1. 8GENERALIDADES DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN				
DEPENDENCIA DELEGATARIA	ALMACÉN GENERAL			
CONCEPTO DEL GASTO	80131802			
OBJETO	**REALIZACION Y ENTREGA DEL DICTAMEN VALUATORIO COMERCIAL (AVALUO) SOBRE EL INMUEBLE DENOMINADO LOTE 2 IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 206-**126318 DE LA ORIPP, **DE PROPEDAD DEL MUNICIPIO DE SLADOBLANCO HUILA.**			
PRESUPUESTO ASIGNADO	DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS M/CTE ($2.217.000)			
DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	**GASTO**	**RUBRO**	**RECURSO**	**No. CDP**
	Inversión	2.3	260401-DOCE CO SGP OTROS SECTORES	2026000577 DEL 09/10/2026
CÓDIGO PLAN DE ADQUISICION	En virtud de lo establecido en el artículo numeral 2° del artículo 2.2.1.2.5.1 del Decreto 1082 de 2015, el bien y/o servicio a contratar está identificado de acuerdo con el clasificador de bienes y servicios de la siguiente forma:			

Código UNSPSC	Producto
80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

COHERENCIA CON EL PLAN DE DESARROLLO "CONSTRUYENDO TERRITORIO" (INVERSIÓN)	
LINEA ESTRATEGICA	SALADOBLANCO CONTRUYE TETTITORIO CON DESARROLLO ECONOMICO Y SOSTENIBLE.
SECTOR	45 GOBIERNO TERRITORIAL.
PROGRAMA PRESUPUESTAL	4599 FORTALECIMIENTO A LA GESTION Y DIRECCION DE LA ADMINISTRACION PUBLICA TERRITORIAL.
INDICADOR DE BIENESTAR	ADMINISTRACION CENTRAL
META DE PRODUCTO	4599023 SERVICIO DE IMPLEMENTACION SERVICIO DE GESTION
INDICADOR DE PRODUCTO	459902300 SISTEMA DE GESTION IMPLEMENTADO
NOMBRE DEL PROYECTO	2400000002890 FORTALECIMIENTO A LA GESTION Y DIRECION DE LA ADMINISTRACION PUBLICA TERRITORIA CONSTRUYENDO TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE SALADOBLANCO.
APROBACIÓN VIABILIDAD (DIRECCIÓN DE PROSPECTIVA)	SECRETARÍA DE HACIENDA
GEORREFERENCIACIÓN DE LA INVERSIÓN (MENCIONARLO)	-N° COMUNA: _____ CORREGIMIENTO: _____ -ZONA URBANA: ___ZONA RURAL: __ MUNICIPIO: X
GRUPO POBLACIONAL BENEFICIADO (SELECCIONAR CON X)	-INFANCIA: __ -ADOLESCENIA: __ -JUVENTUD: __ - ADULTOS: ___ -ADULTOS MAYORES: __ - MUJER VICTIMA DEL MALTRATO: ___ -DISCAPACIDAD: __ - VICTIMAS: ___ - INDIGENA: __ -AFRO: ___-LGBT+: __ - JAC: ___ -JAL: __ -

	JUECES DE PAZ: ___ -MUJER CABEZA DE HOGAR: __ - OTRO: ___ CUAL?: __MUNICIPIO DE SALADOBLANCO: X
RELACION CON EL / LOS OBJETIVOS DEL DESARROLLO SOSTENIBLE (MENCIONARLO)	**ODS 16 – Paz, justicia e instituciones sólidas** **ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles**
LEY 762 DE 2020 (CONVENCIÓN INTERAMERICANA PARA LA ELIMINACION DE TODAS LAS FORMAS DE DISCRIMINACION CONTRA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD)	Se debe marcar con X la deficiencia según aplique (Solo para contratos de prestación de servicios y apoyo a la gestión). - **FÍSICA** (Consiste en falta, deterioro o alteración funcional de una o más partes del cuerpo, y que provoque inmovilidad o disminución de movilidad): ___ - **MENTAL** (Consiste en alteraciones o deficiencias en las funciones mentales, específicamente en el pensar, sentir y relacionarse): ___ **-SENSORIAL** (Consiste en el deterioro o falta de la función sensorial de oír o de ver, principalmente): ___ - **COGNITIVA** (Consiste en limitaciones en la conducta adaptativa, que se manifiesta en habilidades conceptuales, sociales y prácticas): ___ **- N/A: _X__**

2. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

2.1 DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER

De conformidad con el artículo 2 de la Constitución Política, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución. A su vez, el artículo 209 dispone que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. En el orden municipal, el artículo 315 numeral 3 asigna al Alcalde la función de dirigir la acción administrativa del municipio y asegurar el cumplimiento de sus funciones, y el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 establece que, mediante la contratación, las entidades estatales buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. Sobre este fundamento se justifica la necesidad que aquí se describe.

El Municipio de Saladoblanco (Huila) es propietario del predio urbano denominado **Lote 2**, con un área de 35,55 m², identificado con matrícula inmobiliaria No. 206-126318 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pitalito, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la Escritura Pública No. 2993 del 15 de agosto de 2024, otorgada en la Notaría Segunda de Pitalito (Huila).

En la actualidad el predio no es utilizado por la Administración para el funcionamiento de ninguna dependencia ni para la ejecución de programas o proyectos, y no existe previsión de inversión sobre él en el Plan de Desarrollo, el Plan Plurianual de Inversiones ni el presupuesto

vigente.

Adicionalmente, su área de 35,55 m² es reducida, lo que limita de manera importante su aprovechamiento: no permite desarrollar una edificación o equipamiento funcional para el Municipio conforme a las normas urbanísticas aplicables, y por su tamaño y características su mayor utilidad práctica se presenta para propietarios o predios colindantes.

Mantener inmovilizado un bien sin uso genera costos y riesgos para el Municipio, entre ellos los de custodia y mantenimiento, el posible deterioro o la ocupación indebida del predio y la imposibilidad de que genere ingresos o beneficio alguno para la comunidad. En contraste, su enajenación permite que el inmueble regrese a la dinámica económica, genere recursos de capital para la entidad y reduzca la carga administrativa de su administración, en cumplimiento de los principios de economía, eficacia y eficiencia de la función administrativa (artículo 209 de la Constitución Política) y del deber de gestionar adecuadamente el patrimonio público.

Por estas razones, la Administración ha determinado que el inmueble no resulta necesario para el cumplimiento de sus funciones ni de sus fines, y que resulta conveniente y razonable evaluar su enajenación, previa autorización del Concejo Municipal y con fundamento en un avalúo comercial técnico que garantice un precio ajustado al mercado.

Para que el Alcalde pueda enajenar el inmueble se requiere la autorización previa del Concejo Municipal, que se tramita mediante proyecto de acuerdo (artículo 32 numeral 3 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 18 de la Ley 1551 de 2012). Dicho proyecto debe estar respaldado en un valor técnico y objetivo del bien, que permita fijar un precio mínimo de venta y garantizar que el patrimonio público no sea enajenado por debajo de su valor real de mercado. Hoy el Municipio no cuenta con ese valor, por lo que no puede presentar el proyecto de acuerdo ni adelantar la enajenación.

En el marco del Marco Normativo para Entidades de Gobierno (Resolución 533 de 2015 de la Contaduría General de la Nación, basada en las NICSP), las entidades deben mantener actualizada y técnicamente sustentada la medición de los bienes que integran su propiedad, planta y equipo y sus demás activos. La ausencia de valores respaldados en avalúos técnicos vigentes puede generar observaciones y hallazgos de los organismos de control, en particular de la Contraloría Departamental del Huila y de la Contaduría General de la Nación, además de afectar la razonabilidad de la información financiera.

La planta de personal de la Alcaldía Municipal de Saladoblanco (Huila) no cuenta con profesionales habilitados para elaborar avalúos comerciales de bienes inmuebles. De acuerdo con la Ley 1673 de 2013, esta actividad solo puede ser desarrollada por personas naturales o jurídicas inscritas y vigentes en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), y los avalúos deben ceñirse a las metodologías previstas en el Decreto 1420 de 1998 y en la

Resolución 620 de 2008 del IGAC (o las normas que los modifiquen o sustituyan). Por lo tanto, es necesario acudir a un perito avaluador externo, inscrito en el RAA en la categoría de inmuebles urbanos (Categoría 1), para que el avalúo tenga validez técnica y jurídica.

Por lo expuesto, el Municipio requiere contratar la prestación de servicios profesionales para la elaboración del avalúo comercial y peritaje técnico del inmueble Lote 2, de propiedad del Municipio de Saladoblanco (Huila), con el fin de determinar su valor comercial teniendo en cuenta sus características físicas, técnicas, jurídicas, urbanísticas y las condiciones del mercado inmobiliario, y establecer, conforme a la metodología y criterio profesional del avaluador, las condiciones del bien que deban considerarse para su correcta valoración. El resultado servirá de insumo para la elaboración del proyecto de acuerdo que se presentará al Concejo Municipal para autorizar la enajenación.

Bien inmueble objeto de avalúo – Categoría 1 RAA (inmuebles urbanos):

ÍTEM	DENOMINACIÓN DEL PREDIO	ÁREA	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	ZONA	CATEGORÍA RAA
1	Lote 2	35,55 m²	206-126318	Urbana	Categoría 1 – Inmuebles urbanos

El avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año contado desde su expedición (Decreto 1420 de 1998, art. 19, y Decreto 422 de 2000). Por ello, su contratación debe coordinarse con el calendario de sesiones del Concejo, para que el avalúo esté vigente al momento de la autorización y de la enajenación.

De no contratarse el servicio, el Municipio no podría sustentar el proyecto de acuerdo ni fijar un precio base de venta, mantendría un activo sin valoración técnica ni destinación productiva, y se expondría a observaciones de los entes de control y a riesgos de detrimento patrimonial por una eventual venta sin referente técnico.

Beneficios esperados

(i) Contar con un valor comercial técnico y vigente que sustente el proyecto de acuerdo; (ii) proteger el patrimonio público mediante un precio mínimo de venta fundamentado; (iii) fortalecer la transparencia y la trazabilidad en la gestión de activos; y (iv) cumplir los deberes de actualización y sustento de la información contable.

2.2 DEFINICIÓN DE LA FORMA DE SOLVENTAR LA NECESIDAD

Debido a esta circunstancia, se considera que la mejor forma y la más conveniente para satisfacer la necesidad, es la apertura de un proceso contractual en la modalidad de **SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA**, con el fin de contratar la prestación de servicios profesionales como perito avaluador, ya sea con una persona (natural o jurídica) que ofrezca las condiciones óptimas demandadas y que presente la oferta más favorable para los

intereses de la entidad, cumpliendo con los requisitos habilitantes exigidos. El presupuesto oficial está soportado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal 2026000577 de 09/10/2026 (Unidad Ejecutora – Administración Central), por un valor de **DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS M/CTE ($2.217.000)**, debidamente aprobado por el ordenador del gasto y expedido por el técnico administrativo de presupuesto.	
TIPOLOGIA CONTRACTUAL (3)	CONCURSO DE MERITOS
OBJETO (4)	**REALIZACION Y ENTREGA DEL DICTAMEN VALUATORIO COMERCIAL (AVALUO) SOBRE EL INMUEBLE DENOMINADO LOTE 2 IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 206-**126318 DE LA ORIPP, **DE PROPEDAD DEL MUNICIPIO DE SLADOBLANCO HUILA.**
OBLIGACIONES DE LAS PARTES (5)	**OBLIGACIONES DEL PROVEEDOR** **<u>Obligaciones generales:</u>** 1) Acatar la Constitución Política, la Ley y las demás disposiciones pertinentes. 2) Cumplir con las actividades relacionadas en el presente proceso contractual. 3) Cumplir con las normas que regulan la profesión de valuador de acuerdo a lo contenido en la ley 1763 de 2013 o aquella que lo modifique o adicione, en especial las contempladas en los artículo 14 y SS de la norma antes mencionada. 4) Presentar en el plazo establecido en las Condiciones y Términos de la Selección de Mínima cuantía, los documentos y cumplir con los requisitos de orden técnico y legal, exigidos como condición previa e indispensable para suscribir el Acta de inicio del Contrato. 5) Reportar al supervisor del contrato de manera inmediata, cualquier novedad o anomalía que afecte la ejecución del contrato. 6) El contratista se compromete a realizar las tareas de peritaje/avalúo contratadas, generando un ambiente adecuado dentro del clima organizacional de la dependencia, manteniendo relaciones de cordialidad con quienes se relaciona y desempeña sus funciones, brindado una adecuada atención al usuario y entregando el máximo

Obligaciones del Municipio de Saladoblanco (Contratante):

a) Pagar en la manera establecida en al Clausula FORMA DE PAGO, las facturas presentadas por el contratista.
b) Suministrar de manera oportuna la información solicitada por el CONTRATISTA de conformidad con las Condiciones y Términos de la Selección de Mínima cuantía.
c) Resolver las peticiones por el CONTRATISTA en los términos consagrados en la ley, previo bueno del supervisor del contrato designado por el Municipio.
d) Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él hacen parte.
e) Verificar, revisar y legal exigidos por el Municipio en los términos de la Selección de Mínima cuantía como requisitos indispensables para suscribir el acta de iniciación del contrato.
f) Levantar las actas respectivas entre el contrato y el supervisor.
g) Elaborar oportunamente el acta de liquidación del contrato.
h) Velar para que se mantengan vigentes todas las pólizas que amparan el contrato.
i) Informar a la compañía de seguridad o entidad bancaria, garante del contrato, sobre los incumplimientos del contratista.
j) Certificar la ejecución del contratado dentro de las condiciones exigidas.

MODALIDAD DE SELECCIÓN [6] Marque con una X	LICITACIÓN PÚBLICA	SELECCIÓN ABREVIADA	CONCURSO DE MÉRITOS	MÍNIMA CUANTÍA	CONTRATACIÓN DIRECTA	RÉGIMEN ESPECIAL
				X		

7. FUNDAMENTO JURIDICO DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

La mínima cuantía es una modalidad de selección en virtud de la cual la entidad estatal realiza una convocatoria pública para recibir ofertas de bienes o servicios cuyo valor no excede el diez por ciento (10%) de la menor cuantía. Fue creada por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 – que adicionó el numeral 5º al artículo 2 de la Ley 1150 de 2007–, estableciendo que el factor determinante para llevar a cabo tal procedimiento es la cuantía –calculada como presupuesto oficial a partir del estudio del sector–, «independientemente de su objeto». Sus requisitos pueden sintetizarse así: i) la entidad estatal debe hacer los estudios previos en los que señale cuál es la necesidad que pretende satisfacer, el objeto del contrato, sus condiciones técnicas, el valor estimado, el plazo de ejecución y el certificado de disponibilidad presupuestal; ii) luego de surtir los trámites previos, la entidad debe publicar en el SECOP II

de sus capacidades para el cumplimiento de las metas definidas a la dependencia.

7) De conformidad con lo establecido en la Resolución No. 000042 de 2020, y 000094 de 2020 emitidas por la DIAN, el contratista deberá cumplir con la facturación electrónica si ello estuviere obligado conforme la reglamentación vigente, dentro de los plazos convenidos.
8) Mantener vigentes todas las garantías que amparan el contrato en los términos del mismo.
9) Cumplir con los aportes a los Sistemas Generales de Seguridad Social y aportes Parafiscales, en los términos de la ley 789 de 2002, el Decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes, requisitos que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato.
10) Las demás obligaciones que sean análogas y de uso común de acuerdo al objeto y obligaciones contractuales.

Obligaciones específicas:

1) Elaborar el avalúo comercial del bien inmueble denominado "Lote 2" identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 206-126318, aplicando las metodologías del Decreto 1420 de 1998, LEY 1763 DE 2013 y las normas técnicas que las modifiquen o sustituyan, justificando el método utilizado y el criterio profesional adoptado.
2) Acreditar y mantener vigente, durante toda la ejecución del contrato, su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en la categoría de inmuebles urbanos, y ejecutar el servicio conforme a la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios.
3) Realizar la visita técnica de inspección al predio denominado Lote 2 (matrícula inmobiliaria 206-126318), verificando sus linderos, área, estado, accesos y entorno, y dejar registro fotográfico de la visita.
4) Revisar y analizar la documentación jurídica y urbanística del inmueble (escritura pública, certificado de tradición y libertad, uso del suelo y normas urbanísticas aplicables), e

identificar y reportar las afectaciones, gravámenes, limitaciones o condiciones que incidan en su valor.

5) Realizar y soportar el estudio de mercado inmobiliario (ofertas y transacciones comparables de la zona), de modo que el valor determinado sea verificable y no dependa solo del criterio del avaluador.
6) Entregar el informe de avalúo y peritaje técnico, firmado y en medio físico y digital, con el contenido mínimo exigido por la normativa: identificación del bien y del solicitante, metodología, soportes, memoria de cálculo, valor en cifras y letras, fecha de elaboración y vigencia, número de inscripción en el RAA y anexos.
7) Actuar con independencia e imparcialidad, declarar que no tiene conflicto de intereses con el Municipio ni con posibles interesados en el inmueble, y guardar reserva sobre la información a la que acceda.
8) Atender, sin costo adicional, las observaciones, solicitudes de aclaración o ajustes que formulen el supervisor o el Municipio a través de sus dependencias en especial por parte del Concejo Municipal dentro del trámite de autorización para enajenar el bien.
9) Cumplir con el objeto del contrato, conforme a los documentos de la selección de mínima cuantía, la Propuesta y el contrato que se suscriba.
10) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte del Municipio de Saladoblanco.
11) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos.
12) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúan por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
13) Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
14) Las demás que por ley o contrato le correspondan.
15) El contratista será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cauce perjuicio a la Administración

una invitación, señalando el objeto, las condiciones técnicas y el valor estimado del contrato, expresando además las razones que justifican el cálculo de la cuantía. Asimismo, puede exigir o no una capacidad financiera mínima. Igualmente, esta Agencia ha recomendado «incluir en la invitación el cronograma, el plazo o condiciones de pago a cargo de la Entidad Estatal, la indicación del requerimiento de garantías (cuya exigencia es discrecional de la Entidad Estatal) y los demás aspectos que considere necesarios para la satisfacción de la necesidad»; iii) la invitación se debe hacer por un término no inferior a un (1) día hábil; iv) las observaciones que realicen los interesados deben responderse por la entidad estatal a más tardar antes del vencimiento del término para presentar las ofertas; v) presentadas las propuestas, la entidad estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la del menor precio cumpla con los requisitos de participación. Si no los satisface, debe revisar la oferta económica inmediatamente inferior y así sucesivamente. Esto significa que en la mínima cuantía el precio es el único factor de calificación o asignación de puntaje; vi) el informe de evaluación se debe publicar por un (1) día hábil; vii) el contrato se perfecciona con la comunicación de aceptación de la oferta que envía la entidad estatal al proponente que presentó la oferta económica de menor precio, no requiriéndose, entonces, de la suscripción de una minuta. En la comunicación de aceptación de la oferta la entidad estatal le debe informar al proponente ganador quién será el supervisor del contrato; viii) de existir empate, debe preferirse la oferta que se presentó primero en el tiempo.

8. ANALISIS DEL SECTOR

Sector Aplicable: Servicios - Inmobiliario

A. ASPECTOS GENERALES: De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 de Decreto 1082 de 2015 "La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del Proceso.", con base en la recomendación que para tal efecto aporta la guía para la elaboración de estudios del sector expedida por Colombia Compra eficiente.

B. ESTUDIO DE LA OFERTA: Para determinar el valor estimado del contrato, la Administración adelantó un estudio de mercado orientado a establecer el precio de referencia vigente en 2026 para el servicio de elaboración de avalúo comercial y peritaje técnico de **un (1) bien inmueble urbano**, de acuerdo con las características del predio (Lote 2, área de 35,55 m², matrícula inmobiliaria 206-126318) y con el alcance de las actividades descritas en el objeto y en las obligaciones del contratista.

Dado que la actividad avaluatoria solo puede ser prestada por personas inscritas y vigentes en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), y que en el Municipio de Saladoblanco no se identificaron avaluadores inscritos en el RAA en la categoría de inmuebles urbanos, el estudio se amplió a profesionales y firmas habilitadas en el departamento del Huila y de la región. Para ello se enviaron solicitudes de cotización por correo electrónico a varios profesionales avaluadores inscritos en el RAA

Con las cotizaciones recibidas se calculó el valor **promedio** que corresponde a **DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS M/CTE ($2.217.000),** el cual se adopta como presupuesto oficial del proceso. Este valor resulta razonable y ajustado a las condiciones del mercado, y **no supera el 10 % de la menor cuantía** de la entidad, lo que habilita la modalidad de selección de mínima cuantía. Los soportes (solicitudes, cotizaciones recibidas y cuadro comparativo) se encuentran anexos al presente estudio previo.

ITEM	COTIZANTE
1	**CÉSAR AUGUSTO ARTUNDUAGA GONZALEZ** RAA AVAL-12143536
2	**HÉCTOR JOAQUÍN GUTIERREZ MURCIA** RAA AVAL-12227278
3	**FABIAN ARLEY PALADINES VALENCIA** RAA AVAL-1083891428

ITEM	DESCRIPCIÓN TÉCNICA	UNIDAD DE MEDIDA	CANT.	CÉSAR AUGUSTO ARTUNDUAGA GÓNZALEZ	HÉCTOR JOAQUIN GUTIÉRREZ MURCIA	FABIÁN ARLEY PALADINEZ VALENCIA	VALOR UNITARIO PROMEDIO
CATEGORÍA 1. INMUEBLES URBANOS							
1	CASAS, APARTAMENTOS, EDIFICIOS, OFICINAS, LOCALES COMERCIALES, TERRENOS Y BODEGAS SITUADOS TOTAL O PARCIALMENTE EN ÁREAS URBANAS, LOTES NO CLASIFICADOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, LOTES EN SUELO DE EXPANSIÓN CON PLAN PARCIAL ADOPTADO.	UNIDAD	1	$ 3.000.000	$ 1.751.000	$ 1.900.000	$ 2.217.000
TOTAL							**$ 2.217.000**

C. ESTUDIO DE LA DEMANDA: Para identificar la demanda se tiene en cuenta las adquisiciones realizadas por municipios del departamento del Huila con similar objeto y que han sido publicadas en el portal único de contratación así:

AÑO Y NO. CONTRATO	VALOR TOTAL O (VALOR MENSUAL PARA PRESTACIÓN	TIEMPO (MESES O AÑOS)	OBJETO CONTRACTUAL	MODALIDAD	ENTIDAD CONTRATANTE

	DE SERVICIOS)				
DHMP-IMC-SPOP-042 DE 2025	$10.000.000	1 Mes	REALIZAR AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE PAICOL HUILA	SELECCIÓN MÍNIMA CUANTÍA	MUNICIPIO DE PAICOL (HUILA)
MNSGCMCCV0068-2026	$14.999.000	15 DÍAS	CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL DE LOS BIENES QUE REQUIEREN SER DADOS DE BAJA ASÍ COMO LOS DEMÁS REQUERIDOS POR LOS PROCESOS A CARGO DE LA SECRETARIA GENERAL DEL MUNICIPIO DE NEIVA	SELECCIÓN MÍNIMA CUANTÍA	MUNICIPIO DE NEIVA (HUILA)
MI-SG-MC-PS-019-2026	$14.997.500	30 DÍAS	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PERITO AVALUADOR PARA REALIZAR AVALUO COMERCIAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, OBJETO DE ENAJENACIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO DE ISNOS	SELECCIÓN MÍNIMA CUANTÍA	MUNICIPIO DE ISNOS (HUILA)

9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, SU JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO

El valor corresponde a la suma de **DOS MILLONES DOSCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS M/CTE ($2.217.000)**

Forma de pago

El Municipio pagará al contratista el valor del contrato en **un (1) único pago**, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y se entregue a satisfacción el informe de avalúo comercial y peritaje técnico.

Para el desembolso, el contratista deberá presentar:
a) Factura o cuenta de cobro, según corresponda a su calidad tributaria.
b) Certificación de cumplimiento a satisfacción o acta de recibo final expedida por el supervisor del contrato, que acredite la entrega del informe de avalúo debidamente firmado y con los soportes exigidos.
c) Constancia del pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando aplique, expedida por el contratista, el revisor fiscal o el representante legal, según el caso.
d) Comprobante del pago de las estampillas, tasas y contribuciones municipales que correspondan al contrato.
Los pagos estarán sujetos a las retenciones y descuentos de ley y a la disponibilidad del Programa

Anual Mensualizado de Caja (PAC).

El valor del contrato comprende todos los costos directos e indirectos en que incurra el contratista para la ejecución del objeto, incluyendo desplazamientos, visita técnica, estudios de mercado, honorarios, impuestos, tasas, contribuciones y demás gravámenes, sin que el Municipio reconozca valores adicionales.

- Factores que impactan el precio (Estampillas Municipales)

Impuesto	Tarifa	Observaciones
Estampilla Pro – Cultura	1.2%	Por mandato expreso del estatuto tributario
Estampilla Pro – Adulto Mayor	4%	Por mandato expreso del estatuto tributario
Tasa pro –deporte	1.2%	Por mandato expreso a nivel nacional
ICA	0.6%	Si el contratista es régimen común
Renta	0.1%	Por mandato de la tabla de retención en la fuente 2022
Estampilla para la justicia familiar	2%	Por mandato legal Ley 2126 de 2021

10. CONDICIONES TÉCNICAS Y / O PERFIL DEL PROVEEDOR

Para tal efecto las condiciones técnicas mínimas exigidas corresponden a los siguientes ítems y descripciones:

CONDICIONES TÉCNICAS

ITEM	DESCRIPCIÓN TÉCNICA	UNIDAD DE MEDIDA	CANT.	VALOR UNITARIO PROMEDIO
CATEGORÍA 1. INMUEBLES URBANOS				
1	CASAS, APARTAMENTOS, EDIFICIOS, OFICINAS, LOCALES COMERCIALES, TERRENOS Y BODEGAS SITUADOS TOTAL O PARCIALMENTE EN ÁREAS URBANAS, LOTES NO CLASIFICADOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, LOTES EN SUELO DE EXPANSIÓN CON PLAN PARCIAL ADOPTADO.	UNIDAD	1	$ 2.217.000
VALOR TOTAL				$ 2.217.000

11. PARTICIPANTES

En el presente proceso podrán participar las personas naturales, jurídicas o asociadas en consorcio o unión temporal; que no estén incursas en inhabilidades o incompatibilidades para contratar señaladas por la constitución y la ley, con capacidad estatutaria para presentar oferta y que efectúen la propuesta de acuerdo con las condiciones de participación.

Los proponentes se deben presentar bajo alguna de las siguientes modalidades siempre y cuando

cumpla con las condiciones exigidas en el presente estudio previo.

12. REQUISITOS JURÍDICOS HABILITANTES

Son requisitos para participar y verificar la capacidad jurídica y legal los solicitados en la Subsección 2. Requisitos habilitantes generales del Capítulo I de la Invitación Pública.

13. REQUISITOS TÉCNICO HABILITANTE

13.1 EXPERIENCIA GENERAL:

PERSONA NATURAL: Acreditar la inscripción como avaluador ante el Registro Abierto de Avaluadores de conformidad con el artículo 6 de la ley 1673 de 2013 o aquella que la modifique y/o reglamente.

PERSONAS JURÍDICAS: Deberá encontrarse legalmente constituida con mínimo dos (2) años desde su constitución, y su objeto social deberá comprender e incluir las actividades relacionadas con el objeto a contratar, lo cual se acreditará mediante el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio o documento equivalente por la entidad competente para extranjeros, con fecha de expedición dentro de los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de cierre del presente proceso.

El Representante Legal de la persona jurídica deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos señalados para las personas naturales o presentar aval de una persona natural que cumpla con los requisitos señalados para proponente natural.

Nota 1: Las personas jurídicas extranjeras sin sucursal en Colombia, deberán: Acreditar experiencia general de mínimo diez (10) años previo al cierre del presente proceso, lo cual se acreditará mediante Certificado de la Cámara de Comercio de su jurisdicción, expedido con una antelación no mayor a treinta (30) días calendario, previos a la fecha de cierre del presente proceso.

PROPONENTE CONJUNTO: Cuando la propuesta la presente un consorcio o unión temporal, uno de los integrantes deberá acreditar la experiencia general.
El Representante Legal del proponente conjunto deberá acreditar que cumple con los requisitos de formación y experiencia exigidos para las personas naturales.

13.2 EXPERIENCIA ESPECÍFICA:

El proponente deberá acreditar su experiencia mediante la presentación de máximo dos (2) contratos terminados y/o liquidados, cuyo objeto o actividades ejecutadas estén relacionadas con el avalúo de bienes inmuebles.

Los documentos soporte para acreditar la experiencia especifica de los contratos registrados en la propuesta, deben ser las certificaciones de los contratos ejecutados y terminados o su respectiva minuta del contrato junto con el acta de terminación y/o liquidación; debe contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre del contratante.
- Objeto del contrato.

- Valor del contrato.
- Fecha de inicio del contrato.
- Fecha de terminación del contrato.
- Número del Contrato

En caso de que la experiencia específica haya sido ejecutada con un particular, el proponente deberá anexar adicionalmente factura electrónica.

El proponente deberá acreditar este requisito con certificación de experiencia o contrato junto con el acta de terminación y liquidación.

En caso de presentar certificaciones en consorcio o unión temporal, serán tenidas en cuenta la experiencia específica de acuerdo al porcentaje de participación, para lo cual se deberá indicar en la certificación el porcentaje de participación.

14. REQUISITOS FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES HABILITANTES

14.1 INDICADORES FINANCIEROS: N/A.
14.2 INDICADORES ORGANIZACIONALES: N/A.

15. EVALUACIÓN TÉCNICA

CUMPLE / NO CUMPLE

16. EVALUACIÓN ECONÓMICA

CUMPLE / NO CUMPLE

17. FACTOR DE SELECCIÓN DE LA OFERTA MAS FAVORABLE

De acuerdo con el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 del 2015, la entidad determina que el factor de selección del presente proceso es:

	FACTOR DE SELECCIÓN	Marca con X
1	Menor Precio	X
2	Calidad	
3	Ponderación calidad y precio	
4	Ponderación calidad y precio con mejor relación costo/ beneficio	

18 PERMISOS, LICENCIAS, DISEÑOS, ESTUDIOS, PLANOS Y AUTORIZACIONES

"(...)en concordancia con los artículos 315-3 de la Constitución Política, 11-3 de la Ley 80 de 1993, 91-D-5 de la Ley 136 de 1994 y 110 del Decreto 111 de 1996, que los alcaldes tienen la facultad general de suscribir contratos y dirigir la actividad contractual de los municipios sin necesidad de una autorización previa, general o periódica del concejo municipal, salvo en dos casos: (i) cuando así lo haya previsto la ley; y (ii) cuando así lo haya dispuesto el concejo municipal expresamente mediante acuerdo. De este modo, en caso de silencio de la ley o en ausencia de acuerdo que someta un determinado contrato a autorización previa del concejo municipal, habrá de entenderse que el alcalde puede celebrarlo, sin necesidad de tal autorización, con base en sus facultades constitucionales y legales en materia contractual (...)" Sentencia TAH 005-25-03-033 TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DEL HUILA, Neiva, cuatro (4) de marzo de dos mil veinticinco (2025)

LUGAR DE EJECUCIÓN (16)	Municipio de Saladoblanco – Departamento del Huila
PLAZO (17)	Quince (15) días contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

ANTICIPO (18)	SI ____ NO___X__ Porcentaje _____%
FORMA DE PAGO (19)	El Municipio pagará al contratista el valor del contrato en un (1) único pago, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución y se entregue a satisfacción el informe de avalúo comercial y peritaje técnico. Para el desembolso, el contratista deberá presentar: a) Factura o cuenta de cobro, según corresponda a su calidad tributaria. b) Certificación de cumplimiento a satisfacción o acta de recibo final expedida por el supervisor del contrato, que acredite la entrega del informe de avalúo debidamente firmado y con los soportes exigidos. c) Constancia del pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales, cuando aplique, expedida por el contratista, el revisor fiscal o el representante legal, según el caso. d) Comprobante del pago de las estampillas, tasas y contribuciones municipales que correspondan al contrato. Los pagos estarán sujetos a las retenciones y descuentos de ley y a la disponibilidad del Programa Anual Mensualizado de Caja (PAC).
SUPERVISION o INTERVENTORÍA (20)	INTERVENTORÍA: SI _____ NO _____ SUPERVISIÓN: X será asignada al Almacenista municipal.

21. SOPORTE QUE PERMITE LA ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREDECIBLES QUE PUEDEN AFECTAR EL CONTRATO

De acuerdo con el Art. 2.2.1.1.1.6.1. SUBSECCIÓN 6 del Decreto 1082 DE 2015: "(...)

Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis Riesgo. Entidad Estatal debe dejar constancia de análisis en los Documentos del Proceso. (...)".

De acuerdo al artículo 4º de la Ley 1150 de 2007 y los lineamientos del manual de riesgos expedido por Colombia Compra eficiente esta entidad ha definido como riesgos dentro de la ejecución del contrato de Suministro, el Municipio de Saladoblanco, presenta la siguiente matriz de riesgos:

MATRIZ DE RIESGOS

4	General	Externo	Ejecución	Riesgo Social O Político	Cambio de políticas gubernamentales y cambios en las condiciones sociales.	causan impacto en la ejecución del contrato	1	1	2	riesgo bajo	las partes	aceptar	1	1	2	riesgo bajo	no	Almacenista General	n/a	n/a	revisión periódica de actualización normativa	continuo

Un riesgo, en términos generales, es la imposibilidad de que un evento pueda afectar a una persona o un bien, en forma adversa o favorable, en el logro de determinados objetivos, en el ejercicio o goce pacifico de un derecho o en la satisfacción plena de necesidades.

Por lo anterior un riesgo involucrado en la contratación estatal es toda aquella circunstancia prevista durante la distribución de riesgos que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tiene la virtualidad de alterar el equilibrio contractual y financiero del mismo. Debe aclararse que estos riesgos previsibles involucrados en la contratación estatal son únicamente aquellas alteraciones normales de la actividad que se habrán de distribuir entre las futuras partes en el contrato estatal, sean internos o externos a ellas:

REGIMEN DE RIESGOS		
ASIGNACIÓN		**Forma de mitigarlo**
1	Contratante y contratista	En busca de mitigar la ocurrencia del riesgo se establecerá la supervisión permanente de las obligaciones desarrolladas por el contratista, con el ánimo de mitigar la ocurrencia del riesgo.
2	Contratista	El contratista asumirá la diferencia en mayor valor si se diera el caso por la variación de los precios en el mercado, en busca de mitigar el impacto del riesgo.
3	Contratista.	El contratista deberá verificar que cuenta con la cantidad de elementos antes de ofertar, con el ánimo de mitigar la ocurrencia del riesgo.
4	Contratista	El contratista deberá proveerse de elementos e insumos necesarios para la prestación del servicio para que no se entorpezca el cumplimiento del contrato.

21. ANÁLISIS DE GARANTIAS Y AMPAROS

En los términos del Artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015 se establece que la entidad es libre de exigir o no garantías en el proceso de selección de mínima cuantía y en adquisición de grandes superficies, el oferente deberá garantizar la calidad del servicio en los términos de la Ley

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué Puede Pasar Y, Cómo Puede Ocurrir)	Consecuencia De La Ocurrencia Del Evento	Probabilidad	Impacto	Valoración Del Riesgos	Categoría	¿A Quién Se Le Asigna?	Tratamiento/Controles A Ser Implementados	Impacto Después Del Tratamiento				¿Afecta La Ejecución Del Contrato?	Persona Responsable Por Implementar El Tratamiento	Fecha O Etapa Estimada En Que Se Inicia El Tratamiento	Fecha Estimada En Que Se Completa El Tratamiento	Monitoreo Y Revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración Del Riesgo	Categoría					¿Cómo Se Realiza El Monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externo	Ejecución	Riesgo Operacional	Que por alguna razón el contratista no logre cumplir a tiempo con el objeto del contrato.	que la entidad contratante tenga retrasos en sus actividades	1	3	4	riesgo bajo	contratista	reducir	1	1	2	riesgo bajo	si.	Almacenista General	etapa de ejecución	firma de acta de liquidación	revisión periódica del avance del contrato	Continuo
2	General	Interno	Ejecución	Riesgo Operacional	Que los bienes y servicios suministrados no cumplan con las exigencias s establecidas en el contrato	incompleta satisfacción de la necesidad de la entidad contratante y procedencia de un balance financiero del contrato	1	3	4	riesgo bajo	contratista	evitar	1	1	2	riesgo bajo	si.	Almacenista General	firma del contrato	firma de acta de liquidación	revisión previa liquidación del contrato de las características de los bienes y servicios objeto del contrato	único
3	General	Externo	Contratación Y Ejecución	Riesgo Operacional	Que el contratista no pague su SSI	no pago de las erogaciones a favor del contratista	3	3	6	riesgo alto	contratista	reducir	1	1	2	riesgo bajo	si	Almacenista General	firma del contrato	firma de acta de liquidación	revisión permanente del avance del contrato	continuo

1480 de 2011 artículos 6°, 7°, 8° y S.S por la cual se expide el Estatuto del Consumidor y las determinaciones del artículo 932 y siguientes del Código de Comercio.

Se debe marcar con X las garantías según apliquen..

AMPAROS	TIPO DE GARANTÍA	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	SI	NO
Cumplimiento	Póliza de seguros	10% del valor del contrato	Duración del contrato más seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio	X	
Seriedad de la oferta.	Póliza de seguros.	10% del valor del presupuesto a contratar	Término de duración de treinta (30) días calendario.	X	

22. INDICACIÓN, SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA, ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

ACUERDO COMERCIAL		¿VIGENTE?	ENTIDAD ESTATAL CUBIERTA	VALOR DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN SUPERIOR AL UMBRAL DEL ACUERDO COMERCIAL	EXCEPCIÓN APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACIÓN
Alianza pacífico	Chile	SI	SI	NO	NO
	México	SI	SI	NO	NO
	Perú	SI	SI	NO	NO
Canadá		SI	SI	NO	NO
Chile		SI	SI	NO	NO
Corea		SI	SI	NO	NO
Costa Rica		SI	SI	NO	NO
Estados AELC		SI	SI	NO	NO
Estados Unidos		SI	SI	NO	NO
México		SI	SI	NO	NO
Triángulo Norte	El Salvador	SI	SI	NO	NO
	Guatemala	SI	SI	NO	NO
	Honduras	SI	SI	NO	NO
Unión Europea		SI	SI	NO	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte		SI	SI	NO	NO
Israel		SI	SI	NO	NO
Comunidad Andina		SI	SI	NO	NO

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS	SI	NO
Certificado de Disponibilidad Presupuestal	X	
Certificado del Plan Anual de Adquisiciones	X	

PROYECTÓ: PROFESIONAL DESPACHO	REVISÓ: ASESOR JURIDICO DE CONTRATACIÓN	APROBÓ: ALMACENISTA GENERAL
YEBIR ALDAIR ORTIZ GAVIRIA	JUAN PABLO PÉREZ VALDERRAMA	YEBIR ALDAIR ORTÍZ GAVIRIA
FIRMA:	FIRMA:	FIRMA:

Certificado de inscripción en el Banco de Programas y Proyectos (Proyectos de Inversión)	X	
Certificación de No disponibilidad de Personal (Prestación de servicios)	X	
Otros: Dependiendo de la Naturaleza del Contrato		

Saladoblanco (Huila), 14 de octubre de 2026

Responsable de los estudios previos

YEBIR ALDAIR ORTIZ GAVIRIA
Almacenista General