ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATACIÓN DIRECTA

LUGAR	SUBACHOQUE, CUNDINAMARCA
FECHA DE ELABORACIÓN	26 de octubre de 2026
OBJETO	***REALIZAR LA GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL (ESTUDIOS DE TÍTULOS, AVALÚOS COMERCIALES, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS, ORIENTADA A LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE IMPORTANCIA HÍDRICA Y AMBIENTAL, EN CUMPLIMIENTO DE LA META 84 DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL "SUBACHOQUE EL MEJOR PLAN"***
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
TIPO DE PRESUPUESTO	INVERSIÓN
CÓDIGO UNSPSC CONTEMPLADO EN EL PAA	***80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles / 81101500 - Servicios de ingeniería y topografía / 81141900 - Servicios jurídicos***
CÓDIGO BPIN	2024257690015
PROYECTO DE INVERSIÓN O META	***84: "Restaurar, conservar y/o adquirir noventa (90) hectáreas de importancia hídrica y/o ambiental para la protección de ecosistemas estratégicos del municipio"***

En Subachoque Cundinamarca, en calidad de SECRETARIO DE AMBIENTE Y COMPETITIVIDAD (E), en cumplimiento de los Artículos 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 **"POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL"** y que desarrolla lo previsto en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993. Presentó el estudio de oportunidad y conveniencia del proyecto en referencia para adelantar la contratación de **GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL (ESTUDIOS DE TÍTULOS, AVALÚOS, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS)** con el siguiente objeto contractual ***"REALIZAR LA GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL (ESTUDIOS DE TÍTULOS, AVALÚOS COMERCIALES, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS, ORIENTADA A LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE IMPORTANCIA HÍDRICA Y AMBIENTAL, EN CUMPLIMIENTO DE LA META 84 DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL "SUBACHOQUE EL MEJOR PLAN""***

1. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN	**1.1. Los referentes Constitucionales** La Constitución Política de Colombia prevé en el artículo 2 como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación". Adicionalmente, estipula el artículo 209 ídem, 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*". Que el artículo 315 de la Constitución Política Nacional, en su numeral 3, establece que es una atribución de los alcaldes municipales dirigir la

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo, representarlo judicial y extrajudicialmente, y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes. En materia de protección del ambiente y del recurso hídrico, el artículo 79 de la Constitución Política reconoce el derecho de todas las personas a gozar de un ambiente sano y obliga al Estado a proteger la diversidad e integridad del ambiente; el artículo 80 le asigna la planificación del manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución; el artículo 8 impone al Estado y a las personas la obligación de proteger las riquezas naturales de la Nación; el artículo 58 reconoce la función ecológica de la propiedad, y el artículo 366 incluye entre las finalidades sociales del Estado la solución de las necesidades insatisfechas de saneamiento ambiental y de agua potable. **1.2. Los referentes legales** En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado este último por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, se hace necesaria la elaboración y suscripción de un estudio previo que estará conformado por los documentos definitivos que servirán de soporte para la elaboración y ejecución de la contratación. Que la Ley 152 de 1994 establece en su artículo 3: "Principios generales. Los principios generales que rigen las actuaciones de las autoridades nacionales, regionales y territoriales, en materia de planeación son: (...) k) Eficiencia. Para el desarrollo de los lineamientos del plan y en cumplimiento de los planes de acción se deberá optimizar el uso de los recursos financieros, humanos y técnicos necesarios, teniendo en cuenta que la relación entre los beneficios y costos que genere sea positiva." Que con el proceso de contratación descrito en el presente documento se pretende dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 1° de la Ley 99 de 1993, cuyo numeral 4° determina que las zonas de páramos, subpáramos, los nacimientos de agua y las zonas de recarga de acuíferos serán objeto de protección especial; así como al artículo 111 de la misma ley, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, que declara de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales, y que impone a los municipios el deber de destinar no menos del 1% de sus ingresos corrientes a la adquisición y el mantenimiento de dichas zonas o a la financiación de esquemas de pago por servicios ambientales. El artículo 111 de la Ley 99 de 1993 se encuentra reglamentado por el Decreto 1076 de 2015 (Libro 2, Parte 2, Título 9, Capítulo 8, en particular los artículos 2.2.9.8.4.1 y 2.2.9.8.4.2), que regula la inversión de los recursos destinados a esta finalidad y la adquisición y el mantenimiento de predios en áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	hídrico, y que remite a la Ley 388 de 1997 en cuanto al procedimiento de adquisición. En el orden municipal, el numeral 10 del artículo 3 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 6 de la Ley 1551 de 2012, establece como función de los municipios velar por el adecuado manejo de los recursos naturales y del ambiente, de conformidad con la Constitución y la ley. Adicionalmente, mediante la Resolución 963 de 2025 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) se dispuso que los avalúos de bienes inmuebles ubicados en áreas de páramo delimitadas deben incorporar la valoración ambiental del grado de conservación del predio, conforme a la metodología técnica definida por el IGAC, la cual es de obligatoria aplicación. Este requerimiento técnico especializado excede la capacidad y competencia ordinaria de la Secretaría de Ambiente, Agropecuario, Competitividad y Desarrollo Económico del municipio, y hace necesaria la contratación de una entidad idónea en gestión inmobiliaria pública que garantice avalúos técnicamente ajustados a dicha metodología. El municipio de Subachoque es una entidad territorial de categoría sexta (6ª), condición que, conforme a la Ley 617 de 2000, limita su planta de personal y su capacidad técnica instalada para adelantar de manera directa e integral las actividades propias de la gestión predial —estudios de títulos, avalúos, topografía, escrituración y registro— que exige la adquisición formal de bienes inmuebles a favor de una entidad pública. Que mediante el Decreto Ordenanza 433 de 2020 se estableció la estructura orgánica de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca (hoy Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca), definiendo como objeto de esta entidad desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a, entre otras, la operación catastral y gestión predial y ambiental y avalúos de bienes. Que en el Decreto Ordenanza No. 433 de 2020, en desarrollo de sus objetivos, se establece en el numeral 5.4: "Realizar estudios jurídicos y económicos, en los procesos de Formaciones, Actualizaciones y Conservación Catastral, levantamientos topográficos en coordinación con las autoridades establecidas por la ley, avalúos de bienes, gestión predial y ambiental, gerenciamiento de proyectos de construcción e interventoría." **1.3. Plan de desarrollo y justificación de la necesidad** La administración municipal, con el fin de adelantar las acciones para promover bajo el enfoque de servicio, propiciando la proximidad, participación, corresponsabilidad y oportunidad en el ejercicio de las funciones institucionales, así como del estado de avance en la gestión, la promoción de los derechos, deberes y obligaciones recíprocas entre la administración y la ciudadanía frente a la gestión pública. Este marco de criterios de orientadores del diálogo institucional se posibilita procesos de integración, legitimación y materialización de los parámetros de un gobierno abierto y el seguimiento y atención a las necesidades en el marco de los proyectos estratégicos de la administración municipal.

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	La adecuada gestión y desarrollo de las funciones de la administración municipal, deben desarrollarse garantizando la seguridad jurídica la cual es un principio constitucional y una condición necesaria para asegurar la igualdad, así mismo las actuaciones de la administración municipal se deben realizar con arreglo a los principios que rigen la función administrativa tales como el debido proceso, la igualdad, la imparcialidad, la buena fe, la moralidad, la participación, la responsabilidad, la transparencia, la publicidad, la coordinación, la eficacia, la economía y la celeridad. Que el Municipio de Subachoque, a través de su administración actual, tiene como meta adquirir los predios necesarios para el cumplimiento y desarrollo de los proyectos plasmados en el Plan de Desarrollo Municipal "Subachoque-El mejor plan 2024-2028". Dentro de los múltiples objetivos, algunas acciones constituyen el cimiento para el cumplimiento de las metas de diversos programas del acuerdo municipal; tal es el caso de la meta N° 84: ***"Restaurar, conservar y/o adquirir noventa (90) hectáreas de importancia hídrica y/o ambiental para la protección de ecosistemas estratégicos del municipio"***, la cual está a cargo de la Secretaría de Ambiente y Competitividad. Que muchos de los propietarios de los predios ubicados en zonas de importancia hídrica, como el Distrito de Manejo Integrado (DMI) Páramo de Guerrero y la cuenca alta del río Bogotá, del municipio de Subachoque, son conscientes de la necesidad de recuperación y protección de estas áreas críticas. Estos propietarios ofrecen sus predios a la administración municipal para su adquisición, con el fin de contribuir a la conservación de los recursos naturales y asegurar la oferta hídrica de gran importancia para la región, especialmente en relación con la preservación del DMI Páramo de Guerrero y la cuenca alta del río Bogotá. En consecuencia, el Municipio necesita adquirir predios de importancia hídrica y ambiental —entre ellos, según corresponda a cada predio, zonas de páramo, nacimientos de agua y áreas de recarga— con el fin de asegurar su conservación, proteger las fuentes que abastecen de agua a las comunidades y a los acueductos del municipio, y dar cumplimiento a la Meta 84 del Plan de Desarrollo Municipal. Para que esta adquisición sea técnica y jurídicamente viable, el Municipio requiere estudios de títulos, avalúos, levantamientos topográficos, escrituración y registro, actividades especializadas que justifican la contratación objeto del presente estudio previo. **PREDIOS DE IMPORTANCIA HÍDRICA** A partir del ejercicio de identificación y priorización de predios de interés hídrico y ambiental adelantado por la Secretaría de Ambiente y Competitividad, y con base en el listado de predios con intención de venta que administra la Secretaría, se estableció como bolsa de predios de interés para su adquisición un total de catorce (14) predios, ubicados en las veredas El Guamal y Pantano de Arce del municipio de Subachoque, cuya identificación, ubicación y área se relacionan en la tabla siguiente y cuya descripción detallada, incluidos sus linderos y colindancias, se presenta en el anexo "Descripción detallada de los predios". Sobre los catorce (14) predios se elaborará el avalúo comercial conforme a la

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

metodología de la Resolución 963 de 2025 del IGAC. En el caso de los predios El Neguey y Lejanías, que cuentan con un avalúo previo, este se elabora nuevamente, toda vez que la normatividad aplicable al avalúo comercial fue modificada. Los catorce predios cuentan con informe técnico ambiental y se encuentran pendientes de estudio de títulos, avalúo comercial y cálculo conforme a la Resolución 963 de 2025 del IGAC. La expedición del informe técnico ambiental corresponde a la autoridad ambiental competente y no hace parte de las obligaciones de la Agencia. Las actividades de estudio de títulos y avalúo, junto con las demás descritas en el alcance del contrato, serán adelantadas en el marco del presente contrato, como paso previo indispensable para la adquisición de los predios.

Los predios priorizados se relacionan a continuación:

#	PREDIO	PROPIETARIO(A)	VEREDA	MATRÍCULA INMOBILIARIA	NPN / CÉDULA CATASTRAL	ÁREA
1	El Neguey	Lida María Scarpeta Rodríguez	El Guamal	50N-0895784	00-03-00-00-0003-0800-0-00-00-0000	25,04 ha
2	Lejanías	Gladys Cuesta Melo	El Guamal	50N-78550	00-03-00-00-0003-0139-0-00-00-0000	12,85 ha
3	La Pampa	Manuel Antonio Vega Cimadevilla	El Guamal	50N- 593923	00-03-00-00-0003-0157-0-00-00-0000	43,85 ha
4	Corralejas	Carlos Adolfo Cortés Bonilla	Pantano de Arce	50N-1215289	00-01-00-00-0011-0279-0-00-00-0000	39,00 ha
5	El Descanso	Luz Marina Zamudio de Quiroga	El Guamal	50N-1056662	00-03-00-00-0003-0482-0-00-00-0000	5,76 ha
6	Matarredonda	Danilo Correa Salamanca	El Guamal	50N-294498	00-03-00-00-0003-0276-0-00-00-0000	9,06 ha

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

7	La Palestina	María Hortencia Rodríguez de Scarpeta	El Guamal	50N-20062123	00-03-00-00-0003-0579-0-00-00-0000	2,68 ha
8	Altamira	Justino Scarpeta Rodríguez	El Guamal	*50N-659347*	00-03-00-00-0003-0295-0-00-00-0000	5,28 ha
9	Las Delicias	Omar Ángel Salamanca	Pantano de Arce	*50N-659347*	00-01-00-00-0011-0135-0-00-00-0000	2,00 ha
10	El Trébol	Eloísa Salamanca de Ángel	Pantano de Arce	*50N-660764*	00-01-00-00-0011-0138-0-00-00-0000	4,60 ha
11	La Esperanza	Omar Ángel Salamanca	Pantano de Arce	*50N-661358*	00-01-00-00-0011-0133-0-00-00-0000	5,20 ha
12	Villa Rosa	Jorge Enrique Rodríguez Garnica	El Guamal	50N- 791487	00-03-00-00-0003-0438-0-00-00-0000	13,20 ha
13	Aconcagua	Mario Nelson Rodríguez Ángel	El Guamal	50N-20271461 50N-20253379	00-03-00-00-0003-0211-0-00-00-0000	3,20 ha
14	Esmeralda	Ciro Antonio Sánchez	El Guamal	50N-705890	00-03-00-00-0003-0424-0-00-00-0000	3,00 ha
TOTAL						**174,72 ha.**

La bolsa de catorce (14) predios relacionada suma un área aproximada de 174,72 hectáreas, cifra que supera la meta de noventa (90) hectáreas establecidas en la Meta 84 del Plan de Desarrollo Municipal, por lo que la Secretaría de Ambiente definirá, en función de la disponibilidad

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	presupuestal y de los resultados de los estudios de títulos y avalúos, el orden de prioridad para la adquisición efectiva de los predios. Sin perjuicio de lo anterior, el municipio podrá, dentro de la vigencia y el presupuesto disponible del contrato, priorizar e incorporar predios adicionales del listado de intención de venta que administra la Secretaría, previa aprobación de la supervisión. La adquisición de predios implica la ejecución de diversas actividades de gestión inmobiliaria —estudios de títulos, topografía, avalúos comerciales, escrituración y registro— cuya contratación separada no resulta favorable desde el punto de vista técnico, económico ni de costo-beneficio, por lo que se considera adecuado contratar dicha gestión de manera integral con una única entidad especializada. El saneamiento físico, jurídico y catastral de los inmuebles corresponde a sus propietarios actuales, quienes deberán adelantarlo ante las entidades competentes. Que, por lo anterior, surge la necesidad de suscribir un contrato interadministrativo para la gestión predial integral —incluida la elaboración de los avalúos inmobiliarios— de los predios por adquirir por la administración municipal. Por lo tanto, la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca (antes Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca) cumple con los requisitos técnicos de la administración municipal, ya que ofrece los servicios relacionados con bienes inmuebles del sector público y privado. De conformidad con lo anterior, el proceso de selección a adelantar es el de CONVENIOS O CONTRATOS INTERADMINISTRATIVOS, por lo cual, atendiendo a lo señalado en el Artículo 32 de la Ley 80 de 1993, se debe llevar a cabo la correspondiente contratación y garantizar el buen desarrollo de los proyectos. En un futuro, se debe entregar la documentación correspondiente al Avalúo, como lo son la Topografía, Metodología Valuatoria, Análisis de mercado, Certificación de Avalúo, registro fotográfico y demás soportes, cumpliendo con toda normatividad vigente y las especificaciones técnicas exigidas para este tipo de contratos. **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** La Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca (antes Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca) es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden departamental, creada mediante Decreto Departamental No. 0679 de 1996 y reformada mediante Decreto 433 del 25 de septiembre de 2020, cuyo objeto social comprende, entre otros, la realización de estudios jurídicos de títulos, avalúos, gestión predial y ambiental, y cuya misión contempla expresamente la posibilidad de asocio y/o adhesión de los municipios interesados en la adquisición de predios de interés para sus comunidades. Dicha misión guarda relación directa con las funciones, desde el punto de vista técnico, económico y legal, que se satisfacen a través de un contrato interadministrativo. Que el contrato interadministrativo a suscribir estará sometido a la Constitución Política, a la legislación y jurisdicción colombiana y se regirá

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y en especial la Ley 489 de 1998, y las demás normas que la complementen, modifiquen o reglamenten, y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto de la presente contratación. El presente contrato interadministrativo se realizará a través de la contratación directa acorde con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.4, que reglamenta la celebración de los contratos o convenios interadministrativos. En razón a lo anterior es claro que la contratación pretendida se enmarca en los lineamientos del Plan de Desarrollo Municipal vigente y apunta al cumplimiento de metas del plan de desarrollo y el funcionamiento de la administración municipal. **1.4. OPORTUNIDAD DE LA CONTRATACIÓN** En la presente vigencia, atendiendo las necesidades que presenta la alcaldía municipal, en el desarrollo de su objeto misional, y lo señalado en el plan de desarrollo municipal, es necesario, oportuno y conveniente adelantar la contratación señalada, ya que el plan de desarrollo se encuentra vigente y la administración requiere realizar la contratación de bienes y/o servicios para satisfacer las necesidades de la administración. Que la presente contratación se encuentra incluida dentro del PAA de la vigencia 2026.
2. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN	La Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación de la Administración Pública", introduce nuevas e importantes aplicaciones a la mencionada ley; entre otros, se establecen cuatro modalidades de selección para contratar con el Estado: licitación pública; selección abreviada; concurso de méritos y **contratación directa**. De acuerdo con el objeto contractual, así como la necesidad de la entidad, la modalidad de selección corresponde a CONTRATACIÓN DIRECTA, mediante la suscripción de un contrato interadministrativo, con fundamento en: • El artículo 2°, numeral 4°, literal c) de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, que permite la contratación directa entre entidades estatales mediante contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas de estos tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora. • El artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, que establece que la modalidad de selección para la contratación entre entidades estatales es la contratación directa. • El artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 15 de la Ley 489 de 1998, sobre contratos y convenios interadministrativos y el sistema de desarrollo administrativo. • El objeto social y la misión de la Agencia Logística de Cundinamarca, que guardan relación directa con las obligaciones derivadas del presente contrato, y cuya normativa de creación contempla

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

<table>
<tr><td></td><td>expresamente la posibilidad de asocio con los municipios del departamento interesados en la adquisición de predios de interés hídrico y ambiental.
• El artículo 209 de la Constitución Política, que impone a las autoridades administrativas el deber de coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado.</td></tr>
<tr><td>3. ANALISIS DEL SECTOR</td><td><u>Aspecto legal.</u>

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales, durante la etapa de planeación, tienen el deber de analizar y conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de Análisis de Riesgo.

<u>Aspecto económico.</u>

De acuerdo con los códigos estándar de productos y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) V.14.080, el servicio requerido se encuentra en la siguiente clasificación:

<table>
<tr><th>Grupo</th><th>Familia</th><th>Servicios</th></tr>
<tr><td>Segmento</td><td>80</td><td>Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos</td></tr>
<tr><td>Familia</td><td>13</td><td>Servicios inmobiliarios</td></tr>
<tr><td>Clase</td><td>18</td><td>Servicios de administración inmobiliaria</td></tr>
<tr><td>Producto</td><td>02</td><td>Servicios de avalúos de inmuebles</td></tr>
<tr><td>Codificación</td><td></td><td>80131802 / 81101500 - Servicios de ingeniería y topografía / 81141900 - Servicios jurídicos</td></tr>
</table>

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La división de los sectores es la siguiente:

1. Sector primario o sector agropecuario.
2. Sector secundario o sector Industrial.
3. Sector terciario o sector de servicios.

El sector terciario es el de mayor peso dentro del PIB total, puesto que agrupa, entre otras, las actividades de suministro y distribución de agua y electricidad, comercio mayorista y minorista, transporte, hoteles y restaurantes, información y comunicaciones, actividades financieras, inmobiliarias y de seguros; actividades profesionales, científicas y técnicas; servicios administrativos, administración pública, educación, salud, artes y recreación.</td></tr>
</table>

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

En la contratación directa el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos, y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía. En ese sentido, se deben contestar las siguientes preguntas:

¿La Entidad Estatal requiere contratar con una persona natural o jurídica?

PERSONA NATURAL		**PERSONA JURÍDICA**	X

¿CÓMO ADQUIEREN LAS ENTIDADES ESTATALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

Al revisar los archivos históricos del SECOP en https:*www.contratos.gov.co/consultas/resultadoListadoProcesos.jsp#, se observan contrataciones con similitud o igualdad en el objeto del presente estudio del sector*

Las fuentes de información que reflejan este análisis para la **Alcaldía de Subachoque** evidencian que de acuerdo con las obligaciones que se desarrollan en la ejecución del objeto a contratar pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad, así como con la idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual. En este caso, por tratarse de un contrato interadministrativo, el contratista es una entidad estatal (persona jurídica).

INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Se informa que la presente contratación (SI) (__) (NO) (X) está cobijada por un acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el estado colombiano, de conformidad con lo dispuesto en el literal C del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, el cual señala "Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de **contratación directa**, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.

Aspecto comercial

La Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca es una Empresa Industrial y Comercial del Estado del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, creada mediante el Decreto Departamental No. 0679 de 1996 y reformada mediante el Decreto 433 del 25 de septiembre de 2020, con la misión de desarrollar, celebrar y ejecutar todos los actos, negocios y operaciones inherentes a la prestación de toda clase de servicios relacionados con bienes inmuebles de los sectores público y privado, condición que brinda una garantía especial de cumplimiento y debida atención a la necesidad prevista por la Secretaría de Ambiente, razón por

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

la que resulta ser la opción más favorable desde el punto de vista costo-beneficio para la administración municipal.

La alternativa seleccionada para satisfacer la necesidad planteada la ofrece la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, entidad que desde el punto de vista técnico, económico y legal tiene la experticia suficiente para este tipo de trabajos.

Contrataciones recientes

Como referentes de contrataciones similares de avalúos y gestión predial por parte de la Alcaldía de Subachoque y de otros municipios se tienen las siguientes

Referencia SECOP del proceso	Objeto	Tipo de proceso	Plazo	Cuantía inicial
GRE-CD-102-2026	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA APOYAR A LA EMPRESA METRO DE BOGOTÁ S.A. EN LA REVISIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO PRIMERA LÍNEA	Prestación de servicios	6 meses	53.444.340
ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL URABA ANTIOQUEÑO – ASOMURA CD-413-2026.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OFERTADOS AL MUNICIPIO DE NECOCLÍ SECRETARÍA DE HACIENDA EN PROCESO DE DACIÓN EN PAGO, EN DESARROLLO DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CD-3032026 SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE NECOCLÍ Y ASOMURA.	Prestación de servicios	1 mes	13.000.000 COP
CD-3689-2024-SC	Prestación de servicios profesionales para adelantar la elaboración de avalúos masivos, ejecución de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, en el marco de misionalidad del IGAC.	Prestación de servicios	32 dias	9.832.620 COP

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

MC 32 DE 2022	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES PARA LA COMPRA DE PREDIOS DE IMPORTANCIA HÍDRICA, PROYECTO VIAL Y MAQUINARIA AMARILLA, VEHÍCULOS Y BIENES INMUEBLES ENSERES EN DESUSO Y OBSOLETOS PARA REMATE	Contratación Mínima Cuantía	1 mes	$27.965.000
CONTRATO INTER CI 001-2021	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ENTRE EL MUNICIPIO DE SUBACHOQUE Y LA INMOBILIARIA CUNDINAMARQUESA PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL N° 01-00-0000-0003-0016000000000	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	3 meses	$1.826.395
PS 64 2019	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS TÉCNICOS DE INMUEBLES PARA SER ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO DE SUBACHOQUE	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	1 mes	$6.545.000
PS 54 2017	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS TÉCNICOS DE INMUEBLES PARA SER ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO DE SUBACHOQUE	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	1 mes	$5.236.000
CD-CI-ADM-298-2024	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ENTRE LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA Y EL MUNICIPIO DE TENJO, PARA REALIZAR LA GESTIÓN PREDIAL Y AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS CON OPCIÓN DE COMPRA POR PARTE DEL MUNICIPIO DE TENJO EN LA VIGENCIA 2024	Contratación Directa (interadministrativo)	Hasta agotar monto y/o vigencia 2024	$40.000.000

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

4. ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR	
4.1. ALCANCE Y OBLIGACIONES	**ALCANCE:** El alcance del objeto comprende, sin limitarse a ello, la ejecución de las siguientes actividades sobre los predios priorizados y los demás que sean identificados por la Secretaría de Ambiente durante la ejecución del contrato: a) **Avalúos comerciales:** Elaboración de nuevos avalúos comerciales de los inmuebles objeto de adquisición y actualización de los existentes, conforme a las metodologías vigentes del IGAC. En los predios ubicados en áreas de páramo delimitadas, los avalúos deberán incorporar la valoración ambiental del grado de conservación del bien inmueble, de conformidad con la Resolución 963 de 2025 del IGAC. b) **Estudios de títulos:** Análisis y revisión integral de la documentación jurídica de los predios, con el fin de verificar la situación legal, la tradición, las cargas, gravámenes y limitaciones al dominio, y determinar la viabilidad jurídica para su adquisición. c) **Levantamientos topográficos:** Elaboración de los levantamientos topográficos de los predios objeto de adquisición, con la georreferenciación, la verificación de áreas y linderos y la identificación de colindancias, requeridos para la escrituración y el registro. d) **Actividades complementarias:** Las demás actividades técnicas, jurídicas y administrativas necesarias para la cabal ejecución del objeto contractual. **OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DE LA AGENCIA.** 1. Adelantar, con su propia infraestructura y logística, las gestiones tendientes a adquirir a nombre del Municipio de Subachoque los predios priorizados y autorizados por escrito por la Secretaría de Ambiente. 2. Realizar el estudio de títulos de cada predio, determinando su viabilidad jurídica, y entregarlo a la supervisión dentro de los términos que se acuerden. 3. Elaborar los levantamientos topográficos de los predios priorizados que estén avalados en el estudio de títulos, con la georreferenciación, la verificación de áreas y linderos y la identificación de colindancias, y entregarlos a la supervisión dentro de los términos que se acuerden. 4. Elaborar el avalúo comercial a los predios que cumplan con estudio de títulos y levantamiento topográfico, conforme a la normatividad vigente del IGAC, incorporando, cuando el predio se ubique en área de páramo delimitada, la valoración ambiental del grado de conservación exigida por la Resolución 963 de 2025 del IGAC, y entregar un informe individual de los avalúos solicitados en original y copia, que deberá contener como mínimo lo siguiente:

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	a. Información básica b. Información Catastral c. Información Jurídica d. Características del sector e. Características del Inmueble f. Normatividad del sector g. Método del avalúo h. Estudio del Mercadeo i. Depreciación de construcciones j. Resultado del avalúo k. Fuentes consultadas l. Certificación del avalúo m. Registro fotográfico en medio magnético. 5. Informar a la Secretaría de Ambiente y Competitividad el cumplimiento de los requisitos para la negociación y presentando los estudios de títulos, los avalúos y los levantamientos topográficos para revisión y aprobación del comité que las partes conformen para tal fin, de manera previa a la negociación de cada predio. 6. Coordinar junto con la Secretaría de Ambiente y Competitividad, la negociación y suscripción de la promesa de compraventa a nombre del Municipio de Subachoque. 7. Adelantar los trámites notariales para la escritura pública a nombre del Municipio de Subachoque, y el posterior registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. 8. Entregar la escritura y el certificado de tradición y libertad a nombre del Municipio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su expedición. 9. Rendir informe de avance técnico, jurídico y financiero del contrato, reportando la información que le sea solicitada por EL MUNICIPIO relacionada con el objeto contractual e informarle oportunamente respecto de las dificultades que surjan en su ejecución al Municipio de Subachoque. 10. Las demás que solicite el supervisor en la ejecución del contrato.
4.2 OBLIGACIONES GENERALES	1. Cumplir con el objeto del presente contrato, obligaciones y demás condiciones, términos y estipulaciones del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en el Contrato, y acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan a través del supervisor; siempre y cuando estas no impliquen modificación al contrato. 2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y tratamientos. 3. Desarrollar el contrato con idoneidad, y dentro de los principios y conceptos éticos de pulcritud y oportunidad que la comunidad espera y la ley y las buenas costumbres exigen a todo contratista del Estado.

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	4. Atender de manera oportuna las recomendaciones del supervisor, quien velará por el cumplimiento de las obligaciones aquí establecidas. 5. Entregar los informes y productos requeridos de acuerdo a lo estipulado en el contrato y los que le solicite el supervisor para el control y supervisión en el desarrollo y ejecución del contrato. 6. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de hacer u omitir algún hecho. 7. Responder ante las autoridades por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o terceros. 8. Cumplir con las condiciones jurídicas, técnicas y económicas presentadas en la propuesta. 9. Colaborar con la entidad contratante en lo que sea necesario para que el objeto del contrato se cumpla y que este sea de la mejor calidad. 10. Cumplir con políticas, estrategias, metodologías, recursos, soluciones informáticas y competencias para proteger, asegurar y preservar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información que se almacene, reproduzca o procese en los sistemas informáticos de la entidad mitigando las amenazas, riesgos e impactos de los virus informáticos. 11. Responder por todos y cada uno de los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que le sean puestos a su disposición para la prestación de servicios realizados, por lo que los mismos quedarán a su cargo, de tal suerte, que deberá responder por la pérdida o a daño de los mismos, autorizando que el valor del mismo sea descontado automáticamente de los honorarios pactados en caso de pérdida o extravío injustificado, de acuerdo con el deber de cuidado y diligencia inmerso en el contrato. Para lo cual deberá suscribirse acta de entrega y recibo por el supervisor y el contratista, dejando constancia del estado en que se le entregan y valor de los mismos. 12. En los casos en donde el contratista haya recibido elementos o equipos para facilitar la ejecución de las actividades contractuales, lo cual consta en acta, al término del contrato y previo a la suscripción del acta de liquidación o de informe final de supervisión, deberá hacer devolución de estos al supervisor del contrato, mediante acta, dejando constancia que se entregan en las mismas condiciones en que fueron recibidos, con excepción del desgaste normal por su uso. So pena de responder por el valor de su reposición, para lo cual autoriza realizar el descuento respectivo de los valores que resulten a su favor. …….. 13. Utilizar el Sistema de gestión documental para recibir y tramitar peticiones, en caso de requerirse, al igual que deberá utilizar los formatos de gestión de calidad (si aplica) en el desarrollo de sus actividades. Al finalizar el contrato, el contratista deberá haber gestionado y evacuado exitosamente todos los documentos que le

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	hayan sido delegados antes de la terminación de su contrato so pena de incurrir en alguna de las causales de incumplimiento del contrato. 14. Aplicar estrategias para disminuir el impacto ambiental tales como: uso de las Tablas de Retención Documental que organicen la información necesaria de la gestión, uso de papel reciclado, impresión de documentos en doble cara, uso de scanner de documentos y correos electrónicos, abstenerse de imprimir documentos personales y de duplicar documentos o tomar fotocopias. 15. Participar en las reuniones presenciales y/o virtuales que sean convocadas para la ejecución del contrato. 16. Pagar en forma cumplida y de manera equivalente a los honorarios pactados de acuerdo con la normatividad que regula la materia, los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral así mismo comunicar al momento de la suscripción del contrato y cuando quiera que se produzca, de alguna modificación que afecte el monto y el giro de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensiones y ARL (si aplica). 17. Utilizar en debida forma las claves asignadas para el ingreso a los sistemas de información y gestión de la entidad, que requiera para la ejecución del contrato y al finalizar el mismo, informar para su desactivación y, garantizar la seguridad y reserva de la información conocida por estos u otros medios durante la ejecución del contrato. 18. Mantener las garantías vigentes que amparen el contrato en los términos del mismo, si a ello hubiera lugar. 19. Guardar la reserva, confidencialidad y secreto profesional sobre los asuntos sometidos a su conocimiento con ocasión de la actividad contractual. 20. Crear, ordenar y organizar los expedientes de acuerdo con las Tablas de Retención Documental – TRD, registrar los expedientes en el Formato único de Inventario Documental FUID, según los lineamientos de gestión documental que se encuentran establecidos al interior de la entidad y la normatividad archivística vigente. 21. Cumplir con las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del objeto contractual.
4.3. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO	1. El Municipio se obliga a enviar copia del CDP y Registro Presupuestal que ampara el presente contrato. 2. Adelantar revisiones periódicas del servicio contratado con el fin de verificar la correcta ejecución del contrato 3. Apropiar los recursos necesarios para dar continuidad al servicio contratado. 4. Realizar la liquidación del presente contrato dentro de los términos y bajo las condiciones establecidas en la Ley

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	5. Designar el supervisor para vigilar el cumplimiento del objeto contractual dentro del término de ejecución y demás condiciones establecidas. 6. Prestar toda la colaboración necesaria para la debida ejecución del contrato. 7. Suministrar al ejecutor la información requerida para el desarrollo del objeto contractual. 8. Pagar el valor del contrato en la forma y bajo las condiciones previstas. 9. Proporcionar oportunamente la información y documentos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato, y entregar a LA AGENCIA la documentación disponible de cada predio priorizado. 10. Expedir el certificado de cumplimiento a través del/la supervisor/a del contrato, previa presentación por parte del CONTRATISTA del informe de actividades y de los demás requisitos exigidos para el pago. 11. Verificar la incorporación de los predios adquiridos al inventario de bienes del municipio, una vez perfeccionada su adquisición. 12. Exigir al contratista el pago por concepto de salud, pensión y riesgos laborales de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente (si aplica).
4.5 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO	El Municipio de Subachoque cuenta con disponibilidad presupuestal para el presente proceso de contratación hasta por la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($200.000.000**) y/o hasta a agotar presupuesto, amparado mediante Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP No. 2026000641 del 26 de octubre 2026 expedido por la Secretaría de Hacienda, con cargo a la Meta 84 del Plan de Desarrollo Municipal "Subachoque El Mejor Plan". Los catorce (14) predios relacionados en la bolsa se encuentran pendientes de avalúo comercial, por lo que su valor definitivo se establecerá en desarrollo del contrato conforme a la metodología vigente del IGAC. El valor definitivo de cada predio estará sujeto al resultado del avalúo comercial que se realice en desarrollo del contrato. El valor de los servicios de gestión inmobiliaria se reconocerá conforme a la propuesta económica presentada por LA AGENCIA. Por lo anterior, el valor estimado del contrato corresponde a la disponibilidad presupuestal señalada, incluidos los impuestos a los que haya lugar.
4.6 TERMINO DE EJECUCIÓN	El plazo de ejecución del contrato a celebrar es de **UN (01) MES Y DIEZ 10 DÍAS** meses, contados a partir de la expedición del registro presupuestal y la suscripción del acta de inicio, o hasta agotar los recursos, lo que ocurra primero. Este plazo podrá prorrogarse de común acuerdo entre las partes. La vigencia del contrato será igual al plazo de ejecución del mismo y seis (6) meses más.

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

<table>
<tr><td>4.7 FORMA DE PAGO</td><td>La Alcaldía Municipal previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución pagará el contrato de conformidad con los productos efectivamente entregados y por los valores presentados en la oferta y en el anexo de análisis de estructura de costos, así:

1) Gestión inmobiliaria: por productos ejecutados y recibidos a satisfacción por la supervisión (estudio de títulos y avalúo de cada predio), conforme a la propuesta económica presentada por LA AGENCIA.

2) Valor de corretaje: equivalente al 5 % más IVA sobre el valor final de adquisición de cada predio, pagadero contra la remisión de las escrituras y el registro correspondiente.

3) Valor del predio: el 100% del valor de cada inmueble se pagará una vez se certifique la titularidad del mismo a nombre del Municipio de Subachoque por medio de la escritura y registro correspondiente, así como cuando se lleve a cabo la recepción física del predio y acta de entrega del mismo, debidamente certificadas por el supervisor.

NOTA 1: Todo pago debe estar certificado a satisfacción por la Supervisión de la Secretaría de Ambiente.

Estos pagos serán cancelados previa certificación de cumplimiento a satisfacción del objeto y obligaciones expedida por el supervisor, presentación de la cuenta de cobro y/o factura electrónica o documento equivalente, los informes de ejecución del contratista, el informe de supervisión y demás normas que reglamentan la materia.

PARÁGRAFO PRIMERO: El contratista con la suscripción del contrato acepta que en el evento que el valor total a pagar tenga centavos, éste se ajustará al peso. Lo anterior, sin que sobrepase el valor total establecido en el contrato.</td></tr>
<tr><td>4.8 DETERMINACIÓN DE LA CONCORDANCIA DEL OBJETO DEL CONTRATO CON EL RUBRO PRESUPUESTAL A TRAVÉS DEL CUAL SE FINANCIA</td><td>Para atender este compromiso la Entidad cuenta con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal:

<table>
<tr><td>No. CDP</td><td>2026000641</td></tr>
<tr><td>Fecha</td><td>26/10/2026</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>RUBRO</th><th>NOMBRE DEL RUBRO</th><th>FUENTE</th><th>VALOR</th></tr>
<tr><td>2.3.32.3202.0900.320 2005.2024257690015. 2.3.2.02.02.008.84.1 .3 .3.4.02.002</td><td>Restaurar, conservar y/o adquirir noventa hectáreas de importancia hídrica y/o ambiental para la protección de ecosistemas estratégicos del municipio.</td><td>1.3 .3.4.02.00 2</td><td>$200.000.000</td></tr>
<tr><td>Total disponibilidad</td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>4.9 LUGAR DE EJECUCIÓN</td><td>Municipio de Subachoque, Cundinamarca.</td></tr>
</table>

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

4.10 SUPERVISIÓN	Con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, el Municipio de Subachoque vigilará permanentemente la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor. La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato, la cual será ejercida por el SECRETARIO DE AMBIENTE Y COMPETITIVIDAD de la Alcaldía Municipal de Subachoque, y/o en su defecto, será ejercida por el/la servidor/a de nivel directivo y/o asesor que para tales efectos designe el Ordenador del Gasto. El supervisor podrá designar un apoyo a la supervisión. La supervisión se sujetará a lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas que regulen la materia. Entre las funciones principales del Supervisor, están las siguientes: El supervisor velará por los intereses de la ENTIDAD en que EL CONTRATISTA cumpla con las obligaciones contractuales y tendrá entre otras las siguientes funciones: • Expedir constancia oportuna sobre el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATISTA, para efectos de realizar el pago del contrato. • Informar oportunamente sobre el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales. • Certificar la ejecución del contrato dentro de las condiciones exigidas, lo cual es requisito para efectuar los pagos. • Elaborar las actas respectivas. • Vigilar que se mantenga vigente la póliza que ampara el contrato, y exigir su renovación, restablecimiento y actualización en el evento de presentarse modificaciones en el valor del contrato, su plazo o en virtud de la aplicación de multas, sanciones y demás vicisitudes (si aplica). • Seguir las recomendaciones y lineamientos que se impartan por parte de la Secretaría de Gobierno en las distintas capacitaciones que se brindan frente a la adecuada supervisión y demás orientaciones dadas por la entidad. • Exigir el pago efectuado por EL CONTRATISTA por concepto de salud, pensiones, y riesgos laborales, de acuerdo con lo exigido en el parágrafo 1 del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1562 de 2012, Ley 1607 de 2012, Ley 1819 de 2016 y demás normas que regulen la materia, en caso de que aplique de conformidad con lo señalado en el presente estudio previo. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso podrá el Supervisor exonerar al CONTRATISTA del cumplimiento o responsabilidad derivada de las obligaciones adquiridas contractualmente o por disposición legal, ni tampoco, modificar los términos del contrato.

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	PARÁGRAFO SEGUNDO: La modificación de la supervisión no requerirá contrato adicional, modificatorio u otro sí. **PARÁGRAFO TERCERO:** Cuando el supervisor entre en periodo de vacaciones, licencia o cualquier tipo de suspensión de funciones, antes de empezar dicho periodo, tendrá que personalmente hacer la gestión ante el ordenador del gasto, para que su labor como supervisor del contrato sea asumida por otra persona. Será responsabilidad del supervisor titular adjuntar la designación del supervisor temporal al expediente creado en la plataforma transaccional SECOP II. **PARÁGRAFO CUARTO:** La supervisión del presente contrato se sujeta en forma principal al cargo designado y no a la persona y tendrá que conocer todos los documentos del expediente electrónico de la plataforma transaccional SECOP II.
4.11 PROPUESTA Y DOCUMENTOS ANEXOS	La propuesta deberá presentarse en original, anexando todos los documentos requeridos que acrediten la idoneidad para la ejecución del objeto contractual. La propuesta contará con los siguientes documentos: Documento que acredita la representación legal de la Entidad, Decreto de nombramiento (si aplica), Acta o Escritura de posesión. Fotocopia cédula de ciudadanía Representante Legal de la Entidad Fotocopia Libreta Militar del representante legal Constancia sobre el ejercicio actual de funciones del representante legal. Certificados de la entidad pública se encuentra a paz y salvo por concepto de aportes al sistema general de seguridad social y parafiscales. Facultades para contratar CDP o constancia en original del aporte de la Entidad Certificado antecedentes Contraloría General de la República de la Entidad Certificado antecedentes Contraloría General de la República del representante legal. Certificado de antecedentes Procuraduría General de la Nación de la Entidad Certificado de antecedentes Procuraduría General de la Nación del representante legal. Certificado de antecedentes Policía Nacional del representante legal de la Entidad. Certificado de medidas correctivas expedido por la Policía Nacional del Representante legal de la entidad. Certificación Bancaria (Cuando aplique) Compromiso anticorrupción Inhabilidades e incompatibilidades RUT de la Entidad Pública Cámara de comercio (Cuando aplique)

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

	PARÁGRAFO 1: La verificación de antecedentes disciplinarios, fiscales, judiciales y de medidas correctivas, serán obligación del supervisor del contrato interadministrativo y de apoyo a la gestión a realizar. **PARÁGRAFO 2:** El contratista no deberá hallarse incurso en inhabilidades, o incompatibilidades de que trata los Arts. 127 de la Constitución Política, 8, 9 y 10 de la Ley 80 de 1993, y Ley 617 de 2000 lo cual será declarado bajo juramento, que se entenderá prestado por la firma de la propuesta o del contrato, según sea el caso. **ANEXOS AL ESTUDIO PREVIO** • Listado de predios con intención de venta administrado por la Secretaría de Ambiente. • Certificado de Disponibilidad Presupuestal – CDP. • Ficha técnica del proyecto. • Propuesta de servicios presentada por la Agencia Logística de Cundinamarca.

5. ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

La Alcaldía Municipal de Subachoque, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015 y la guía de la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, así como lo señalado en el CONPES 3714 DE 2011 procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.

La matriz contempla la identificación, descripción de los riesgos, evaluación (impacto y su probabilidad de ocurrencia), asignación y los mecanismos de control que existen de manera general para los servicios que se desean contratar. Se identifican los siguientes riesgos previsibles asociados a la ejecución del contrato:

- **Riesgos jurídicos:** existencia de vicios en la titulación de los predios, oposiciones de terceros o linderos en disputa, mitigables mediante el estudio de títulos previo a la promesa de compraventa.
- **Riesgos operacionales:** demoras en la obtención de documentación por parte de los propietarios o en los trámites notariales y de registro, mitigables mediante cronogramas concertados y seguimiento periódico de la supervisión.
- **Riesgos financieros:** variación entre el valor estimado y el valor del avalúo comercial definitivo, mitigable mediante la actualización oportuna del avalúo conforme a la Resolución 963 de 2025 del IGAC antes de la negociación.
- **Riesgos regulatorios:** cambios normativos en materia catastral, notarial o ambiental durante la ejecución del contrato, riesgo que asumirá el Municipio por no ser previsible ni controlable por LA AGENCIA.
- **Riesgos de la naturaleza:** eventos naturales que afecten el acceso a los predios o su estado físico, que se mitigarán mediante la reprogramación oportuna de las visitas técnicas.

Ver matriz al final del presente estudio.

6. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".

De acuerdo con el Manual para el Manejo de Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por la modalidad de selección de contratación directa. En todo caso, de conformidad con el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se indica que el presente proceso de contratación no se encuentra cobijado por ningún acuerdo comercial o tratado de libre comercio vigente para el Estado colombiano.	
7. GARANTÍAS	De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015 y el artículo 7° de la Ley 1150 de 2007, en la contratación directa y en los contratos interadministrativos no es obligatoria la exigencia de garantías, por lo que, de acuerdo con el análisis realizado por la entidad, se estima que no es necesario requerirlas en atención a la naturaleza y forma de pago establecida, dado que los pagos se realizan una vez revisado y certificado el cumplimiento de las obligaciones a satisfacción.
8. LIQUIDACIÓN	De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto 019 de 2012 y el artículo 11 de la Ley 1150 de 2007, la liquidación del contrato dentro de los seis (6) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga. Si el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 141 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ENID IBÁÑEZ BONILLA
SECRETARIO DE AMBIENTE Y COMPETITIVIDAD

Proyectó	Cargo	Revisó	Cargo
Sebastian Steves	Contratista	Enid Ibañez Bonilla	Secretario de Ambiente y Competitividad (E)
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad.			

Art. 2.2.1.1.2.1.1 Decreto 1082 de 2015… "***Estudios y documentos previos.*** Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones, y el contrato…".