ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DEPENDENCIA QUE PROYECTA	DIRECCION TECNICA DE VIVIENDA Y HABITAT
FECHA	OCTUBRE DE 2026
DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE	DESPACHO ALCALDE

Adelantadas las diligencias correspondientes y necesarias para verificar la existencia de una necesidad, el Municipio de Santander de Quilichao, en virtud de lo dispuesto en el art. 96 de la Ley 489 de 1998 y el art. 5 del Decreto 092 de 2017, se permite presentarle el **ESTUDIOS PREVIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**, para adelantar un proceso de selección bajo la modalidad de **MINIMA CUANTÍA - CONSULTORIA**, requerido para desarrollar el objeto propuesto y tendiente a suplir la siguiente necesidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El municipio de Santander de Quilichao, cauca, ubicado al suroccidente Colombiano, pasó obligado del centro al sur del país y hacia países vecinos, característica que le da una importancia en los último diez años ha tenido un importante aumento de su población debido a la llegada de foráneos de otros territorios que lo han visto como un destino en busca de nuevas oportunidades, a causa de las dinámicas comerciales y de servicios que se llevan a cabo en esta localidad, junto con el desplazamiento desde la zona a causa del conflicto armado interno, situaciones que han ocasionado una alta demanda en proyectos urbanísticos que han generado una gran expansión urbana, pero que a la fecha no son suficientes para responder a las necesidades de la población, la población de los estratos más bajos no posee oferta de vivienda formal en el sector privado por lo que el municipio entra hacer oferta de lotes con servicios a precios asequibles para la comunidad de estos estratos.

En este aspecto el municipio de Santander de Quilichao en administraciones anteriores año 2012 desarrolló el proyecto Altos de San Luis donde ofreció a muy bajos precios estas soluciones y en el cuatrienio anterior dispuso para la adquisición de lotes, lo siguiente: Desarrollo de Proyecto urbanístico de venta de lotes con servicios predio Villa María total lotes 41O unidades. Desarrollo de Proyecto urbanístico de venta de lotes con servicios predio Vida Nueva total lotes 325 unidades, en este cuatrienio se han desarrollado dos proyectos Urbanización Villa Mariana con 736 lotes y Urbanización Altos de San Luis II, con 706 lotes, en ese orden de ideas se hace necesario fortalecer todas las herramientas existentes para optimizar los procesos.

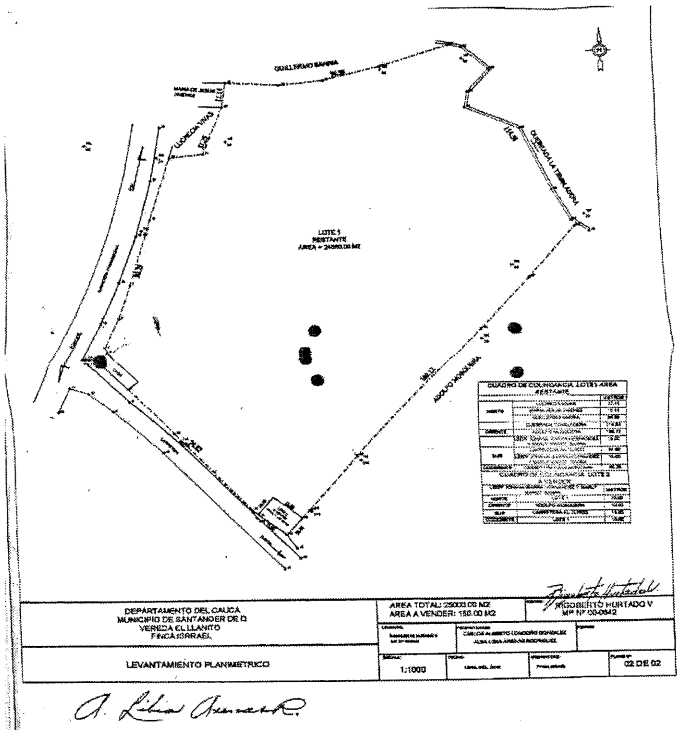
En este aspecto el municipio de Santander de Quilichao, se viene adelantando la gestión para la compra de un nuevo predio que contribuya a disminuir el déficit de proyectos urbanísticos de vivienda para la población de bajos recursos, compra que se va financiar con los recursos recaudados de los proyectos urbanísticos en curso y resto mediante crédito bancario, donde a la fecha ya está identificado un el lote de terreno objeto de la compra en el corregimiento de Mondomo.

Predio a evaluar:

En cuanto al predio a evaluar está localizado en el corregimiento de Mondomo zona rural del municipio, el cual no se encuentra en zona de riesgo, lote que fue segregado de uno de mayor extensión denominado "MARCELLA", colindando por el Oriente con el zanjón Tiembladeral y parte

del predio del señor Adolfo León Mosquera B.; por el Occidente con María Tuquerres, Rosa Elena Erazo y zona de la carretera Panamericana, por el Norte con predio de Arcadio Paz; y por el Sur con la zona de la carretera Mondomo, El Turco, y en parte con predio de Adolfo León Mosquera B., predio denominado "ISRAEL", con cédula catastral: 19698000400000007024300000000. Matricula inmobiliaria: 132-21030, área 25.000 Mt2, cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos (agua, alcantarillado, energía eléctrica), con uso de suelo residencial, características que hacen el terreno viable para el proyecto de lotes con servicios.

Para seguir con el trámite jurídico se debe llevar el avaluó comercial del inmueble, razón por la cual se hace necesario contratar el avaluó comercial para el predio citado.



2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO POR CONTRATAR

2.1. OBJETO: REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL PARA COMPRA DE PREDIO PARA REALIZAR PROYECTO URBANISTICO DE LOTES CON SERVICIOS CORREGIMIENTO DE MONDOMO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO.

2.2. CODIGO UNSPSC:

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación son los siguientes:

PRODUCTO	CÓDIGO UNSPSC
Servicios de Avaluó de Inmueble	80131802

2.3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS:

En desarrollo del objeto contractual el contratista deberá ejecutar las siguientes actividades:

El informe de avaluó del predio deberá contener como mínimo los siguientes criterios técnicos, además de los establecidos en la normatividad vigente:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN- Nombre del predio	AREA	MATRICULA INMOBILIARIA.
1	Avaluó predio Corregimiento de Mondomo	25.000 Mts2	132-21030

2.3.1. AVALUO

Para garantizar la adecuada ejecución del contrato, el proponente deberá regirse por la normatividad vigente y los parámetros de la NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y las leyes vigentes para la realización de avalúos para el Estado y así mismo, deberá presentar, el plan de trabajo y el cronograma de actividades con el fin de garantizar la realización de este en el tiempo pactado.

2.3.2. ENTREGA DE PRODUCTOS

La información requerida para los avalúos provendrá de la visita directa de campo, a su vez se deberán anexar fotografías como evidencia de la visita realizada y para la verificación de calidad por parte del contratante.
El contenido del avaluó es el siguiente:

- Información básica
- Información Jurídica
- Características del sector
- Características del inmueble
- Normatividad del sector y del inmueble
- Método de avaluó
- Registro fotográfico

2.3.3. CONTENIDO DEL INFORME

2.3.3.1. LA PORTADA:

Debe contener los siguientes datos:

- Datos del Predio
- Dirección
- Ciudad
- Fecha

2.3.3.2. RESUMEN EJECUTIVO.

2.3.3.3. INFORMACION BASICA Y GENERALIDADES

- Solicitante
- Tipo de inmueble
- Objeto del avaluó
- Tipo de Avalúo
- Ubicación detallada del inmueble objeto de valuación
- Fecha del informe y de aplicación del valor (vigencia)
- Marco jurídico que soporta el avalúo
- Destinación actual del predio.

2.3.3.4. INFORMACION CATASTRAL, JURIDICA Y DE TITULACION

- Numero de escritura (título de adquisición)
- Fecha de escritura
- Notaria
- linderos según escritura
- Matricula inmobiliaria
- número de ficha catastral
- Cédula catastral
- Área del predio según escritura
- Área según ficha catastral
- Área del predio según resolución de corrección de área de catastro del IGAC- Cauca
- Propietario (s)
- Nit, C.C.
- Área de construcción Mts2
- Avaluó catastral vigente ($)
- Observaciones catastrales y jurídicas

2.3.3.5. DESCRIPCION GENERAL Y DESARROLLO DEL SECTOR

- Delimitación del sector
- Actividad predominante del entorno
- Desarrollo económico
- Comercialización
- Vías de acceso y características
- Servicios comunales
- Servicios públicos

2.3.3.6. CARATERISTICAS DEL PREDIO O TERRENO.

- Ubicación y forma de acceso al predio
- Distancia a la cabecera municipal
- Descripción del terreno
- linderos y dimensiones (según escritura, certificado de áreas, etc.)
- Topografía y relieve (% pendientes, descripción relieve, etc.)
- Forma geométrica del predio
- Características climáticas (altura, temperatura, precipitación, piso térmico, distribución de lluvias, vegetación natural).

- Suelos
- Recurso hídrico
- Flora y fauna identificados
- Estado de conservación del predio
- Frente sobre vía, clasificación y estado
- Vías internas
- Cercas perimetrales e internas
- Redes de servicios
- Existencia de servidumbre (si aplica)
- Estratificación socioeconómica
- Reporte de invasiones si existen
- Características generales de la construcción si existe.
- Elementos permanentes
- recomendaciones

2.3.3.7. CERTIFICACION DE RESPONSABILIDAD ENTIDAD Y AVALUADOR.

Se debe anexar una certificación firmada tanto por el evaluador como por el responsable de la entidad, de acuerdo al Artículo 11 del Decreto 1420 de 1998: "la entidad privada a la cual se le solicite el avaluó y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avaluó realizado de conformidad con la ley". Debe anexarse copia de la cédula de ciudadanía y registro del perito evaluador.

2.3.3.8. AVALUO

- Metodología empleada para la elaboración del avaluó
- Justificación de la metodología
- Memoria del calculo
- Análisis de antecedentes
- Consideraciones generales (si aplica)
- Investigaciones de mercado (económica)
- Futuro del sector
- Tabla de valores
- Área según resolución de corrección de área (si aplica)
- Valor de la unidad de medida avaluada (metro cuadrado, hectáreas, etc.)
- Valor total del inmueble actualizado por avaluó según área establecida en la resolución de corrección de área.
- Conclusiones
- Vigencia del avalúo
- Recomendaciones
- Registro fotográfico

2.3.4. EQUIPO DE TRABAJO

Para el efecto, se verificará que el proponente oferte el siguiente equipo de trabajo herramienta menor necesarios para la realización de la actividad:

PROFESIONAL	DEDICACION	FORMACION ACADEMICA Y EXPERIENCIA GENERAL MINIMA	EXPERIENCIA ESPECIFICA MINIMA
Avaluador	100%	Perito avaluador inscrito a una lonja de propiedad raíz con su certificación de la ANA y los certificados de avaluador que acredite las siguientes categorías (Inmuebles urbanos, Inmuebles rurales, Recursos naturales y suelos de protección)	Deberá haberse desempeñado como avaluador mínimo tres contratos con entidades públicas o privadas. La experiencia especifica deberá ser demostrada mediante certificación o acta de recibo final o acta de liquidación final.

3. OBLIGACIONES GENERALES

3.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

a. El contratista conservando su autonomía deberá cumplir a entera satisfacción con el objeto del contrato de acuerdo a los requerimientos exigidos por la entidad.
b. Presentar la respectiva factura o cuenta de cobro acorde con la propuesta económica presentada en la invitación publica e informe de ejecución del contrato.
c. Cumplir las normas legales vigentes, en especial lo dispuesto en las leyes 789 de 2002, 797 de 2003, 1122 de 2007 y 1150 de 2007 en lo referente al pago de los aportes del Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión, riesgos laborales, SENA, ICBF, caja de compensación familiar) y en especial el decreto 723 de 2013 que regula la afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales de las personas vinculadas a través de un contrato de prestación de servicios con entidades públicas.
d. El contratista deberá constituir a favor del Municipio de Santander de Quilichao, las garantías pactadas en el contrato.
e. Confidencialidad de la Información: Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre toda la información técnica, contable y administrativa a la que tenga acceso durante el desarrollo del contrato, absteniéndose de usarla para fines diferentes a la ejecución del objeto contractual.
f. El contratista favorecido con la adjudicación no podrá ceder ni parcial, ni totalmente el objeto del contrato resultante del presente proceso.
g. El contratista conforme a su propuesta asumirá todos los gastos laborales, administrativos, logísticos y demás, para el cumplimiento del objeto contractual.
h. Permitir descontar del valor del contrato las sumas correspondientes a impuestos, contribuciones y demás deducciones legales, de cada pago o abono en cuenta efectuado por la Tesorería Municipal.
i. Pagar oportunamente los impuestos, contribuciones y demás imposiciones legales al erario público, municipal, departamental y/o nacional.
j. Atender todas y cada una de las sugerencias y recomendaciones que haga la supervisión del contrato para el buen cumplimiento del objeto contractual.
k. Informar oportunamente al supervisor del contrato, de cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución del mismo.

3.2. OBLIGACIONES ESPECIFICAS.

El contratista se obliga a:

a. Realizar el avaluó comercial de los predios:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN- Nombre del predio	AREA	MATRICULA INMOBILIARIA.
1	Avaluó predio Corregimiento de Mondomo	25.000	132-21030

b. Acreditación de Idoneidad (RAA): Demostrar la inscripción activa en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en la categoría correspondiente a maquinaria fija, móvil y vehículos, manteniendo dicha condición durante toda la vigencia del contrato.

c. Solicitar al supervisor del contrato los documentos necesarios y realizar la recolección, levantamiento y revisión de la información necesaria para la realización del avaluó, tales como escrituras públicas, certificados de estratificación del predio, certificación de uso del suelo, planos, los demás que sean necesarios.

d. Obtener la información que adicionalmente se requiera para la correcta identificación del bien, como cartografía de la zona para la mejor localización del bien.

e. Verificar la reglamentación vigente del Municipio donde se encuentre localizado el inmueble; debe verificar la concordancia del certificado de uso del predio con la reglamentación urbanística vigente en caso de que aplique.

f. Realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones deberá informar al supervisor y dejar constancia en el informe.

g. Realizar investigación del mercado inmobiliario correspondiente con el fin de dar soporte al valor comercial.

h. Realizar visita al predio en el cual se va a realizar los avalúos. En caso de que el contratista tenga dificultades para el ingreso a los predios deberá reportar la situación a la entidad en un plazo no superior a 48 horas, con el fin de que se verifique la situación y de no ser posible adelantar el avaluó, reprogramar nueva visita; en dicha visita debe: constatar en los planos las medidas y escalas en que se presenta la información. En caso de observar inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas y reportar las medidas correspondientes. Tomar fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, para sustentar el avaluó.

i. Realizar informe técnico del avaluó comercial, a través de profesionales idóneos y calificados quienes para el desarrollo de los avalúos utilizaran las metodologías valuatorias internacionalmente aceptadas y consideradas como las apropiadas para el inmueble objeto de estudio.

j. Entregar el reporte de los avalúos realizados con sus respectivos soportes, en concordancia con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

k. Remitir los productos entregables en medio físico y digital totalmente legible.

l. El contratista deberá suministrar a toda costa y riesgo, los equipos, herramientas, transporte y personal que sean necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.

3.3. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

a. Pagar el servicio efectivamente prestado.

b. Ejercer la supervisión del contrato.

4. PLAZO DE EJECUCIÓN

UN (1) MES contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

5. LUGAR DE EJECUCIÓN:

El contrato se ejecutará en el corregimiento de Mondomo, Municipio de Santander de Quilichao, Cauca.

6. SUPERVISOR

La supervisión del contrato será realizada por el funcionario que designe el alcalde municipal de Santander de Quilichao, Cauca.

7. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN

El Presupuesto oficial del presente proceso se estima en la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL DE PESOS ($ 4.200.000) M/CTE., IVA incluido, el cual se dispondrá al objeto de REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL PARA COMPRA DE PREDIO PARA REALIZAR PROYECTO URBANISTICO DE LOTES CON SERVICIOS EN EL CORREGIMIENTO DE MONDOMO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO, de conformidad con el presupuesto anexo a este estudio previo, formulado en el marco del proyecto denominado: "FORTALECIMIENTO DE LA GESTION HABITACIONAL Y MEJORAMIENTO DE CONDICIONES DE VIVIENDA Y HABITAT EN EL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO", con el código BPIN- 202500000045476 ", con radicado PIIP 1632124, debidamente inscrito y viabilizado en el Banco de proyectos de inversión municipal con el concepto de viabilidad número V-014 del 10 de diciembre de 2025, e inscrito en el Plan Anual de Adquisiciones.

Para establecer el valor actual DEL SERVICIO A CONTRATAR, se solicitó las siguientes cotizaciones a empresas autorizadas que presta esta clase de servicio, habiéndose recibido la siguiente:

ITEM	CANT.	UNIDAD DE MEDIDA	DESCRIPCION	JAVIER ALBERTO PEÑA ABONIA	JAVIER ALFONSO PEÑA CIFUENTES	DANIEL GALLEGO SANCHEZ
				VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
1	1	INF. DE AVALUO	PREDIO CORREGIMIENTO DE MONDOMO-25.000 MTS2	$ 4.000.000,00	$ 3.500.000,00	$ 5.000.000,00
PROMEDIO DE LAS COTIZACIONES INCLUIDO IVA				**$ 4.200.000,00**		

De conformidad con lo expuesto anteriormente aplicable a este proceso, se estima que con un presupuesto de. CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($ 4.200.000) M/CTE., IVA incluido, se puede adelantar el presente proceso de contratación. Las cotizaciones hacen parte integral del presente documento

8. **PRESUPUESTO OFICIAL:** CUATRO MILLONES DOSCIENTOS PESOS ($4.200.000) IVA INCLUIDO

9. FORMA DE PAGO

El Municipio de Santander de Quilichao pagará el valor del contrato mediante pago único a la entrega del producto u avalúo.

Para la realización del pago derivado del contrato estatal, el contratista debe acreditar encontrarse al día en el pago de los aportes relativos al sistema de seguridad social integral (salud, pensiones y ARL) así como los parafiscales propios del SENA, ICBF y cajas de compensación familiar, cuando corresponda.

10. CONDICIONES DE EXPERIENCIA

10.1. EXPERIENCIA ESPECIFICA

Los proponentes deben acreditar experiencia especifica en la ejecución de dos contratos, cuyo objeto sea avalúo de inmuebles, y cuyo valor ejecutado (expresado en salarios mínimos vigentes del año de terminación del contrato respectivo) sea igual o mayor al presupuesto oficial del presente proceso, también expresados en salarios mínimos del año 2026. Para el efecto, los proponentes deberán allegar las respectivas constancias de ejecución o actas de terminación o liquidación expedidas por la entidad contratante.

La experiencia especifica deberá ser demostrada mediante certificación o acta de recibo final o acta de liquidación final Nombre o razón social del contratante.

a. Nombre o razón social del contratista.
b. Objeto claramente definido.
c. Fecha de iniciación de la ejecución del contrato (día, mes y año).
d. Fecha de terminación de la ejecución del contrato (día, mes y año).
e. Valor total ejecutado del contrato.
f. Cuando la experiencia que se pretenda acreditar corresponda a un consorcio o unión temporal, el oferente deberá acreditar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes y solo se tendrá en cuenta su porcentaje de participación.
g. Firma del interventor o supervisor del contrato en caso del acta final o de recibo de obra; o la del representante legal del contratante, en caso de tratarse del acta de liquidación.
h. Los valores de los contratos anteriores serán calculados trayéndolos al valor presente de acuerdo a los salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Temporalidad: Los contratos aportados como experiencia deben haber sido terminados dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del presente proceso de selección

Requisito de Idoneidad Legal (Habilitante Técnico Obligatorio):
Adicional a las certificaciones de experiencia contractual, el proponente (o el equipo de peritos asignado para la ejecución) deberá adjuntar de forma obligatoria:
Copia de la inscripción activa y vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) administrado por las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA)

11. GARANTÍAS

El contratista deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones que adquiere por el presente contrato, mediante la constitución de una póliza única de seguros a favor del Municipio, otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, la cual deberá amparar el siguiente riesgo:

AMPAROS	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA
Cumplimento del contrato	15 % del valor del contrato	Plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más
Calidad del servicio	15 % del valor del contrato	Plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más.
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales	10 % del valor del contrato	Plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más.

La garantía única deberá ajustarse siempre que se produzca modificación en el plazo y/o valor del contrato o se suspenda y reanude su ejecución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.3.1.18 del Decreto 1082 de 2015.

12. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

La presente contratación se encuentra respaldada por el certificado de disponibilidad presupuestal N.º 2026001782 del 08 de octubre de 2026.

Atentamente,

JUDITH ESTHER CARTAGENA HURTADO
Directora Técnica de Vivienda y Hábitat

Redactor/transcriptor: Jhonatan Ordoñez, ingeniero contratista DTVH.
Revisó: Judith Esther Cartagena Hurtado, directora
Anexa Ficha Técnica, Análisis del sector
Revisó aspectos jurídicos: María Fernanda Anacona Q.
Contratista Oficina Asesora Jurídica
Serie y/o sub serie documental: (De acuerdo a TRD)