FORMATO ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA PROCESOS DE LICITACIÓN PUBLICA, CONCURSO DE MÉRITOS, SELECCIÓN ABREVIADA Y CONTRATACIÓN DIRECTA. NO APLICA PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y APOYO A LA GESTIÓN, ACUERDOS MARCO DE PRECIOS O MÍNIMA CUANTÍA.			ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Instituto Desarrollo Urbano
CÓDIGO **FO-GC-03**	**PROCESO** GESTIÓN CONTRACTUAL	**VERSIÓN** 10.0	

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN
Realizar el avalúo técnico y financiero del inmueble denominado “Lote Lourdes – El Botecito”, ubicado en la vereda Lourdes del municipio de Tabio, Cundinamarca, con el fin de determinar su valor comercial actualizado y efectuar el análisis comparativo frente al avalúo aportado por la parte procesada dentro del incidente de reparación integral del proceso penal No. 110016000102201200283, verificando la metodología, criterios, variables, fuentes, soportes y conclusiones que sustentan los valores determinados.

Tipo de Proceso de Selección Contratación Directa – Prestación de servicios	MISIONAL [X] FUNCIONAMIENTO [ ]

Dependencia Ordenadora del Gasto:	**Dependencia Ejecutora:**
Subdirección General Jurídica	Dirección Técnica de Gestión Judicial

Modalidad de Selección:			
Licitación: [ ]		Concurso de Méritos: [ ]	
En caso de Selección Abreviada, marque la opción, según corresponda:			
Subasta inversa electrónica o presencial [ ]	Menor cuantía [ ]	Proceso luego de licitación desierta [ ]	Bolsa de productos [ ]
En caso de Contratación Directa, marque la opción, según corresponda:			
Desarrollo de actividades científicas y tecnológicas: [ ]		Prestación de Servicios: Distintos a PSP de personas naturales [X]	
Arrendamiento y/o adquisición de inmuebles [ ]		Único oferente o proveedor: [ ]	
Contrato Interadministrativo: [ ]		Convenio Interadministrativo: [ ]	
Otro: [ ]	Cuál:		

Justificación de la modalidad de selección :
Artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015. *Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.* Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita (…)

Tipo de Contrato:			
Obra Pública: [ ]	Construcción: [ ]	Mantenimiento: [ ]	Mixto: Estudios y diseños; y construcción [ ]
Consultoría [ ]	Pre-factibilidad: [ ]	Factibilidad: [ ]	Estudios y diseños: [ ]
Diagnósticos: [ ]	Pruebas de Materiales: [ ]	Interventoría: [ ]	Corretaje de seguros [ ]

Concesión: ☐	Suministro: ☐	Compraventa: ☐	Seguros: ☐
Prestación de servicios: Distintos a PSP de personas naturales ☒	Otro: ☐ Cuál:		

Régimen legal aplicable :

Artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN, ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Concejo Distrital creó y reglamentó el funcionamiento del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, mediante el Acuerdo 19 del 6 de octubre de 1972, con el fin de atender la ejecución de obras públicas de desarrollo urbanístico ordenadas dentro del Plan General de Desarrollo y los planes y programas sectoriales.

De conformidad con el artículo 8 del Acuerdo 001 de 2009, por el cual se expiden los Estatutos del Instituto de Desarrollo Urbano, el IDU tiene entre sus funciones las siguientes:

a) Proponer en el marco de sus competencias a la Secretaría Distrital de Movilidad, como líder del Comité Sectorial de Movilidad, la adopción de políticas sectoriales, b) Diseñar estrategias, planes, programas y proyectos de infraestructura de los sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido, de parqueaderos públicos y de operaciones urbanas a cargo de la entidad, c) Ejecutar la construcción y mantenimiento de los proyectos de los sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido, de operaciones urbanas y de parqueaderos públicos a cargo de la entidad, d) Realizar, conforme a las disposiciones vigentes, las operaciones administrativas de cálculo, liquidación, distribución, asignación y cobro de la contribución de valorización, e) Realizar el seguimiento y control de la estabilidad de las obras, f) Realizar la supervisión, seguimiento y recibo de las obras y proyectos de infraestructura vial y del espacio público realizados en zonas a desarrollar por urbanizadores y/o terceros particulares o públicos, g) Actualizar y administrar el sistema de información de los Sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido, definidos en el POT, h) Realizar la investigación constante de nuevas tecnologías, técnicas y normas en materia de gestión y desarrollo de la infraestructura para los sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido, i) Desarrollar e implementar el plan de administración, mantenimiento, dotación, preservación y aprovechamiento económico del espacio público de los sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido a cargo de la entidad, j) Adquirir los predios necesarios para la ejecución de los proyectos de infraestructura de los sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido a cargo de la entidad, k) Implementar y ejecutar las estrategias, planes, programas y acciones a cargo de la entidad para el debido cumplimiento de las obligaciones en materia de atención y prevención de emergencias, de conformidad con el Plan Distrital respectivo, l) Aprobar y expedir licencias de excavación, en los términos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial, m) Otorgar los permisos de uso temporal del espacio público a cargo de la entidad, en los términos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial, n) Autorizar el uso temporal de los antejardines ubicados sobre ejes comerciales, previa certificación de la culminación de las obras correspondientes a los "proyectos integrales de espacio público", presentados por los interesados en ejercer actividades comerciales, o) Las demás que establezcan las normas especiales.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 30 del Acuerdo del Consejo Directivo No. 004 del 4 de abril de 2025 *"Por el cual se adopta la estructura organizacional del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones",* la Subdirección General Jurídica tendrá las siguientes funciones:

a. Liderar y orientar la definición e implementación de las políticas, estrategias, planes y programas para los proyectos de orden legal a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

b. Emitir conceptos, atender las consultas, establecer las directrices jurídicas para la aplicación de las normas por parte del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, unificar criterios jurídicos al interior y contribuir al estudio de temas que por su naturaleza hayan sido debatidos en otras dependencias y respecto de los cuales deba fijarse la posición jurídica de la entidad.

c. Definir las estrategias, actualizar y administrar el Sistema de Información Integral del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en lo relacionado con las competencias a su cargo, de acuerdo con las políticas adoptadas.

d. Estudiar la viabilidad y conveniencia jurídica de los proyectos de ley, decretos y acuerdos que sean sometidos a consideración del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y proponer textos de reforma a la legislación que afecte el cumplimiento de los objetivos misionales de la misma.

e. Asignar la contribución de valorización y resolver los recursos interpuestos por los contribuyentes.

f. Orientar los procesos ejecutivos de cobro de los valores que se adeuden al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU por conceptos diferentes a la contribución de valorización.

g. Asesorar al Consejo Directivo, a la Dirección General y a todas las dependencias del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en relación con la interpretación y aplicación de las disposiciones legales.

h. Dirigir y controlar la elaboración y expedición de los actos administrativos que deba suscribir el Director General.

i. Liderar, orientar y supervisar la estructuración de las respuestas a los requerimientos de los órganos de control y vigilancia y de las autoridades administrativas y judiciales, así como la consolidación y estructuración de las respuestas a los derechos de petición y consulta recibidos en el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

j. Liderar, orientar y controlar la gestión para la defensa judicial relacionada con las actuaciones administrativas del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

k. Proponer a la Dirección General la formulación de políticas y estrategias tendientes a la eficiente y eficaz planeación, desarrollo y control de los proyectos a su cargo y velar por el cumplimiento de las que se adopten.

l. Realizar los análisis de riesgos y los estudios previos necesarios para adelantar los procesos de contratación de los asuntos del área a su cargo.

m. Liderar, orientar y coordinar la estructuración jurídica de los procesos de selección de contratistas.

n. Liderar, orientar y coordinar las acciones jurídicas requeridas durante la suscripción, ejecución y liquidación de los contratos que ejecute el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

o. Adelantar la etapa de juzgamiento en primera instancia de los procesos disciplinarios contra los(as) servidores(as) y ex servidores(as) del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con el Código General Disciplinario o aquella norma que lo modifique o sustituya y las demás disposiciones vigentes sobre la materia.

p. Surtir el proceso de notificación y/o comunicación y organización documental de los expedientes disciplinarios en la etapa de juzgamiento en los términos y forma establecida en la normatividad disciplinaria vigente.

q. Mantener actualizada la información de los procesos disciplinarios en etapa de juzgamiento del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en el Sistema de Información Disciplinaria Distrital o el que haga sus veces y fijar procedimientos operativos disciplinarios en esta etapa, acorde con las pautas señaladas por la Dirección Distrital de Asuntos Disciplinarios de la Secretaría Jurídica Distrital.

r. Realizar de manera oportuna el reporte de las sanciones impuestas a los servidores(as) y ex servidores (as) públicos(as) del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU a la Oficina de Control Disciplinario Interno.

Que en el artículo noveno de la Resolución 1381 del 04 de julio de 2025 se delegan funciones al Subdirector(a) General Jurídico(a), a saber:

“Artículo 9. Delegación en la Subdirección General Jurídica. Delegar en el Subdirector General Jurídico las siguientes facultades:

9.1. La ordenación del gasto para dirigir y adelantar las actuaciones y los trámites de selección y la celebración de los contratos, en el marco de sus competencias, en la modalidad de contratación directa sin límite de cuantía, de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con personas jurídicas, diferentes a los de consultoría, conforme con el Plan Anual de Adquisiciones del IDU aprobado por la Dirección General, y realizar los trámites, actuaciones y actos administrativos requeridos para la debida ejecución de estos contratos hasta su liquidación..

9.2. La ordenación del gasto, en el marco de sus competencias, para la celebración de los contratos de prestación de servicios con personas naturales y jurídicas, que no sean de apoyo a la gestión, en la modalidad de proceso de selección sin límite de cuantía, conforme con el Plan Anual de Adquisiciones del IDU aprobado por la Dirección General, y realizar los trámites, actuaciones y actos administrativos requeridos para la debida ejecución de estos contratos hasta su liquidación.

9.3. La ordenación del gasto para la celebración de los contratos de prestación de servicios con personas naturales y jurídicas, que no sean de apoyo a la gestión, para la asesoría jurídica y representación del

Instituto ante las instancias judiciales, extrajudiciales o administrativas y la elaboración de peritajes en las actuaciones judiciales y/o arbitrales del Instituto, esta delegación incluye la facultad para realizar los trámites, actuaciones y actos administrativos requeridos para su ejecución y liquidación de los mismos.

Parágrafo. Esta delegación conlleva la ordenación del gasto y del pago derivado de la celebración y ejecución de los contratos y convenios suscritos, así como el reconocimiento y pago de los pasivos exigibles."

En ejercicio de las funciones encomendadas al Instituto de Desarrollo Urbano IDU y con el propósito de garantizar una adecuada protección de sus intereses jurídicos y patrimoniales, resulta necesario adoptar y desarrollar las actuaciones que permitan contar con elementos objetivos, suficientes y técnicamente sustentados para la toma de decisiones dentro de los procesos judiciales en los cuales la Entidad interviene, particularmente cuando dichas decisiones puedan generar efectos económicos o patrimoniales para el Instituto.

En este sentido, el artículo 33 del Acuerdo 004 de 2025 asigna a la Dirección Técnica de Gestión Judicial, entre otras, las funciones de coordinar y controlar la gestión para la defensa judicial y extrajudicial de los intereses del Instituto de Desarrollo Urbano IDU, garantizando una eficiente representación en los procesos en los que sea parte; realizar el seguimiento y evaluación permanente de las actuaciones adelantadas dentro de los procesos judiciales; prevenir el riesgo antijurídico mediante la información y asesoría oportuna; y coordinar, orientar y responder por la recopilación de los elementos requeridos para su incorporación y valoración en los respectivos procesos judiciales, por lo que en desarrollo de estas competencias, corresponde a dicha Dirección adelantar las gestiones necesarias para que las decisiones que se adopten dentro de los asuntos judiciales a su cargo se encuentren debidamente soportadas desde los componentes jurídicos, técnicos y económicos que resulten pertinentes.

El numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 establece que son contratos de prestación de servicios aquellos que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. A su vez, el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 permite a las entidades estatales contratar directamente la prestación de servicios profesionales con la persona natural o jurídica que se encuentre en capacidad de ejecutar el objeto contractual, previa verificación de su idoneidad o experiencia relacionada con el área de que se trate, sin que resulte necesaria la obtención previa de varias ofertas.

Bajo este marco funcional y jurídico, la Dirección Técnica de Gestión Judicial requiere contar con servicios profesionales especializados en materia valuatoria respecto del inmueble denominado "Lote Lourdes – El Botecito", ubicado en la vereda Lourdes del municipio de Tabio, Cundinamarca, cuya valoración resulta necesaria en el marco del proceso penal No. 110016000102201200283, adelantado ante el Juzgado 15 Penal del Circuito, en el cual el Instituto de Desarrollo Urbano IDU ostenta la calidad de víctima y actualmente se adelanta el correspondiente incidente de reparación integral.

En desarrollo de dicha actuación, el procesado Emilio José Tapia Aldana ofreció el referido inmueble como parte de pago de la indemnización de perjuicios a favor del IDU, por lo que la eventual aceptación del bien constituye, por tanto, una decisión con incidencia directa sobre la reparación patrimonial de la Entidad, pues implica determinar si el valor económico del inmueble ofrecido corresponde efectivamente

al valor comercial que se le atribuye y si su aceptación resulta adecuada dentro de las condiciones en que se adelanta la negociación de la reparación.

Para sustentar la oferta del inmueble, el procesado aportó un informe de valuación de fecha 27 de noviembre de 2025, en el cual se determinó un valor comercial de CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES CIEN MIL PESOS ($5.539.100.000) respecto de un terreno rural con un área reportada de 41.000 m² y de acuerdo con dicho informe, la estimación se efectuó principalmente mediante el método de comparación de mercado, tomando como referencia ofertas de inmuebles considerados similares, la aplicación de factores de homogeneización y un análisis diferenciado de las condiciones del terreno según las clases agrológicas identificadas.

No obstante, por tratarse de un avalúo aportado por quien ofrece el inmueble como mecanismo de reparación, el IDU requiere efectuar una verificación independiente sobre el valor comercial del bien, que le permita establecer, bajo criterios técnicos objetivos, si la cifra propuesta corresponde a las condiciones reales del mercado y a las características físicas, económicas, normativas, catastrales y demás circunstancias relevantes del inmueble, dado que la Entidad no puede fundamentar la aceptación definitiva de un bien ofrecido como parte de pago de una indemnización únicamente en el avalúo presentado por el propio oferente, particularmente cuando dicha aceptación puede producir efectos directos sobre el monto y las condiciones de la reparación a favor del Instituto.

En consecuencia, la valoración que se pretende contratar cumple una función específica dentro de la etapa de negociación que se desarrolla en el incidente de reparación integral, al permitir al IDU verificar la razonabilidad del valor atribuido al inmueble, contrastarlo con una valoración independiente y contar con bases objetivas para definir las condiciones económicas bajo las cuales podría aceptar el bien como parte de pago de los perjuicios cuya reparación se persigue dentro del proceso penal.

Ahora bien, el informe aportado advierte que no constituye un estudio de títulos y señala que determinadas circunstancias jurídicas no fueron objeto de valoración, por lo que la contratación que se pretende adelantar tampoco tiene por objeto realizar un estudio jurídico de títulos, pues el alcance se circunscribe a la valoración comercial del inmueble y a la contrastación técnica del avalúo presentado por el procesado, por lo que cualquier información registral, catastral, urbanística o documental que sea considerada por el avaluador deberá analizarse exclusivamente en cuanto pueda tener incidencia objetiva en la formación del valor comercial del inmueble, sin que ello comporte la emisión de conceptos jurídicos sobre titularidad, tradición, saneamiento, gravámenes o validez de los títulos.

De igual forma, es menester aclarar que la presente contratación no tiene como propósito la elaboración de un dictamen pericial para su incorporación al proceso penal, sino la obtención de un informe especializado de valoración y contrastación, a partir del cual la Dirección Técnica de Gestión Judicial pueda confrontar técnicamente el avalúo aportado por el procesado con la valoración realizada por el contratista, identificar las coincidencias y diferencias entre ambos ejercicios valuatorios y establecer si el valor propuesto se encuentra razonablemente ajustado al valor comercial del inmueble, de tal forma que los dos informes constituirán elementos objetivos para sustentar la posición institucional del IDU durante la negociación y para adoptar la decisión que corresponda frente a la aceptación del inmueble y las condiciones económicas definitivas de la reparación.

Así las cosas, la necesidad de la contratación se fundamenta en la importancia de contar con una valoración técnica independiente y debidamente sustentada que permita establecer el valor comercial actualizado del inmueble y efectuar la revisión y análisis comparativo del informe de avalúo aportado por el procesado Emilio José Tapia Aldana dentro del incidente de reparación integral, por lo que este ejercicio permitirá verificar la razonabilidad del valor atribuido al bien, así como la metodología, variables, criterios de valoración, fuentes de información, factores de homogeneización y demás elementos técnicos considerados para su determinación, de manera que la Entidad disponga de información especializada y objetiva para adelantar la negociación y adoptar la decisión que corresponda frente a la eventual aceptación del inmueble como parte de pago de la indemnización de perjuicios a favor del IDU.

En este contexto, la valoración independiente permitirá al IDU establecer si la cifra propuesta por el procesado corresponde razonablemente al valor comercial del bien ofrecido y contar con una base técnica propia para confrontarla con el avalúo aportado dentro del incidente de reparación integral, por lo que la finalidad del servicio es, por tanto, respaldar técnicamente la etapa de negociación y la decisión institucional sobre la eventual aceptación del inmueble como parte de pago, reduciendo el riesgo de reconocer como equivalente a la indemnización un valor que no corresponda a las condiciones reales del mercado.

En consecuencia, se requiere contar con una persona jurídica con experiencia e idoneidad especializada en materia valuatoria, que realice las visitas e inspecciones técnicas necesarias, analice las condiciones físicas, económicas, normativas, catastrales y de mercado que incidan en la valoración, determine técnicamente el valor comercial actualizado del inmueble y efectúe el análisis comparativo del avalúo aportado por el procesado, identificando y sustentando las coincidencias, diferencias u observaciones que se evidencien respecto de la metodología, fuentes, variables, factores de homogeneización, criterios y resultados obtenidos.

El avalúo y análisis derivados de esta contratación deberán permitir a la Dirección Técnica de Gestión Judicial contar con dos referentes técnicos susceptibles de contrastación, a partir de los cuales pueda realizar el análisis comparativo necesario para sustentar la negociación y definir las condiciones bajo las cuales resultaría jurídicamente y económicamente procedente aceptar el inmueble como parte de pago dentro del incidente de reparación integral del proceso penal No. 110016000102201200283

Desde la perspectiva de la defensa de los intereses del Instituto, esta verificación adquiere especial relevancia debido a que una eventual sobrevaloración del inmueble podría conducir a que la Entidad acepte como parte de pago de la indemnización un activo cuyo valor comercial real sea inferior al reconocido, afectando la efectividad de la reparación patrimonial; mientras que una valoración técnicamente sustentada permitirá determinar con mayor certeza la equivalencia económica del bien ofrecido y soportar adecuadamente las condiciones bajo las cuales el IDU podría aceptar su recepción como parte de pago.

De igual manera, la valoración independiente permite fortalecer la trazabilidad y motivación de la decisión institucional que finalmente se adopte, además de que su aceptación, rechazo o negociación de su valor no se fundamente exclusivamente en apreciaciones discrecionales o en información suministrada por el procesado, sino en un análisis especializado, verificable y documentado que permita acreditar que la Entidad actuó con la debida diligencia en la protección y recuperación de sus intereses patrimoniales.

Como resultado de la contratación, la Entidad deberá contar con un informe final debidamente soportado que establezca el valor comercial del inmueble y contenga el análisis comparativo frente al avalúo aportado por el procesado, identificando de manera expresa las coincidencias, diferencias y observaciones encontradas respecto de las metodologías utilizadas, fuentes de información, muestras de mercado, variables, factores de homogeneización, condiciones particulares del inmueble y resultados obtenidos y el contratista deberá igualmente atender las observaciones y solicitudes de aclaración que formule la supervisión y, cuando así lo requiera el IDU dentro de la etapa de negociación del incidente de reparación integral, explicar y sustentar técnicamente la metodología, los criterios y las conclusiones contenidas en el informe.

En consecuencia, la contratación resulta necesaria, pertinente y directamente relacionada con las funciones de la Dirección Técnica de Gestión Judicial, en cuanto permitirá contar con una valoración independiente que soporte objetiva y técnicamente la actuación del Instituto dentro del incidente de reparación integral del proceso penal No. 110016000102201200283 y, específicamente, la negociación y decisión institucional respecto de la eventual aceptación del inmueble “Lote Lourdes – El Botecito” como parte de pago de la indemnización de perjuicios a favor del IDU, contribuyendo de esta manera a la adecuada defensa y protección de los intereses jurídicos y patrimoniales de la Entidad.

2. MADURACIÓN DEL PROYECTO: (No aplica para Contratación Directa)

2.1 Estudios y Diseños:

Estudios y Diseños:	**FASE I**	Si ☐	No ☐	No Aplica	☒
Estudios y Diseños:	**FASE II**	Si ☐	No ☐	No Aplica	☒
Estudios y Diseños:	**FASE III**	Si ☐	No ☐	No Aplica	☒
Aprobados:		Si ☐	No ☐		
Actualizados:		Si ☐	No ☐		

2.2 Verificación y trámite de permisos, licencias y autorizaciones:

TIPO DE PERMISO AUTORIZACIÓN o APROBACIÓN	INSTANCIA ANTE LA QUE SE TRÁMITE	NORMATIVIDAD QUE RIGE EL TRÁMITE

3. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LA CONTRATACIÓN

3.1 Clasificación UNSPSC

80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles

3.2 Especificaciones técnicas del contrato: N/A

3.3 Plazo total y por actividades o etapas:

El plazo para la ejecución del contrato será de dos (02) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución establecidos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993, el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y los demás que le señale al efecto este contrato.

El plazo de ejecución se distribuirá de la siguiente manera: un (1) mes para la elaboración y entrega del informe final del avalúo, y un (1) mes adicional para atender, subsanar y efectuar las aclaraciones, ajustes o correcciones que sean requeridos por la supervisión del contrato, con el fin de garantizar la entrega y aprobación del producto conforme a las condiciones técnicas y contractuales establecidas.

3.4 Obligaciones técnicas específicas del contratista:

1. Realizar como mínimo**, una (1) visita técnica** al inmueble denominado “Lote Lourdes – El Botecito”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-47956 y código catastral 25785000200000004012400000000, con el propósito de inspeccionar directamente sus características y condiciones físicas, recopilar y verificar la información necesaria para el ejercicio valuatorio y obtener los registros, mediciones, evidencias y demás elementos técnicos requeridos para la elaboración del avalúo comercial.
2. Elaborar y emitir el avalúo comercial actualizado del inmueble “Lote Lourdes – El Botecito”, mediante la aplicación de las metodologías, criterios y procedimientos técnicos previstos en la normativa valuatoria aplicable, considerando las características físicas y económicas del inmueble, su localización, condiciones de acceso, información catastral, normativa, urbanística y de mercado, así como los demás factores que técnicamente puedan incidir en su valoración, dejando debidamente identificadas y soportadas las fuentes, muestras, variables, cálculos, factores de homogeneización y demás elementos empleados para la determinación del valor.
3. Analizar los antecedentes catastrales, la información registral disponible, las características físicas, las condiciones normativas y urbanísticas y los demás documentos relacionados con el inmueble que resulten pertinentes exclusivamente para efectos valuatorios, con el fin de identificar los factores que puedan incidir en la determinación de su valor comercial, sin que ello comporte la emisión de conceptos jurídicos sobre titularidad, tradición, saneamiento, gravámenes o validez de los títulos.
4. Revisar técnicamente el informe de avalúo aportado por el procesado EMILIO JOSÉ TAPIA ALDANA dentro del incidente de reparación integral adelantado en el proceso penal No. 110016000102201200283, suscrito por Fredy A. Barrios Meneses, en calidad de ingeniero catastral y geodesta, y efectuar un análisis comparativo frente al avalúo elaborado en ejecución del contrato, verificando y contrastando, entre otros aspectos, la metodología utilizada, las fuentes y muestras de mercado, los criterios y variables de valoración, los factores de homogeneización, las características del inmueble consideradas, los cálculos efectuados y los valores obtenidos.
5. Identificar y sustentar técnicamente las coincidencias, diferencias y observaciones que resulten del análisis comparativo entre el avalúo elaborado en desarrollo del contrato y el avalúo aportado por el procesado, explicando los factores técnicos, metodológicos y económicos que originen las diferencias en los valores determinados, de manera que el IDU cuente con elementos objetivos, verificables y suficientemente soportados para establecer la razonabilidad del valor comercial atribuido al inmueble ofrecido como parte de pago de la indemnización de perjuicios dentro del incidente de reparación integral.

6. Entregar, dentro del plazo de ejecución del contrato, dos (2) productos independientes: un informe final de avalúo comercial y un informe de análisis comparativo**,** debidamente suscritos por un avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Categoría 2 – Inmuebles Rurales**,** que incluyan, de acuerdo con la naturaleza y el alcance de cada producto, como mínimo la identificación y descripción del inmueble, la metodología aplicada, las fuentes de información utilizadas, el análisis de mercado, las muestras y factores de homogeneización empleados, los cálculos y soportes técnicos, el valor comercial determinado, la comparación frente al avalúo aportado por el procesado, la explicación de las diferencias identificadas y las conclusiones del ejercicio valuatorio, acompañados de los registros de visita, evidencias, anexos y demás documentos que soporten técnicamente sus resultados.
7. Atender integral y oportunamente las observaciones, solicitudes de aclaración, complementación o ajuste que formule la supervisión o el Instituto de Desarrollo Urbano IDU respecto del avalúo y análisis entregados y, cuando sea requerido por la Entidad, participar en mesas de trabajo o reuniones para explicar y sustentar los criterios técnicos, metodología, cálculos y conclusiones incorporados.
8. Mantener durante toda la ejecución contractual el equipo mínimo de trabajo ofrecido, garantizando que los profesionales responsables de las actividades valuatorias cuenten con la formación, experiencia e idoneidad requerida para efectos del objeto contractual. Cualquier sustitución de los profesionales del equipo mínimo deberá contar con la aprobación previa de la supervisión del contrato, y los reemplazos deberán acreditar condiciones de formación, experiencia e idoneidad iguales o superiores a las de los profesionales inicialmente ofrecidos.
9. Las demás actividades de naturaleza técnica directamente relacionadas con el objeto contractual que resulten necesarias para completar, aclarar o soportar el avalúo y el análisis comparativo y que sean requeridas por la supervisión, siempre que se encuentren dentro del alcance del contrato.

3.5 Lugar de ejecución del contrato.

Para todos los efectos legales, el lugar de prestación de los servicios contratados será la **ciudad de Bogotá D.C. y la vereda Lourdes, ubicada en el municipio de Tabio, Cundinamarca**, o en el lugar que se determine para la ejecución de las actividades contractuales.

3.6 Visitas.

¿Requiere programar visita de los interesados al lugar de ejecución del contrato?

Si ☐ No ☒

En el marco de la verificación y evaluación de las ofertas ¿se requiere visita del IDU para verificación de información a las instalaciones o sedes del Proponente o cualquier otro aspecto de las ofertas?

Si ☐ No ☒

3.7 Aval.

Para las contrataciones que impliquen el desarrollo de actividades catalogadas como ejercicio de ingeniería, las ofertas deberán contar con el respectivo Aval (en caso de requerirse, marcar con una X) el (los) profesional (es) que pueden avalar la propuesta:

N/A	X	ingeniero	
Ingeniero Civil		Ingeniero de Transporte y Vías	
Otro:		Cuál:	

4. ESTUDIO DEL SECTOR

De conformidad con la necesidad identificada por la Dirección Técnica de Gestión Judicial, el servicio requerido corresponde a una actividad profesional especializada en materia valuatoria, orientada a determinar el valor comercial actualizado de un inmueble rural y a efectuar el análisis técnico comparativo de un avalúo previamente aportado dentro de un incidente de reparación integral.

En particular, la contratación comprende la realización del avalúo comercial del inmueble denominado “Lote Lourdes – El Botecito”, identificado con matrícula inmobiliaria No. 176-47956 y código catastral 25785000200000004012400000000, ubicado en la vereda Lourdes del municipio de Tabio, Cundinamarca, así como contrastar sus resultados con el informe de avalúo aportado por el procesado Emilio José Tapia Aldana dentro del incidente de reparación integral adelantado en el proceso penal No. 110016000102201200283.

En virtud de ello, el servicio que requiere el IDU comprende, principalmente, la inspección técnica del inmueble; la recopilación y análisis de información física, económica, normativa, catastral, registral y de mercado que resulte relevante para efectos valuatorios; la determinación del valor comercial mediante las metodologías técnicamente aplicables; y la revisión y contrastación del avalúo aportado dentro del proceso penal, con el propósito de identificar y sustentar las coincidencias, diferencias y factores técnicos que expliquen los valores obtenidos.

Ahora bien, la prestación de este tipo de servicios corresponde a un mercado especializado en el que participan personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad valuatoria, profesionales de áreas relacionadas con la ingeniería, catastro, geodesia y disciplinas afines, así como lonjas y organizaciones especializadas en valoración inmobiliaria y para la ejecución del servicio resulta relevante que el profesional responsable se encuentre debidamente habilitado para el ejercicio de la actividad valuatoria y cuente con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA en la categoría correspondiente a Inmuebles Rurales, atendiendo a la naturaleza del bien objeto de valoración.

Con el propósito de conocer las condiciones técnicas y económicas existentes en el mercado y contar con elementos objetivos para determinar la razonabilidad del valor estimado de la contratación, el Instituto de Desarrollo Urbano IDU adelantó una consulta a diferentes prestadores de servicios valuatorios y se obtuvieron cotizaciones que presentan diferencias en sus alcances, actividades, productos, metodologías, plazos y condiciones económicas, razón por la cual no resultan estrictamente homogéneas y su análisis no puede limitarse a la comparación aritmética de los valores ofertados, así:

Como primera referencia se cuenta con la cotización presentada por el ingeniero Daniel Estiven González Ríos, por un valor total de VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000) M/CTE, incluido IVA si aplica, y un plazo de ejecución de veinticinco (25) días hábiles. La propuesta comprende la elaboración del avalúo técnico para determinar el valor comercial del inmueble, considerando las restricciones normativas de uso del suelo, investigación de mercado y análisis técnico; adicionalmente, incluye un levantamiento topográfico, para el cual estima entre tres y cuatro días de acceso al inmueble, así como la entrega de un plano topográfico. Esta propuesta contiene un alcance parcialmente superior al finalmente requerido por el IDU, dado que incorpora un levantamiento topográfico formal, actividad que no hace parte del objeto contractual definido por la Entidad, adicionalmente, contiene una limitación expresa según la cual el avalúo ofrecido no está autorizado para su uso o presentación ante autoridades judiciales, administrativas o terceros para fines diferentes al alcance establecido en la cotización,

y en consecuencia, constituye una referencia económica válida del mercado, pero no es directamente homologable con el servicio que se pretende contratar.

Como segunda referencia se obtuvo la propuesta presentada por el ingeniero Héctor Manuel Mahecha Barrios, por un valor total de SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS ($6.900.000) M/CTE y un plazo de quince (15) días calendario. El alcance ofrecido comprende visita técnica, estudio de mercado, aplicación de metodologías valuatorias, estudio jurídico o estudio de títulos y comparación, verificación o ratificación del informe de avalúo previamente elaborado. La estructura económica de esta propuesta discrimina $3.100.000 por el informe valuatorio, $2.800.000 por el estudio de títulos y $1.000.000 por la revisión del informe valuatorio, para un total de $6.900.000, con un pago del sesenta por ciento (60 %) al momento de autorizarse los servicios. Asimismo, señala expresamente que el valor ofrecido no comprende costos de topografía para alinderamiento o determinación de la extensión superficiaria del inmueble, además, esta propuesta incorpora como componente independiente un estudio jurídico de títulos, por valor de $2.800.000, actividad que no es requerida por la Entidad al precisar que la necesidad se circunscribe al ejercicio valuatorio y a la contrastación técnica del avalúo aportado dentro del incidente de reparación integral. No obstante, la cotización constituye una referencia relevante para conocer las condiciones económicas bajo las cuales se prestan servicios de avalúo y revisión de informes valuatorios en el mercado.

Como tercera referencia se encuentra la cotización presentada por la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C., por valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000) M/CTE más IVA, con plazo de ejecución de veinte (20) días hábiles. Su propuesta comprende visita técnica, levantamiento y verificación física del predio, registro fotográfico, verificación de la información jurídica, catastral y registral disponible, revisión de la reglamentación urbanística y de ordenamiento territorial, investigación del mercado inmobiliario rural, análisis de condiciones físicas, ambientales, de localización, accesibilidad y entorno, aplicación de metodología valuatoria y revisión técnica y comparativa del avalúo previamente elaborado. La propuesta incluye como productos el informe técnico de avalúo comercial, memorias técnicas, registro fotográfico, investigación de mercado, anexos cartográficos y documentales y concepto técnico derivado del análisis comparativo. El valor de $40.000.000 más IVA comprende los costos directos e indirectos de ejecución, incluidos desplazamientos, visita técnica, investigación de mercado, análisis jurídico y técnico, procesamiento de información y elaboración del informe final, por lo que su alcance técnico y documental resulta más amplio en algunos componentes que el finalmente definido por el IDU, circunstancia que, junto con las condiciones propias del oferente, incide en la diferencia de precio observada.

Adicionalmente, dentro de la indagación de mercado se obtuvo cotización de la CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA, NIT 860.016.830-7, por valor total de DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS ($10.710.000) M/CTE, incluido IVA. La cotización inicialmente allegada contempla actividades relacionadas con la elaboración del avalúo del inmueble, análisis técnico y documental, visitas al predio, revisión comparativa del informe valuatorio existente y atención de observaciones, con un plazo de treinta (30) días., así como una forma de pago en dos desembolsos equivalentes al sesenta por ciento (60 %) y al cuarenta por ciento (40 %) del valor ofertado.

De las referencias económicas obtenidas se observa un rango que parte de $6.900.000 y alcanza $40.000.000 más IVA, encontrándose dentro de este intervalo las referencias de $10.710.000 incluido IVA y $20.000.000 incluido IVA si aplica, sin embargo, la amplitud del rango no puede interpretarse aisladamente, puesto que cada cotización fue estructurada bajo alcances diferentes, de tal forma que una de las propuestas incorpora un estudio jurídico de títulos; otra incluye levantamiento topográfico; otra prevé un componente técnico, documental y comparativo de mayor amplitud; y existen igualmente diferencias en plazos, forma de pago, productos y condiciones de utilización de los informes.

Por lo anterior, no resulta técnicamente procedente establecer el valor estimado del contrato mediante un promedio simple de las cotizaciones, ni concluir que la propuesta de menor precio es necesariamente la más conveniente,

pues las referencias deben ser analizadas integralmente teniendo en cuenta el alcance efectivo del servicio, las actividades incluidas y excluidas, la experiencia requerida, la naturaleza especializada del inmueble, los productos exigidos y la finalidad concreta de la contratación.

En particular, el valor de $10.710.000 incluido IVA observado en la cotización inicial presentada por la Cámara de la Propiedad Raíz se encuentra dentro del rango de mercado identificado y resulta razonable como referencia económica frente al alcance específico del servicio requerido por el IDU, el cual comprende la realización de un avalúo comercial independiente, las visitas e inspecciones técnicas necesarias, la investigación y análisis de mercado, la aplicación de metodologías valuatorias, la revisión y contrastación del informe aportado por el procesado y la elaboración de un informe final debidamente sustentado.

Debe resaltarse que las cotizaciones recaudadas dentro del estudio de mercado permiten a la Entidad conocer las condiciones en las cuales el mercado presta servicios de naturaleza similar y verificar la razonabilidad económica del valor estimado.

Adicionalmente, con el propósito de complementar el análisis económico y sustentar la alternativa seleccionada, se realizó una consulta de los antecedentes contractuales de otras entidades públicas. Como resultado de la revisión efectuada en la plataforma SECOP II, se identificaron procesos de contratación con objetos similares, adelantados mediante la modalidad de contratación directa, los cuales se relacionan a continuación:

Entidad	Proceso / contrato	Objeto	Modalidad	Valor
UAECD	UAECD-CD-3930-2026 / 389-2026	Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales de los predios que conforman el inventario general de bienes de uso público y bienes fiscales, en el marco del contrato suscrito con el DADEP	Contratación directa	$26.000.000
Alcaldía Municipal de Palmira	MP-2249-2026	Servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales bajo estándares internacionales (IVS) de bienes inmuebles urbanos y rurales	Contratación directa	$159.301.120
Municipio de Pisba	MCP-PSP-040-2026 / CO1.PCCNTR.10000413	Prestación de servicios profesionales especializados para levantamientos, peritajes, conceptos técnicos y avalúos comerciales de tres (3) bienes inmuebles	Contratación directa	$10.000.000
Municipio de Cerinza	MC-CD-066-2026 / CO1.PCCNTR.9987776	Prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles de interés del municipio	Contratación directa	$2.700.000

Del análisis de esta información se observa que la contratación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales mediante la modalidad de contratación directa es una práctica habitual en entidades públicas del orden distrital y municipal, lo que confirma la existencia de un mercado activo para este tipo de servicios y la pertinencia de la modalidad de selección prevista para el presente proceso.

Del análisis de los antecedentes contractuales consultados se evidencian diferencias en los valores contratados, asociadas al número y naturaleza de los inmuebles, así como al alcance y las actividades técnicas requeridas. En este sentido, el valor estimado de $10.710.000, incluido IVA, para el avalúo comercial de un inmueble rural de aproximadamente 41.000 m², el análisis comparativo del avalúo aportado dentro del incidente de reparación integral y la atención de observaciones y sustentación técnica de los resultados, se encuentra dentro del rango de

los valores identificados en contrataciones similares, guardando proporcionalidad con el alcance, la especialidad y la complejidad del servicio requerido, lo que permite sustentar su razonabilidad económica.

En consecuencia, la escogencia de la CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA para efectos de la contratación directa se sustenta separadamente en la verificación de su capacidad jurídica, objeto social, idoneidad y experiencia institucional relacionada con la actividad valuatoria, así como en la disponibilidad del equipo profesional requerido para la adecuada ejecución del contrato, de tal forma que la selección de la persona jurídica no se fundamenta en haber presentado el menor precio dentro de la consulta de mercado, sino en la acreditación de las condiciones técnicas y de experiencia necesarias para desarrollar el objeto contractual. De manera particular, su propuesta identifica un equipo mínimo de dos profesionales inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), Categoría 2 - Inmuebles Rurales, con funciones diferenciadas de elaboración, apoyo y revisión técnica. Asimismo, contempla expresamente dos productos complementarios: el avalúo comercial actualizado y el análisis comparativo del informe aportado en el proceso penal dentro del incidente de reparación integral, este último en documento independiente.

En tal sentido, el análisis de las referencias obtenidas permite concluir que existe oferta de servicios especializados en valoración de inmuebles rurales y revisión de informes valuatorios y que los precios varían significativamente de acuerdo con el alcance y las actividades incorporadas, y en este contexto, el valor considerado por la Entidad se encuentra dentro de los parámetros observados y guarda correspondencia con la naturaleza y complejidad del servicio requerido. La consulta comprendió cotizaciones de personas naturales y jurídicas, con diferencias en entregables, plazos y condiciones de pago. En particular, la cotización de $6.900.000 contemplaba un estudio de títulos y el pago del 60 % al autorizar los servicios, mientras que la oferta propuesta seleccionada, por $10.710.000 incluido IVA, no incorpora un estudio jurídico de títulos y condiciona sus pagos a la entrega completa de los productos y a su posterior aprobación. Por tanto, los valores no deben compararse aisladamente, sino atendiendo a las prestaciones y condiciones efectivamente ofrecidas.

Ahora bien, durante la estructuración definitiva de la necesidad se precisó que el alcance del servicio no se agota con la elaboración y entrega inicial del avalúo y del análisis comparativo, sino que comprende además una etapa posterior de revisión y validación por parte del Instituto y en efecto, en la cual, una vez revisados los productos, el contratista deberá atender integral y oportunamente las observaciones, solicitudes de aclaración, complementación o ajuste que formule la supervisión o el Instituto de Desarrollo Urbano IDU y, cuando sea requerido por la Entidad, participar en mesas de trabajo o reuniones destinadas a explicar y sustentar los criterios técnicos, las metodologías aplicadas, los cálculos efectuados y las conclusiones contenidas en los informes. La propuesta seleccionada contempla expresamente esta etapa dentro del plazo contractual de dos (2) meses definido por la Entidad y prevé un primer pago del 60 % tras la entrega completa de los productos para revisión y un segundo pago del 40 % una vez atendidas las observaciones y obtenida la aprobación definitiva de la supervisión. Esta distribución permite vincular el desembolso final con la conformidad técnica de los entregables.

Por lo anterior, la propuesta seleccionada se considera adecuada por la correspondencia entre los productos requeridos para la defensa de los intereses del IDU, la composición del equipo valuatorio, las actividades de revisión y sustentación y las condiciones de pago y ejecución ofrecidas. La escogencia no se sustenta únicamente en el precio, sino en dichas condiciones consideradas en conjunto, sin perjuicio de la verificación documental de la experiencia e idoneidad y de la justificación jurídica de la causal de contratación directa aplicable.

De conformidad con el cuadro comparativo de cotizaciones elaborado por la Entidad, que se incorpora como Anexo No. 1 de los presentes estudios previos, la propuesta de la CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA se considera la más favorable para los fines del IDU, por las siguientes razones:

a) Correspondencia con la necesidad: es la única propuesta que recoge las nueve (9) obligaciones técnicas específicas, incluido el análisis comparativo del avalúo aportado por el procesado en documento independiente y la atención de observaciones con sustentación técnica en mesas de trabajo. Las demás cotizaciones no contemplan la etapa de observaciones y sustentación, y la del ingeniero Daniel Estiven González Ríos no incluye el análisis comparativo.
b) Ausencia de componentes no requeridos: no incorpora levantamiento topográfico, estudio de títulos ni análisis jurídico, actividades incluidas en las demás propuestas que no hacen parte del objeto contractual, y aclara expresamente que su informe no constituye un dictamen pericial ni un estudio jurídico de títulos.
c) Equipo profesional: identifica dos (2) profesionales inscritos en el RAA, Categoría 2 - Inmuebles Rurales, con funciones de dirección técnica y de apoyo y revisión, y condiciona cualquier sustitución a la autorización previa de la supervisión, mientras que la Corporación Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. no identifica al profesional antes de la aceptación de su propuesta.
d) Forma de pago: no exige anticipo y vincula los desembolsos a la entrega y verificación completa de los productos (60 %) y a su aprobación definitiva por parte de la supervisión (40 %), a diferencia de las demás cotizaciones, que prevén pagos anticipados del 50 % o del 60 %.
e) Uso del informe: no establece limitaciones al uso institucional del informe, mientras que la cotización del ingeniero Daniel Estiven González Ríos restringe su presentación ante autoridades o terceros.
f) Valor: su valor de $10.710.000, incluido IVA, es inferior al de las propuestas de $20.000.000 y de $47.600.000 (incluido IVA) y, si bien supera el de la cotización de $6.900.000, esta última incorpora un estudio de títulos no requerido, destina únicamente $1.000.000 a la revisión del avalúo aportado por el procesado y no contempla la etapa de observaciones.

En consecuencia, la alternativa seleccionada ofrece la mejor relación entre alcance, calidad técnica, condiciones de ejecución y valor, en armonía con los referentes de contratación pública antes señalados.

En consideración a lo anterior, y teniendo en cuenta la finalidad particular de la contratación, consistente en que el IDU disponga de una valoración independiente y suficientemente sustentada que le permita contrastar el avalúo aportado por el procesado dentro del incidente de reparación integral y soportar la negociación relacionada con la eventual aceptación del inmueble como parte de pago de la indemnización de perjuicios, se considera necesario prever un término que no solo permita la elaboración material del avalúo, sino también su revisión institucional, la formulación y atención de observaciones y, de ser necesario, la realización de espacios de aclaración técnica.

En consecuencia, aunque las referencias de mercado consultadas contemplan plazos inferiores para la elaboración y entrega inicial de los respectivos informes, la Entidad considera razonable y técnicamente justificado establecer un plazo de ejecución de dos (2) meses, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución, término que permitirá desarrollar las visitas e inspecciones requeridas, elaborar el avalúo comercial y el análisis comparativo, efectuar la revisión de los productos por parte del IDU y disponer del tiempo necesario para atender las observaciones, aclaraciones, complementaciones o ajustes que resulten procedentes, sin que la ampliación del plazo implique por sí misma una modificación del valor utilizado como referencia en el estudio de mercado.

5. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO, FORMA DE PAGO Y RECURSOS.

5.1 Análisis que soporta el valor estimado del contrato

De acuerdo con la propuesta presentada, se estableció un valor total de honorarios de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS ($10.710.000) M/CTE, incluido IVA**, cuyo pago se realizará en dos (2) desembolsos, equivalentes al 60 % y 40 % del valor total del contrato, respectivamente, previo cumplimiento de las condiciones establecidas para cada pago.

1. **Primer pago (60 %): $6.426.000, incluido IVA.** Se realizará previa entrega completa del avalúo comercial, el análisis comparativo y sus respectivos soportes técnicos, una vez la supervisión verifique que los productos cumplen las condiciones para iniciar su revisión técnica.
2. **Segundo pago (40 %): $4.284.000, incluido IVA.** Se efectuará una vez el contratista atienda las observaciones, aclaraciones o ajustes solicitados y se cuente con la **aprobación definitiva de los productos por parte de la supervisión**.

El artículo 2, numeral 4, literal h, de la Ley 1150 de 2007, establece como uno de los casos de contratación directa, la prestación de servicios profesionales.

5.2 Valor estimado del Contrato

De conformidad con el estudio de mercado efectuado, el valor estimado del contrato será hasta por la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS ($10.710.000) M/CTE**, incluido IVA y todos los costos directos e indirectos necesarios para la adecuada ejecución del objeto contractual.

Según lo previsto en el artículo tercero de la Resolución 2994 del 13 de diciembre de 2024, modificada por la Resolución 3209 de 2024, el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU se establecen excepciones a la aplicación de los valores de referencia para determinar los honorarios de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión celebrados entre personas naturales y la Entidad, y, en su numeral 3.1, contempla expresamente los "*Contratos de prestación de servicios con personas naturales o jurídicas para asesoría técnica o jurídica externa especializada, o representación judicial cuando el objeto, la naturaleza del contrato o la cuantía de las pretensiones lo amerite*".

Para el presente proceso, atendiendo a la naturaleza del objeto contractual y a las condiciones particulares de la necesidad, resulta aplicable la referida excepción, toda vez que se requiere contratar una persona jurídica con experiencia e idoneidad especializada en materia valuatoria para realizar el avalúo comercial de un inmueble rural y efectuar el análisis técnico comparativo frente al avalúo aportado por el procesado dentro del incidente de reparación integral adelantado en el proceso penal No. 110016000102201200283, de tal forma que la actividad profesional requerida no es susceptible de ser valorada exclusivamente en función de un perfil individual, dedicación mensual o categoría de honorarios, sino a un servicio profesional especializado para la finalidad expuesta por la entidad.

En consecuencia, la determinación del valor del contrato se establece a partir de las condiciones específicas del servicio, su grado de especialidad, el plazo previsto, los costos directos e indirectos asociados a su ejecución y las referencias económicas obtenidas mediante el estudio de mercado realizado por la Entidad.

5.3 Forma de pago

El INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU pagará al contratista el valor del contrato, hasta por la suma de DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS ($10.710.000) M/CTE, incluido IVA, discriminado así: NUEVE MILLONES DE PESOS ($9.000.000) M/CTE correspondientes al valor antes

de IVA y UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS ($1.710.000) M/CTE correspondientes al IVA del diecinueve por ciento (19%).

En consecuencia, el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU pagará al contratista el valor del contrato en dos (2) pagos, así:

- **Primer pago:** equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor total del contrato, por la suma de SEIS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS ($6.426.000) M/CTE, incluido IVA, discriminados así: CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ($5.400.000) M/CTE como valor antes de IVA y UN MILLÓN VEINTISÉIS MIL PESOS ($1.026.000) M/CTE por concepto de IVA. Este pago se realizará previa realización de las visitas técnicas requeridas y entrega completa del avalúo comercial, del análisis comparativo frente al avalúo aportado dentro del incidente de reparación integral y de los correspondientes anexos, soportes técnicos, fuentes, investigación de mercado, memorias de cálculo y demás documentos exigidos, una vez la supervisión verifique que los productos fueron presentados de manera completa y se encuentran en condiciones de ser objeto de revisión técnica.
- **Segundo pago:** equivalente al cuarenta por ciento (40 %) restante del valor total del contrato, por la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS ($4.284.000) M/CTE, incluido IVA, discriminados así: TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS ($3.600.000) M/CTE como valor antes de IVA y SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS ($684.000) M/CTE por concepto de IVA. Este pago se realizará una vez el contratista haya atendido integralmente las observaciones, solicitudes de aclaración, complementación o ajuste formuladas por la supervisión o por el IDU, haya participado, cuando sea requerido, en las mesas de trabajo o reuniones de sustentación técnica correspondientes y se cuente con la aprobación definitiva de los productos por parte de la supervisión.

Los pagos se efectuarán previa presentación de la documentación requerida para su trámite y el cumplimiento de los demás requisitos administrativos, financieros y legales aplicables.

Para proceder al pago, el CONTRATISTA deberá anexar los siguientes documentos o certificaciones:

a. Factura debidamente diligenciada, conforme los requisitos establecidos en el artículo 617 del Estatuto Tributario.
b. Recibo a satisfacción del supervisor del IDU.
c. Certificación por medio de la cual acredite que se encuentra al día el cumplimiento de sus obligaciones laborales y en el pago de aportes parafiscales relativos al sistema de seguridad social integral, así como los propios del Sena, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la ley 1150 de 2007, artículo 50 de la Ley 789 de 2002 (si es persona jurídica), la Ley 828 de 2003 y el Decreto 1703 de 2002 (si es persona natural).
d. Y todos los demás documentos requeridos por el Instituto en el manual o guía de pago a terceros, o los documentos que los modifiquen o sustituya.

NOTA: La forma de pago prevista guarda correspondencia con la propuesta económica presentada por la CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA, en la cual se planteó una distribución del valor contractual en dos pagos, equivalente al sesenta por ciento (60%) y

cuarenta por ciento (40%), respectivamente. En atención al alcance definitivo del servicio y al plazo de ejecución establecido por la Entidad, dicha estructura se mantiene y se vincula al cumplimiento de los productos e hitos contractuales definidos en los presentes estudios previos.

5.4 Recursos

Origen de los recursos:

Recursos Propios: [X]

Otro: [ ] Cuál: [ ]

Fuente de Financiación:

Proyecto de Inversión [X] Proyecto de Funcionamiento [ ]

Información CDP (Certificado Disponibilidad Presupuestal*):

Número: 4042 Vencimiento: 31/12/2026 Valor: $10.710.000

* Información no obligatoria para la publicación del proyecto de pliego de condiciones, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo del artículo 6 de la Ley 1882 de 2018.

6. JUSTIFICACIÓN CRITERIOS HABILITANTES: N/A

7. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Artículo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita (…)

8. ANÁLISIS DE RIESGOS

Por tratarse de contratos de prestación de servicios profesionales en función de la prestación efectiva de los servicios, el riesgo identificado es de incumplimiento y debe cubrirse con la garantía única de cumplimiento.

8.1 Audiencia de Revisión y Distribución Definitiva de Riesgos: (Teniendo en cuenta que la Audiencia de Riesgos es obligatoria en la Licitación Pública, esta pregunta solo aplica para Concursos de Méritos)

Requiere [ ] No requiere [X]

8.2 Riesgos previsibles amparados en la garantía única

El proponente seleccionado, deberá constituir a favor del IDU una garantía única que contemple los siguiente amparos, cuantías y vigencias:

Clase de Amparo	Porcentaje Asegurado	Vigencia
Cumplimiento, multas y cláusula penal	Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato	Cubrirá el plazo del mismo y seis (6) meses más
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	Por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Cubrirá el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más

9. ACUERDOS COMERCIALES: (No aplica para contratación directa)

PAÍS	ENTIDAD ESTATAL INCLUIDA	PRESUPUESTO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN SUPERIOR AL VALOR DEL ACUERDO COMERCIAL	EXCEPCIÓN APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACIÓN	PROCESO DE CONTRATACIÓN CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL
Canadá				
Estados Unidos				
El Salvador				
Honduras				
Estados AELC				
México				
Unión Europea				
Chile				
Guatemala				
Comunidad Andina de Naciones CAN				

10. SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL CONTRATO:

SUPERVISIÓN:

Requiere supervisor [X] Se requiere apoyo a la supervisión [ ]

Área de la entidad que adelantará la supervisión	**Dirección Técnica de Gestión Judicial**
INTERVENTORÍA: N/A	
Requiere interventoría técnica ☐	Requiere interventoría integral ☐
Justificación:	

11. VINCULACIÓN PERSONAS NATURALES VULNERABLES, MARGINADAS Y/O EXCLUIDAS DE LA DINÁMICA DE LA CIUDAD. (No aplica para Contratación Directa)

N/A

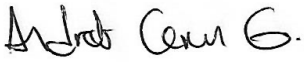
12. INFORMACIÓN PARA LIMITACIÓN A MIPYMES:

N/A

SI ☐ NO ☐

ANEXOS

Anexo No. 1: CUADRO COMPARATIVO DE COTIZACIONES, al que se hace referencia en el numeral 4. Estudio del sector, el cual hace parte integral de los presentes estudios previos.

Elaborado por	Revisado por	Revisado por	Aprobado por
			
Nombre: **LUISA FERNANDA ROBLES MUNAR**	**Nombre: DANIEL ENRIQUE DUARTE MEDINA**	**Nombre: ANDRÉS FELIPE CERÓN GRANADOS**	**Nombre: MARTHA LILIANA GONZÁLEZ MARTÍNEZ**
Cargo o vinculación: **Contratista DTGJ**	Cargo o vinculación: **Contratista SGJ**	**Cargo o vinculación: Director Técnico de Gestión Judicial**	**Cargo o vinculación: Subdirectora General Jurídica**