y recuperación de áreas estratégicas. El mismo proyecto contempla el producto 3202044 – Estudios de preinversión, lo cual guarda

correspondencia con la preparación técnica de procesos de adquisición de áreas de importancia ambiental.

En este marco, el Municipio requiere avaluar el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 029-21828, con área de referencia de dos (2) hectáreas,. La identificación física, jurídica y catastral definitiva deberá ser contrastada por el avaluador con los soportes que entregue la Entidad.

Predios objeto de valoración

ÍTEM	MATRÍCULA	ÁREA DE REFERENCIA	FINALIDAD	VALOR
1	029-8614	2,00 ha	Predio de interés hídrico para acueductos	$3.500.000
2	029-21828	2,00 ha	Predio para PTAR principal	$ 3.500.000

El valor total del servicio asciende a SIETE MILLONES DE PESOS M/L ($7.000.000): TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($3.500.000) para el avalúo del predio PTAR y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($3.500.000) para el avalúo del predio de interés hídrico.

a) Avalúo del predio PTAR – SGP Agua Potable y Saneamiento Básico. El literal c) del artículo 11 de la Ley 1176 de 2007 autoriza destinar los recursos de la participación de Agua Potable y Saneamiento Básico a la preinversión en diseños, estudios e interventorías para proyectos del sector. El avalúo comercial de la matrícula 029-8614 constituye un estudio predial directamente asociado a la etapa de preinversión y gestión predial de una infraestructura de saneamiento básico concreta, definida y diseñada dentro del PMAA 2026. Su finalidad es determinar el valor comercial del inmueble requerido para posibilitar la adquisición y posterior ejecución de la PTAR, por lo que se vincula materialmente con la preparación y viabilización del proyecto sectorial.

Este avalúo deberá ser presentado diferenciando las mejoras existentes en el área a evaluar del terreno propiamente dicho, considerando que no es interés del municipio adquirir el lote por sus mejoras o incluyendo sus mejoras, sino una porción del mismo sin mejoras para poder realizar allí la construcción de la PTAR según las necesidades y los diseños. Con ello se garantiza que el lote finalmente a adquirir no tendrá un incidente por las mejoras establecidas en él.

b) Avalúo del predio de interés hídrico – recursos del artículo 111 de la Ley 99 de 1993. El artículo 111 de la Ley 99 de 1993 establece la obligación territorial de destinar un porcentaje no inferior al 1 % de los ingresos corrientes para la adquisición o mantenimiento de áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que abastecen acueductos o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales. De manera expresa, el artículo 2.2.9.8.3.5 del Decreto 1076 de 2015, incorporado por el Decreto 1007 de 2018,

autoriza atender con estos recursos los gastos directamente asociados a la adquisición de predios, incluyendo estudios de títulos, levantamientos topográficos, avalúos comerciales y gastos notariales y de registro. Por ello, el componente corresponde a la matrícula 029-21828 es elegible con cargo a los recursos del 1 % del artículo 111.

Necesidad de la contratación especializada

La actividad valuatoria está regulada por la Ley 1673 de 2013, que creó el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. En consecuencia, los dictámenes deberán ser elaborados y suscritos por avaluadores inscritos y activos en el RAA, en las categorías compatibles con los inmuebles rurales y, cuando corresponda, con recursos naturales y suelos de protección. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial no dispone en su planta de personal de profesionales habilitados para emitir los avalúos comerciales requeridos, razón por la cual se hace necesario acudir a un prestador externo especializado.

2. ANÁLISIS DEL SECTOR

I. ASPECTOS GENERALES

1. Económico:

El mercado de servicios valuatorios está integrado por personas naturales, sociedades, corporaciones y lonjas que prestan servicios de valoración de inmuebles urbanos y rurales para entidades públicas, particulares, entidades financieras y proyectos de infraestructura. El precio del servicio depende, entre otros factores, de la ubicación y extensión del predio, accesibilidad, complejidad física y normativa, disponibilidad de información, necesidad de desplazamientos, estudio de mercado y nivel de revisión técnica requerido.

Para la presente necesidad se cuenta con una propuesta económica de CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA por un valor total de $7.000.000 para los dos predios. El valor se considera razonable frente al alcance requerido, que comprende tres dictámenes independientes, desplazamientos, inspecciones, estudios de mercado, análisis técnicos, comité de avalúos y entrega de soportes.

2. Técnico:

La elaboración de avalúos comerciales de inmuebles rurales exige conocimiento especializado en valoración, análisis de mercado, condiciones físicas y jurídicas de los inmuebles, normativa territorial, factores de localización, métodos de comparación y homogenización, así como capacidad para documentar de forma trazable la estimación del valor. El servicio requerido es de naturaleza intelectual y culmina con la emisión de tres productos técnicos verificables.

La entidad requiere que la persona jurídica contratista disponga de profesionales avaluadores con RAA vigente y experiencia directamente relacionada, de modo que los productos puedan ser utilizados dentro de los expedientes de gestión predial para la adquisición de los inmuebles.

3. Regulatorio

La actividad valuatoria se encuentra regulada principalmente por la Ley 1673 de 2013 y sus disposiciones reglamentarias, además de las metodologías técnicas

aplicables a la estimación del valor comercial de inmuebles. Cuando la valoración se emplea en procesos de adquisición de bienes inmuebles por entidades estatales, resulta relevante igualmente el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, que exige avaluar con una institución especializada el bien o bienes inmuebles identificados que satisfacen la necesidad de la Entidad.

II. ESTUDIO DE LA OFERTA

La Entidad identificó como posible prestador a CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA, NIT 900042850-9, entidad sin ánimo de lucro con domicilio principal en Medellín, Antioquia, constituida desde 2005 y renovada para la vigencia 2026. Su certificado de existencia y representación legal establece dentro de su objeto la valoración inmobiliaria, los avalúos individuales y masivos, los avalúos corporativos, la valoración de predios urbanos y rurales, avalúos ambientales, servidumbres, estudios de títulos y actividades de apoyo a procesos de adquisición predial.

La representación legal de la Corporación corresponde al Presidente de la Junta Directiva, cargo ejercido por RUBÉN DE JESÚS FRANCO MEDINA, identificado con cédula de ciudadanía 8.247.562. El RUT aportado identifica a la entidad como persona jurídica, NIT 900042850-9, con actividad principal CIIU 6820 y responsabilidades tributarias vigentes.

El brochure institucional reporta experiencia en miles de avalúos urbanos y rurales, así como contratos con entidades territoriales y públicas. Dentro de la experiencia relacionada se identifican trabajos para el Municipio de Sabaneta en avalúos corporativos destinados a la adquisición de predios de conservación del recurso hídrico; para el Municipio de San Luis en avalúos de predios asociados a proyectos de agua potable; para el Municipio de Toledo en predios relacionados con reubicación de bocatoma y aducción; y diversos contratos de adquisición predial con municipios de Antioquia. Esta trayectoria es directamente pertinente para el objeto requerido por Ebéjico.

III. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Las entidades estatales demandan servicios de avalúo comercial para soportar procesos de adquisición, enajenación, saneamiento y administración de inmuebles, así como para proyectos de infraestructura y conservación ambiental. La necesidad del Municipio de Ebéjico es concreta y determinada: tres inmuebles previamente identificados, con finalidades públicas diferenciadas y productos valuatorios individualizados.

3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000	80130000	80131800	80131802

SERVICIOS DE GESTIÓN, PROFESIONALES Y ADMINISTRATIVOS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA	SERVICIOS DE AVALÚO DE INMUEBLES

4. OBJETO PARA CONTRATAR:

***PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DEL PREDIO DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES – PTAR Y DE DOS PREDIOS PRIORIZADOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO EN EL MUNICIPIO DE EBÉJICO, ANTIOQUIA*.**

5. UBICACIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER DESDE EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL:

La contratación se articula con dos componentes del Plan de Desarrollo Territorial 2024-2027 "Por un Ebéjico Mejor", de acuerdo con la finalidad de cada avalúo:

LÍNEA ESTRATÉGICA	COMPONENTE	PROGRAMA	PROYECTO
2: POR UN EBÉJICO MEJOR CON INFRAESTRUCTURA COMPETITIVA Y SUSTENTABLE	2.3: Ebéjico municipio territorialmente ordenado, con vivienda digna y servicios públicos accesibles	2.3.3: Fomento al acceso de servicios de agua potable, segura y al saneamiento básico	2.3.3.1: Construcción y optimización de acueducto y alcantarillado urbano y rural
5: POR UN EBÉJICO MEJOR CON INDUSTRIA, AGRO-PRODUCTIVO Y AMBIENTALMENTE SOSTENIBLE	5.2: Promoción, educación y contribuciones para el Desarrollo Sostenible y el Cambio Climático	5.2.2: Conservación y uso sostenible de los ecosistemas	5.2.2.1: Restauración, recuperación y rehabilitación de ecosistemas estratégicos

6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Para el cubrimiento de la necesidad y el desarrollo del objeto, la Entidad requiere contratar una persona jurídica especializada en valoración inmobiliaria, con objeto social y experiencia directamente relacionada, que disponga de avaluadores habilitados en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD PRINCIPAL	PERFIL REQUERIDO (IDONEIDAD Y EXPERIENCIA)	CANTIDAD REQUERIDA	CÓDIGO UNSPSC

1	Avalúo comercial del predio matrícula 029-8614 destinado a la PTAR.	Persona jurídica especializada en avalúos inmobiliarios, con experiencia en predios rurales y gestión predial para proyectos públicos. Avaluador(es) con RAA vigente.	1 avalúo / 15 días	80131802
2	Avalúo comercial del predio matrícula 029-21828 de interés hídrico.	Persona jurídica especializada en avalúos rurales y/o ambientales. Avaluador(es) con RAA vigente y categoría compatible.	1 avalúo / 15 días	80131802

Alcance técnico mínimo de cada avalúo

1. Realizar visita técnica de inspección al inmueble, con registro fotográfico suficiente y constancia de las condiciones físicas observadas.
2. Identificar el inmueble mediante matrícula inmobiliaria, información catastral disponible, ubicación, área adoptada, linderos o referencias, acceso y demás elementos necesarios para individualizar el bien.
3. Revisar la información registral, catastral, territorial y técnica suministrada por el Municipio, advirtiendo en el informe cualquier inconsistencia que pueda incidir en la valoración.
4. Describir topografía, accesibilidad, servicios, uso actual, entorno, restricciones, afectaciones, servidumbres, rondas hídricas y demás condiciones físicas o normativas relevantes.
5. Consultar y analizar el uso del suelo y los instrumentos de ordenamiento territorial que resulten pertinentes para la valoración.
6. Realizar estudio de mercado con muestras comparables suficientes y verificables, indicando fuente, ubicación, área, valor, fecha y factores de homogenización o ajustes utilizados.
7. Aplicar y justificar el método o métodos valuatorios técnicamente procedentes conforme a la regulación vigente y a las características del inmueble.

8. Determinar el valor comercial total y, cuando sea pertinente, el valor unitario de terreno, mejoras o componentes valorados, con memoria de cálculo trazable.
9. Entregar cada informe en PDF firmado por el/los avaluador(es) responsables, indicando número de RAA y categoría aplicable.
10. Cuando el servicio se presente como avalúo corporativo o colegiado, anexar la constancia o acta de revisión y aprobación por el comité técnico correspondiente.
11. Atender y subsanar sin costo adicional las observaciones técnicas formuladas por la supervisión dentro del plazo contractual.
12. En el caso del predio matrícula 029-8614, el avalúo deberá identificar el valor

7. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

7.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir integralmente el objeto contractual, los estudios previos, la propuesta aceptada y las instrucciones legítimas impartidas por la supervisión.
2. Acreditar el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales que correspondan a la persona jurídica.
3. Mantener vigente su existencia y representación legal y comunicar oportunamente cualquier modificación que pueda afectar la ejecución del contrato.
4. Guardar reserva sobre la información predial, jurídica, catastral, económica o personal a la que tenga acceso con ocasión del contrato.
5. Asumir los costos de desplazamiento, visitas, herramientas, comunicaciones y demás medios necesarios para la ejecución del objeto.
6. Responder por la calidad, exactitud y trazabilidad técnica de los productos entregados y por los errores u omisiones imputables a la entidad contratista o a los profesionales que designe.
7. Informar oportunamente al Municipio cualquier situación que pueda afectar el plazo, calidad, independencia o validez técnica de los avalúos.
8. Entregar todos los archivos, anexos, soportes y documentos producidos con ocasión del contrato al finalizar su ejecución.

7.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA:

1. Designar avaluador(es) inscritos y activos en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, con las categorías compatibles con los bienes objeto de valoración.
2. Elaborar y entregar dos (2) avalúos comerciales independientes correspondientes a las matrículas 029-8614 y 029-21828.
3. Garantizar que cada avalúo contenga identificación predial, inspección, descripción física, análisis normativo pertinente, estudio de mercado, metodología, memoria de cálculo, valor adoptado, registro fotográfico, conclusiones y anexos.
4. Aplicar la normativa vigente en materia valuatoria, en especial la Ley 1673 de 2013 y las metodologías técnicas aplicables a la determinación del valor comercial de inmuebles.

5. Verificar la correspondencia entre la identificación registral, catastral y física disponible y advertir de manera expresa cualquier inconsistencia detectada.
6. Mantener independencia e imparcialidad técnica y declarar cualquier conflicto de interés que pueda afectar la objetividad del dictamen.
7. Atender las observaciones de la supervisión y entregar los ajustes o aclaraciones requeridos sin costo adicional.
8. Discriminar en la factura o cuenta de cobro el componente PTAR por $3.500.000 y el componente de los dos predios de interés hídrico por $7.000.000, garantizando la trazabilidad de las fuentes de financiación.

7.3 OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1. Suministrar la información registral, catastral, técnica y de planeación disponible que resulte necesaria para la elaboración de los avalúos.
2. Facilitar, dentro de sus competencias, la coordinación para el acceso e identificación de los predios objeto de valoración.
3. Ejercer la supervisión técnica, administrativa, financiera y jurídica del contrato.
4. Revisar los productos entregados, formular observaciones y expedir el recibo a satisfacción una vez se verifique el cumplimiento integral.
5. Efectuar los pagos en los términos pactados, previa disponibilidad y registro presupuestal, recibo a satisfacción y cumplimiento de requisitos de pago.
6. Las demás que se deriven de la naturaleza del contrato y la normativa aplicable.

1. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El lugar de ejecución será el municipio de Ebéjico, Antioquia, incluyendo las visitas a los predios objeto de valoración y las actividades de gabinete que el contratista requiera para la elaboración de los informes.

2. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución será de QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución y de la suscripción del acta de inicio, cuando aplique, sin exceder la vigencia fiscal 2026.

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

La Ley 1150 de 2007, artículo 2 numeral 4 literal h), prevé la contratación directa para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión. A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades Estatales pueden contratar directamente estos servicios con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto, siempre que se verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate; en este evento no es necesario obtener previamente varias ofertas.

El mismo artículo 2.2.1.2.1.4.9 define como servicios profesionales aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal. En el presente caso el objeto consiste en la elaboración puntual de tres dictámenes de valoración inmobiliaria, mediante inspección, estudio de mercado, aplicación de metodologías

valuatorias y determinación del valor comercial de inmuebles previamente identificados. No comprende estudios y diseños de ingeniería, interventoría, gerencia de obra ni las actividades que caracterizan un contrato de consultoría.

La necesidad exige conocimientos profesionales especializados y habilitación en materia valuatoria, capacidades que no se encuentran disponibles en la planta de personal del Municipio para emitir los dictámenes comerciales requeridos. Por ello, la causal de contratación directa resulta aplicable, previa verificación de idoneidad y experiencia de la persona jurídica y de la habilitación RAA de los avaluadores responsables.

La entidad ha identificado a CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA, NIT 900042850-9, representada legalmente por RUBÉN DE JESÚS FRANCO MEDINA, como persona jurídica con capacidad estatutaria, experiencia específica y trayectoria directamente relacionada con el objeto. La Cámara de Comercio certifica actividades de valoración inmobiliaria, avalúos corporativos, urbanos, rurales y ambientales; adicionalmente, la documentación aportada evidencia experiencia en predios de conservación del recurso hídrico y proyectos de agua potable, lo cual acredita pertinencia técnica para el servicio requerido.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS:

- Constitución Política de Colombia, artículos 2, 79, 80, 209, 311 y 315, en cuanto a los fines estatales, protección ambiental, función administrativa y competencias municipales.
- Ley 80 de 1993, especialmente artículos 25 y 32 numeral 3, relativos a planeación contractual y contratos de prestación de servicios.
- Ley 1150 de 2007, artículo 2 numeral 4 literal h), causal de contratación directa para servicios profesionales y de apoyo a la gestión.
- Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.1, 2.2.1.2.1.4.5, 2.2.1.2.1.4.9 y 2.2.1.2.1.4.10.
- Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se crea el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.
- Ley 1176 de 2007, artículo 11 literal c), que autoriza la preinversión en diseños, estudios e interventorías para proyectos del sector de agua potable y saneamiento básico.
- Ley 99 de 1993, artículo 111, y Decreto 1076 de 2015, artículo 2.2.9.8.3.5, respecto de las inversiones para áreas de importancia estratégica y los gastos asociados a la adquisición de predios, incluidos los avalúos comerciales.
- Las demás normas técnicas, presupuestales, ambientales, territoriales y valuatorias que resulten aplicables.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO:

El presupuesto oficial se fija en SIETE MILLONES DE PESOS M/L ($7.000.000), valor que corresponde a la propuesta económica disponible y comprende todos los costos directos e indirectos, honorarios profesionales, desplazamientos, visitas, análisis de mercado, comité técnico, elaboración de informes, impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

ÍTEM	SERVICIO	CANTIDAD	VALOR

1	Avalúo comercial matrícula 029-8614 – PTAR	1	$3.500.000
2	Avalúo comercial matrícula 029-21828– interés hídrico	2	$3.500.000
	TOTAL	**3**	**$7.000.000**

6. ASIGNACIONES PRESUPUESTALES:

La contratación quedará respaldada por el CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL – CDP 600 expedido por la Secretaría de Hacienda y Gestión Financiera del Municipio de Ebéjico.

7. FORMA DE PAGO:

El Municipio efectuará el pago contra entrega y recibo a satisfacción de los productos, de manera que se preserve la trazabilidad de las fuentes de financiación, así:

1. Un primer componente por TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($3.500.000), correspondiente al avalúo de la matrícula 029-8614 – PTAR, previa entrega y aprobación del informe respectivo.
2. Un segundo componente por TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($ 3.500.000), correspondiente Al avalúo de la matrícula 029-21828, previa entrega y aprobación de los dos informes respectivos.

Para cada pago el contratista deberá presentar factura electrónica o documento equivalente, informe o productos correspondientes, certificación de cumplimiento de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales cuando aplique, y los demás documentos exigidos por la Entidad. El Municipio efectuará las retenciones y deducciones tributarias legalmente procedentes

8. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

Por tratarse de un contrato de prestación de servicios profesionales bajo la causal prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad verificará que la persona jurídica seleccionada tenga capacidad para ejecutar el objeto y demuestre idoneidad y experiencia directamente relacionada. No se requiere la obtención previa de varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto dejará constancia escrita.

La documentación examinada acredita que CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA desarrolla estatutariamente actividades de valoración inmobiliaria y cuenta con experiencia específica en avalúos urbanos y rurales, adquisición predial, predios de conservación del recurso hídrico y proyectos de agua potable. La ejecución técnica deberá estar a cargo de avaluadores con RAA vigente y categoría compatible con los inmuebles objeto de valoración.

9. EL ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO:

RIESGO	ASIGNACIÓN	MEDIDA DE MITIGACIÓN
Riesgo de identificación predial incorrecta	Contratista	Verificar matrícula, información catastral, ubicación y soportes suministrados; advertir inconsistencias antes de adoptar el valor.
Riesgo de estudio de mercado insuficiente o no comparable	Contratista	Utilizar muestras verificables, documentar ajustes y aplicar métodos técnicamente sustentados.
Riesgo de error metodológico o de cálculo	Contratista	Revisión interna, comité técnico cuando aplique, memoria de cálculo y obligación de corrección sin costo.
Riesgo de retraso en acceso a los predios o entrega de información	Municipio/Contratista	Coordinación previa de visitas, entrega oportuna de soportes y comunicación inmediata de contingencias.
Riesgo de conflicto de interés o falta de independencia	Contratista	Declaración de independencia y deber de informar cualquier conflicto antes de ejecutar el avalúo.
Riesgo de imputación incorrecta de fuentes	Municipio	Separación expresa de componentes de pago y control por la supervisión y la Secretaría de Hacienda.

10. EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

El artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 establece que en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y que la decisión de exigirlas o no debe justificarse en los estudios previos. Considerando el valor y corto plazo del contrato, la forma de pago contra entrega y recibo a satisfacción, la obligación del contratista de corregir los productos y la responsabilidad profesional de quienes suscriben los avalúos, el Municipio no exigirá garantía única para la celebración del contrato. Esta decisión no limita la responsabilidad contractual, civil, disciplinaria o de cualquier otra naturaleza a que haya lugar por errores, incumplimientos o daños imputables al contratista.

11. DECLARACIÓN SOBRE ACUERDO COMERCIAL:

De acuerdo con las reglas aplicables a la contratación directa, no se requiere efectuar análisis de cobertura de Acuerdos Comerciales para definir la modalidad de selección del presente proceso.

12. SUPERVISIÓN:

La ejecución del contrato contará con supervisión ejercida por el SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL, quien verificará el cumplimiento general de las obligaciones adquiridas por el contratista, la calidad y suficiencia técnica de los productos, la trazabilidad de las fuentes de financiación y expedirá los recibos a satisfacción que correspondan.

Ebéjico, Octubre 19 de 2026

JUAN FERNANDO ZAMBRANO ÁLVAREZ
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial