ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

OBJETO: CONSULTORÍA PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE TRES (3) INMUEBLES RURALES UBICADOS EN LAS VEREDAS GUAPÁ Y RIPEA Y LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DE UNA FRANJA DE TERRENO DEL PREDIO LA ESPERANZA, VEREDA GUAPÁ CARRETERA, DEL MUNICIPIO DE CHIGORODÓ, REQUERIDOS PARA LA HABILITACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VÍAS DE ACCESO RURAL Y PARA LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA EL RECURSO HÍDRICO.

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

OCTUBRE DE 2026
MUNICIPIO: CHIGORODÓ– ANTIOQUIA

INTRODUCCIÓN

Por disposición de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 que compendia las normas de la Contratación Estatal, en concordancia con la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, el Municipio de Chigorodó – Antioquia, elabora el presente estudio previo de justificación, oportunidad y conveniencia para para celebrar un contrato de consultoría, que se define en su objeto, alcance y especificaciones en lo que se detalla en este documento previo.

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y a los Planes de Acción de la entidad.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La Alcaldía municipal de Chigorodó en desarrollo del rol propio de la función pública y la gestión fiscal que debe realizar por administrar y manejar recursos públicos con sujeción a los principios de legalidad, eficiencia, economía, eficacia, equidad, imparcialidad, moralidad, transparencia y publicidad, cuyo fundamento constitucional se esgrime en el artículo 209 de la Carta Política, se encuentra sometida a las normas propias del derecho público en cuanto a los regímenes de actos unilaterales, la contratación, los controles y la responsabilidad, los cuales son propios de las entidades estatales, siendo aplicable entonces para la presente contratación, los procedimientos contemplados en la Ley 80 de 1993, modificada por la ley 1150 de 2007, y el Decreto 1082 de 2015, por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.

En aras de proteger el erario público, la administración municipal de Chigorodó requiere contar con el avalúo comercial de tres (3) inmuebles rurales de propiedad privada, dos de ellos por primera vez y el tercero mediante la actualización de un avalúo contratado previamente por la entidad, cuyo valor debe determinarse técnicamente conforme a la normatividad vigente como insumo previo a cualquier proceso de adquisición. El primero corresponde a una franja de terreno localizada en la vereda Guapá, necesaria para habilitar un corredor vial que comunique la vía principal Chigorodó – Medellín con el sector y con el centro educativo rural de la vereda, de manera que la comunidad cuente con un acceso de carácter público que mejore su movilidad, su conectividad con la cabecera municipal y su acceso a servicios básicos como la educación, necesidad que se enmarca en el motivo de utilidad

pública previsto en el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y que exige conocer el valor comercial de la franja para adelantar una eventual enajenación voluntaria justa tanto para el municipio como para el propietario.

El segundo inmueble se localiza en la vereda Ripea, en suelo rural de protección que hace parte de la Estructura Ecológica Principal del municipio y de las áreas de importancia ambiental del POMCA del río León, con presencia de rondas hídricas y zonas de recarga de acuíferos, por lo que su eventual adquisición responde a la necesidad de conservar áreas de importancia estratégica para el recurso hídrico, en concordancia con el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, el Decreto 1076 de 2015, el literal j) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y las metas de protección de fuentes abastecedoras previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plan de Desarrollo "Desarrollo para todos y todas 2024-2027".

El tercer inmueble corresponde a una franja de terreno de aproximadamente 9.224 m² del predio denominado La Esperanza (Lote número dos), identificado con matrícula inmobiliaria 008-61175 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó y ficha predial 13173338, ubicado en la vereda Guapá Carretera, corregimiento Barranquillita, de propiedad de Uribe Zapata S.A.S., la cual se requiere para la ejecución del proyecto vial en placa huella y sobre la cual el municipio contó con un avalúo comercial corporativo elaborado por la Corporación Avalúos – Lonja Inmobiliaria el 26 de diciembre de 2024 en desarrollo del contrato de consultoría CC-0214-2024; sin embargo, dicho avalúo superó la vigencia de un (1) año prevista en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, hoy compilado en el Decreto 1170 de 2015, fue elaborado bajo la Resolución IGAC 620 de 2008, actualmente derogada, y determinó el valor del terreno exclusivamente a partir de encuestas a expertos ante la ausencia de ofertas comparables, por lo que resulta necesario actualizarlo conforme a la Resolución IGAC 0941 de 2026, de manera que el valor que sirva de base para una eventual oferta de compra se encuentre vigente, refleje las condiciones actuales del mercado inmobiliario rural y cumpla las exigencias de trazabilidad, soporte de mercado y contenido mínimo que hoy rigen la actividad valuatoria.

Como se puede evidenciar, la determinación del valor comercial de los tres inmuebles mediante avalúos elaborados por personas inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) es un requisito previo para que el municipio de Chigorodó pueda formular las correspondientes ofertas de compra, solicitar las autorizaciones a que haya lugar ante el Concejo Municipal y comprometer recursos públicos con sujeción a los principios de economía, transparencia y responsabilidad, garantizando una enajenación justa tanto para la entidad territorial como para los propietarios y permitiendo avanzar en la visión de desarrollo trazada en el Plan de Desarrollo "Desarrollo para todos y todas 2024-2027".

Un avalúo, es la estimación del valor comercial de un inmueble reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble. Es un proceso técnico, lógico y coherente, que permite analizar, procesar e interpretar información inmobiliaria obtenida mediante investigaciones directas e indirectas que permite determinar el valor comercial más cercano a la realidad de un inmueble, en términos monetarios y un mercado abierto.

El artículo 61 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones", establece: "...El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el

Decreto-Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica".

Mediante el Decreto 1420 de 1998, hoy compilado en el Capítulo 3 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, se señalaron las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles para la ejecución de programas y proyectos considerados de utilidad pública y, en todo caso, para los siguientes eventos: a) Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa; b) Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria; c) Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial; d) Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa; e) Determinación del efecto de plusvalía; f) Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación; g) Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma; h) Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de estos avalúos se encuentran fijados actualmente en la **Resolución IGAC 0941 del 31 de julio de 2026**, "Por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones", la cual derogó en su totalidad la Resolución IGAC 620 de 2008 y el artículo 13 y los numerales 1 a 3 del artículo 14 de la Resolución IGAC 898 de 2014, y regula los métodos de comparación o de mercado, de capitalización de rentas o ingresos, de costo y la técnica residual, con exigencias de trazabilidad según las cuales el informe debe permitir que un tercero idóneo revise el procedimiento y llegue al mismo resultado, de soporte de las ofertas de mercado con su localización, fuente, fecha de consulta y URL cuando aplique, de un coeficiente de variación admisible de hasta el 10 % para inmuebles rurales, de visita técnica obligatoria al inmueble (artículo 10), de entrega del avalúo en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles contados desde la recepción de la solicitud completa salvo pacto distinto (artículo 9) y de un contenido mínimo del informe (artículo 14); como el presente proceso se inicia con posterioridad a su entrada en vigencia, no le resulta aplicable el régimen de transición del artículo 59 y los avalúos deberán elaborarse íntegramente conforme a la nueva resolución, incluida la actualización del avalúo de la franja del predio La Esperanza, que no podrá limitarse a la indexación o ajuste del valor determinado en diciembre de 2024, sino que exigirá una nueva visita técnica, un nuevo estudio de mercado y un informe completo bajo las condiciones de la Resolución IGAC 0941 de 2026, que entró en vigencia el 3 de septiembre de 2026.

CRITERIOS A LOS QUE DEBEN SUJETARSE LOS AVALÚOS: (Artículo 1° del Decreto 422 de 2000)

1. Objetividad. Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
2. Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
3. Transparencia. Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
4. Integridad y suficiencia. Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

5. Independencia. Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.
6. Profesionalidad. Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva con Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el contratista que resultare del presente proceso debe tener en cuenta toda la legislación relacionada con el caso, además del propósito del avalúo de los bienes indicado por el municipio.

1.1. INCLUSIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL

PLAN DE DESARROLLO	LINEA ESTRATEGICA	PROGRAMA	BPIN	PRODUCTO	INDICADOR DE PRODUCTO
Desarrollo para Todos y Todas 2024-2027	3. Desarrollo institucional para todos y todas	3.1. Gobierno institucional para todos y todas	202500000043537	3205001 - Documentos de lineamientos técnicos para el ordenamiento ambiental territorial	320500100- Documentos de lineamientos técnicos realizados

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1 OBJETO: CONSULTORÍA PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE TRES (3) INMUEBLES RURALES UBICADOS EN LAS VEREDAS GUAPÁ Y RIPEA Y LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DE UNA FRANJA DE TERRENO DEL PREDIO LA ESPERANZA, VEREDA GUAPÁ CARRETERA, DEL MUNICIPIO DE CHIGORODÓ, REQUERIDOS PARA LA HABILITACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VÍAS DE ACCESO RURAL Y PARA LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA EL RECURSO HÍDRICO.

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

El Oferente Interesado deberá realizar el avalúo comercial de los predios que a continuación se señalan, identificados por el área y ubicación, conforme a lo contenido en la Ley 1673 de 2013, su Decreto Reglamentario 556 de 2014 (compilado en el Decreto 1074 de 2015), el Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y la Resolución IGAC 0941 de 2026 y su anexo técnico, aplicando los métodos valuatorios allí establecidos y, de manera complementaria y en lo que no la contradiga, la Norma Técnica Sectorial NTS S 04 sobre contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales.

Las actividades que se ejecutarán para cumplir con este objeto son:

Actividad	Descripción	Entrega / Evidencia	Cantidad	Periodicidad
Elaboración de avalúo comercial	Entrega de un informe valuatorio independiente por cada inmueble (dos avalúos nuevos y una actualización), teniendo como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 0941 de 2026 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-	Informe Valuatorio	03	Única

Los avalúos deberán presentarse en idioma español, en medio físico y digital (informe en formato PDF y archivos de soporte y cálculo en formato editable), mediante un informe independiente para cada inmueble, elaborado conforme a la Ley 1673 de 2013, al Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), al Decreto 556 de 2014 (compilado en el Decreto 1074 de 2015) y a la Resolución IGAC 0941 de 2026 y su anexo técnico, de manera que cada informe resulte completo y autosuficiente y permita que un tercero idóneo revise el procedimiento, verifique los cálculos y llegue al mismo resultado sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Cada informe indicará la fecha de la visita, la fecha de elaboración y la vigencia del avalúo, y deberá estar suscrito por el avaluador que lo elaboró, con inscripción activa en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en la categoría correspondiente, y, cuando el contratista sea persona jurídica, también por su representante legal.

El Valor del contrato que se pretende suscribir, se encuentra representado en los siguientes items:

Ítem	Ubicación del Predio	Área (m^2)	Matrícula Inmobiliaria	Valor Unitario
1	Vereda Guapá – Predio Guapacito. Franja para vía de acceso comunitario (avalúo nuevo)	11.183 (*)	008-71134	5.224.322
2	Vereda Ripea – Predio de importancia estratégica para el recurso hídrico (avalúo nuevo)	683.756	008-2461	7.175.325
3	Vereda Guapá Carretera – Predio La Esperanza. Franja para proyecto vial en placa huella (actualización de avalúo)	9.224 (*)	008-61175	4.090.909
TOTAL				**16.490.556**

(*) Área estimada de la franja de terreno, sujeta a verificación con el plano o levantamiento topográfico que suministre la Administración Municipal. Los valores unitarios corresponden al valor total de cada cotización, incluidos los impuestos, estampillas, tasas, contribuciones y retenciones de ley, conforme a lo señalado en el numeral 4.2.2.

2.3 ALCANCE: Contar con avalúos comerciales técnicamente sustentados de tres (3) inmuebles rurales ubicados en las veredas Guapá, Ripea y Guapá Carretera del municipio de Chigorodó, dos de ellos mediante avalúo nuevo y el tercero mediante la actualización del avalúo de la franja del predio La Esperanza, Antioquia, con el propósito de establecer su valor comercial conforme a la normatividad vigente y disponer de un insumo técnico confiable para la toma de decisiones administrativas y presupuestales relacionadas con su eventual adquisición. Lo anterior, en el caso del inmueble localizado en la vereda Guapá, para la habilitación de un corredor vial de acceso comunitario que mejore la conectividad y movilidad de la población, especialmente hacia el centro educativo rural; y,

respecto del inmueble ubicado en la vereda Ripea, para contribuir a la conservación y protección de áreas de importancia estratégica para el recurso hídrico; y, respecto de la franja del predio La Esperanza en la vereda Guapá Carretera, para disponer de un valor comercial vigente y elaborado conforme a la Resolución IGAC 0941 de 2026 que soporte la negociación del corredor requerido para el proyecto vial en placa huella. De esta manera, se busca sustentar técnicamente las decisiones que adopte la Administración Municipal frente a la eventual adquisición de los predios, garantizando una valoración objetiva de los bienes y el uso responsable de los recursos públicos.

2.4 CODIFICACIÓN DEL BIEN, OBRA O SERVICIO SEGÚN LAS NACIONES UNIDAS UNSPSC.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131802	80. Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13. Servicios Inmobiliarios	18. Servicios de administración inmobiliaria	02. Servicios de avalúos de inmuebles

2.5 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

Además de las obligaciones establecidas para los contratistas en los artículos 4 y 5 de la Ley 80 de 1993, el contratista se obliga a:

2.5.1. GENERALES:

1. Abstenerse de divulgar la información que pueda llegar a conocer con ocasión de la ejecución de este contrato, a personal no autorizado por el Municipio y a terceros en general.
2. Aportar copia de afiliación a un sistema de pensiones, salud y riesgos laborales y presentar las copias de las autoliquidaciones de acuerdo a la Decreto 1273 de 2018, previamente a la cancelación de los servicios prestados.
3. Presentar informes de ejecución de las obligaciones del contrato como requisito para el respectivo pago. Así mismo, presentar los informes que el supervisor del contrato solicite en desarrollo del objeto contractual.
4. Acreditar la idoneidad necesaria para la ejecución del objeto contractual, mediante la presentación de los documentos que demuestren la capacidad técnica y experiencia.
5. Asumir todos los gastos inherentes que requiera para el perfeccionamiento y la ejecución del objeto contractual.
6. Atender de manera oportuna y pertinente los requerimientos realizados por la supervisión del contrato.
7. Reportar número de cuenta para consignación o transferencia de pagos en dinero.

2.5.2. ESPECÍFICAS:

1. Realizar y entregar a la Secretaría de Planeación, Vivienda y Ordenamiento Territorial los avalúos comerciales de los tres (3) inmuebles descritos en el numeral 2.2, incluida la actualización del avalúo de la franja del predio La Esperanza, del presente estudio previo, de conformidad con la normatividad vigente, en medio físico y magnético, junto con los respectivos informes, soportes y anexos, dentro de los plazos establecidos para la ejecución del contrato.

2. Aplicar la metodología y normas técnicas vigentes para la práctica de avalúos, contenidas en los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2000 y la Resolución 0941 de 2026 del IGAC y ajustarse a las normas que se expidan en la ejecución del contrato.
3. Asumir los costos de desplazamiento hasta el predio respectivo, gastos de manutención y los demás que se deriven de esta actividad en la ejecución del contrato, sufragar los gastos directa o indirectamente relacionados con la práctica y rendición de los avalúos, sus complementaciones o aclaraciones con cargo a los recursos asignados al contrato.
4. Informar de manera oportuna en caso de encontrarse dificultades de acceso o ingreso al inmueble objeto de avalúo, dicha circunstancia deberá ser informada al supervisor del contrato al siguiente día que se evidencie tal situación.

2.5.3 OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

1. Pagar en la forma establecida en la cláusula FORMA DE PAGO, las facturas presentadas por el contratista, para lo cual se deberá observar el procedimiento establecido internamente por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Chigorodó.
2. Impartir instrucciones para la adecuada prestación del objeto contratado.
3. Ejercer la supervisión del contrato a celebrar.
4. Suministrar al contratista en forma oportuna la información necesaria para el adecuado cumplimiento del objeto a contratar.
5. Resolver las peticiones presentadas en los términos consagrados por la Ley.
6. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato a suscribir y en las demás normas concordantes y aplicables al mismo.

2.6 LUGAR DE EJECUCIÓN O ENTREGA: Por la naturaleza del contrato, el lugar de ejecución es el municipio de Chigorodó, Antioquia.

2.7 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN.

La facultad del alcalde para la celebración de contratos es inherente a su calidad de representante legal del municipio.

La ley 80 de 1993 en el artículo 20 ordinal a), incluyó a los municipios dentro de las entidades estatales, objeto aplicación de dicho estatuto de contratación y asigno las competencias para la celebración de contratos en este nivel a los alcaldes en calidad de representantes legales de los municipios (artículo 11 ordinal b)

Conforme a lo estipulado en la Ley 1551 de 2012 en el artículo 29, literal d), numeral 5º que modifica el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, establece que los Alcaldes en relación con la Administración Municipal, tiene como función. "...Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables..."

Que analizado al objeto del presente estudio previo, se evidencia que el mismo no se encuentra tipificado en una de las causales en las cuales el Alcalde Municipal se encuentra obligado a solicitar al Honorable Concejo Municipal autorización para contratar, conforme a lo regulado en el parágrafo 4º del artículo 18 de la Ley 1551 de 2012.

Por el tipo de contrato no aplica autorizaciones, permisos, licencias y documentos técnicos.

2.8 Supervisión: El Municipio de Chigorodó, verificará la calidad del servicio y el cumplimiento de las obligaciones del mismo, a través de la SECRETARIA DE PLANEACION, VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2.9 Tipo de contrato: De conformidad al alcance y naturaleza de las actividades que serán objeto del presente proceso, el contrato que corresponde será de CONSULTORÍA.

2.10 Plazo: El contrato tendrá un término de ejecución **UN (01) MES,** contados este tiempo desde la suscripción del acta de inicio del contrato.

3. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA.

3.1 LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

El Decreto 1082 de 2015, establece en el artículo 2.2.1.2.1.5.2. "procedimiento para la contratación de Mínima Cuantía. El precio es el único factor de selección en esta modalidad. La entidad estatal debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación a participar en procesos de **MÍNIMA CUANTÍA**. En la aceptación de la oferta, la entidad estatal debe informar al contratista el nombre del supervisor del contrato.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

4.1. Valor estimado: El valor estimado del contrato es por la suma **de DIECISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($16.490.556)**, el cual incluye todos los tributos que se generen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

4.2. ANÁLISIS DEL MERCADO (COMBINACIÓN DE ELEMENTOS ECONÓMICOS, TÉCNICOS Y LEGALES

4.2.1. ANÁLISIS DEL MERCADO

El objeto contractual se encuentra relacionado con el sector inmobiliario, específicamente con la prestación de servicios especializados de valuación de bienes inmuebles rurales, actividad que requiere conocimientos técnicos, económicos y jurídicos para determinar, mediante metodologías reconocidas, el valor comercial de los bienes objeto de estudio.

La demanda del servicio surge de la necesidad del Municipio de Chigorodó de establecer el valor comercial de tres (3) inmuebles rurales de propiedad privada, ubicados en las veredas Guapá, Ripea y Guapá Carretera, como insumo técnico para evaluar y adelantar, si resulta procedente, los respectivos procesos de adquisición predial. El primer inmueble se requiere para la habilitación de una vía de acceso comunitario, el segundo está asociado a la conservación de áreas de importancia estratégica para el recurso hídrico y el tercero corresponde a la franja del predio La Esperanza requerida para el proyecto vial en placa huella, cuyo avalúo anterior perdió vigencia y debe actualizarse conforme a la Resolución IGAC 0941 de 2026.

Por su naturaleza, el servicio requiere la intervención de personas naturales o jurídicas que cuenten con la capacidad técnica y profesional necesaria para desarrollar los estudios de valoración, realizar las verificaciones pertinentes de los inmuebles y elaborar informes técnicamente sustentados, con observancia de la normativa aplicable a la actividad valuatoria.

La oferta de estos servicios está conformada por avaluadores independientes, firmas especializadas en valuación inmobiliaria y organizaciones o lonjas inmobiliarias que desarrollan actividades de valoración de bienes. En consecuencia, el Municipio podrá identificar potenciales proveedores que acrediten la experiencia, idoneidad y habilitación requeridas para la elaboración de avalúos comerciales de inmuebles rurales.

La determinación del valor del servicio deberá considerar las características particulares de los predios, su ubicación rural, las condiciones de acceso, la información jurídica y física disponible, la necesidad de efectuar visitas de inspección y levantamiento de información, la metodología valuatoria aplicable y el alcance de los informes y anexos que deberán entregarse.

4.2.2. ANÁLISIS ECONÓMICO

Desde la perspectiva económica, el servicio objeto de contratación corresponde a una consultoría especializada cuyo precio está determinado principalmente por el trabajo profesional requerido para la valoración de los inmuebles y por las condiciones particulares en las que debe desarrollarse la actividad.

Entre los factores que pueden incidir en el valor del contrato se encuentran:

- La cantidad de inmuebles objeto de valoración.
- La localización y accesibilidad de los predios rurales.
- El área, las características físicas y las condiciones de aprovechamiento de los inmuebles.
- La disponibilidad y calidad de la información catastral, registral y documental.
- Los desplazamientos necesarios para realizar las visitas de inspección.
- La recopilación y análisis de información del mercado inmobiliario rural.
- La aplicación de metodologías técnicas de valoración.
- La elaboración, revisión y entrega de los informes de avalúo, con sus respectivos soportes y anexos.

Para la determinación del presupuesto oficial, la Secretaría de Planeación, Vivienda y Ordenamiento Territorial obtuvo cotizaciones relacionadas con la prestación del servicio de avalúo comercial de los tres (3) inmuebles rurales objeto de la presente consultoría, con el propósito de identificar los costos asociados a la ejecución de las actividades requeridas y contar con referentes económicos para la estimación del valor contractual. Los valores cotizados corresponden a precios globales que incluyen la totalidad de los impuestos, estampillas, tasas, contribuciones y demás tributos que se generen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato, así como los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución integral del servicio. Por lo tanto, la estimación del presupuesto no requiere discriminar cada concepto tributario, cuya liquidación y retención se efectuará al momento del pago conforme a la normativa vigente y al Acuerdo Municipal 008 de 2021.

Las propuestas económicas recibidas contemplaron la elaboración de los avalúos comerciales de los inmuebles ubicados en las veredas Guapá y Ripea y la actualización del avalúo de la franja del predio La Esperanza en la vereda Guapá Carretera del municipio de Chigorodó, considerando las particularidades de cada predio y las actividades técnicas necesarias para determinar su valor comercial. La cotización correspondiente al inmueble de la vereda Guapá incluyó la inspección técnica, la revisión documental, el análisis físico y normativo, el estudio del mercado inmobiliario y el levantamiento aerofotográfico georreferenciado mediante dron; la propuesta para el inmueble de la vereda Ripea contempló la inspección técnica, la revisión documental y el análisis físico, normativo y

ambiental, con especial atención a las restricciones de uso y determinantes ambientales aplicables; y la propuesta para la franja del predio La Esperanza comprendió la inspección técnica de la franja y del predio de mayor extensión, la revisión del avalúo anterior y de la información registral y catastral, el análisis de las servidumbres y restricciones normativas aplicables, un nuevo estudio de mercado y el levantamiento aerofotográfico georreferenciado mediante dron.

De acuerdo con las propuestas económicas presentadas, el valor total cotizado para el avalúo comercial de la franja de terreno de la vereda Guapá, requerida para la habilitación de la vía de acceso comunitario, ascendió a CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTICUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTIDÓS PESOS ($5.224.322). Para el inmueble ubicado en la vereda Ripea, de importancia estratégica para el recurso hídrico, se cotizó un valor total de SIETE MILLONES CIENTO SETENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTICINCO PESOS ($7.175.325), y para la actualización del avalúo de la franja del predio La Esperanza, requerida para el proyecto vial en placa huella, se cotizó un valor total de CUATRO MILLONES NOVENTA MIL NOVECIENTOS NUEVE PESOS ($4.090.909). Los tres valores incluyen la totalidad de los tributos que se generen por la celebración, ejecución y liquidación del contrato. En consecuencia, el valor conjunto de las tres cotizaciones asciende a DIECISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS ($16.490.556), suma que se adopta como presupuesto oficial del proceso contractual, y los valores unitarios establecidos en las especificaciones técnicas para cada inmueble corresponden a los valores cotizados para cada uno de ellos.

4.2.3. ANÁLISIS TÉCNICO

La ejecución del objeto contractual requiere conocimientos especializados en valuación de bienes inmuebles rurales y en la aplicación de metodologías técnicas destinadas a determinar su valor comercial.

Los avalúos deberán elaborarse atendiendo las características particulares de cada inmueble, su ubicación, extensión, condiciones físicas, destinación económica, uso del suelo, restricciones y demás elementos relevantes para establecer su valor. Asimismo, deberán considerar la información del mercado inmobiliario que resulte pertinente y las metodologías valuatorias aplicables de acuerdo con la naturaleza de los bienes.

Para el desarrollo de la consultoría, el contratista deberá realizar las actividades de inspección, recopilación y análisis de información que resulten necesarias, así como elaborar los informes correspondientes, debidamente sustentados y acompañados de los soportes y anexos que permitan verificar el procedimiento empleado y las conclusiones obtenidas.

En el caso del inmueble ubicado en la vereda Guapá, la valoración deberá atender las características de la franja de terreno requerida para la habilitación de la vía de acceso comunitario, de acuerdo con la identificación y delimitación que suministre la Administración Municipal.

Respecto del inmueble ubicado en la vereda Ripea, el avalúo deberá considerar las características físicas, jurídicas y económicas del predio, así como las condiciones que resulten relevantes para su valoración, sin perjuicio de las restricciones ambientales o de uso del suelo que deban identificarse y analizarse conforme a la información disponible.

En el caso de la franja del predio La Esperanza, la actualización del avalúo deberá atender las características de la franja requerida para el proyecto vial en placa huella y su relación con el predio

de mayor extensión, considerar la servidumbre de tránsito activa registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, conciliar las diferencias de área entre la ficha predial y el certificado de tradición y libertad y sustentar el nuevo valor con información de mercado vigente conforme a la Resolución IGAC 0941 de 2026, de modo que el avalúo anterior se utilice únicamente como antecedente y no como base del nuevo valor.

El producto contractual estará constituido por tres (3) informes de avalúo comercial, uno por cada inmueble, incluido el informe de actualización del avalúo de la franja del predio La Esperanza, que deberán entregarse a la Secretaría de Planeación, Vivienda y Ordenamiento Territorial en medio físico y magnético, con sus respectivos anexos y dentro del plazo establecido.

4.2.4. ANÁLISIS LEGAL

La actividad valuatoria en Colombia se encuentra regulada por la Ley 1673 de 2013, reglamentada mediante el Decreto 556 de 2014 e incorporada en el Decreto 1074 de 2015, normativa que establece el marco aplicable al ejercicio de la actividad del avaluador y al Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

En particular, la Ley 1673 de 2013 establece requisitos para el ejercicio de la actividad valuatoria y contempla la inscripción en el RAA como mecanismo para acreditar la habilitación del avaluador en la categoría correspondiente. Para el presente objeto contractual, deberá verificarse la inscripción y habilitación aplicable a la categoría de inmuebles rurales.

De igual manera, la elaboración de los avalúos deberá sujetarse a las disposiciones técnicas y metodológicas vigentes que resulten aplicables a la valoración de bienes inmuebles, así como a las condiciones y requisitos definidos por la entidad contratante.

En materia de contratación estatal, el análisis del sector se desarrolla en el marco del Decreto 1082 de 2015, particularmente en lo relacionado con el deber de las entidades estatales de conocer el sector relativo al objeto del proceso desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de riesgos, y dejar constancia de dicho análisis en los documentos del proceso.

Por su parte, la eventual adquisición de los inmuebles constituye una actuación posterior y distinta del objeto de esta consultoría. En consecuencia, la elaboración de los avalúos comerciales tiene como finalidad proporcionar un soporte técnico para la toma de decisiones de la Administración Municipal, sin que la celebración del contrato de consultoría implique por sí misma la adquisición de los predios.

4.2.5. ANÁLISIS ORGANIZACIONAL

El mercado de servicios de valuación inmobiliaria está integrado por personas naturales inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores, firmas especializadas y organizaciones que cuentan con profesionales habilitados para desarrollar este tipo de actividades.

Para atender el objeto contractual, el proveedor deberá demostrar que cuenta con la capacidad organizacional y técnica necesaria para ejecutar las visitas, recopilar y analizar la información de los inmuebles, aplicar las metodologías de valoración pertinentes y entregar los informes dentro del plazo establecido.

La entidad deberá verificar que el profesional responsable de elaborar los avalúos cuente con inscripción vigente en el RAA para la categoría de inmuebles rurales, así como con la experiencia y los

conocimientos necesarios para atender las características particulares de los bienes objeto de valoración.

La participación de personas jurídicas o firmas especializadas no sustituye la verificación de la habilitación del profesional que efectivamente realizará y suscribirá los avalúos, en los términos de la normativa aplicable.

4.2.6. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL SECTOR

En el desarrollo de la consultoría se identifican, entre otros, los siguientes riesgos:

Riesgo técnico: elaboración de informes que no contengan la información, los soportes o la justificación metodológica necesarios para sustentar el valor comercial determinado.

Riesgo de información: inconsistencias, insuficiencia o desactualización de la información física, catastral, registral o jurídica de los inmuebles.

Riesgo logístico: dificultades de acceso a los predios rurales que puedan afectar la programación de las visitas y la entrega oportuna de los productos.

Riesgo de idoneidad: contratación de un proveedor o profesional que no cuente con la habilitación exigible para la valoración de inmuebles rurales.

Riesgo económico: estimación inadecuada del presupuesto por falta de comparabilidad entre las cotizaciones o por omisión de costos necesarios para ejecutar integralmente el servicio.

Para mitigar estos riesgos, la entidad definió el alcance de los avalúos requeridos, identificó los inmuebles objeto de valoración y suministró la información disponible para la elaboración de las cotizaciones. Asimismo, verificó las condiciones de las ofertas recibidas y contempló la revisión de la idoneidad del avaluador, así como la supervisión de la ejecución contractual, con el fin de garantizar la calidad y oportunidad de los productos entregados.

4.2.7. CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

Del análisis efectuado se establece que el objeto contractual corresponde a la prestación de un servicio especializado de valuación inmobiliaria rural, para el cual existe un mercado integrado por profesionales y organizaciones dedicadas a la elaboración de avalúos comerciales.

La contratación requiere verificar la idoneidad y habilitación del profesional responsable, definir las condiciones técnicas de los informes y determinar el presupuesto oficial a partir de información de mercado comparable, considerando las características de los tres inmuebles y las actividades necesarias para elaborar los respectivos avalúos.

En consecuencia, el análisis del sector constituye un soporte para la estructuración del proceso contractual, la determinación del presupuesto estimado y la definición de los requisitos técnicos y profesionales necesarios para obtener productos confiables que sirvan de fundamento a las decisiones que deba adoptar el Municipio de Chigorodó respecto de la eventual adquisición de los inmuebles.

4.2.8. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Con el propósito de identificar antecedentes de contratación relacionados con los servicios requeridos, el Municipio de Chigorodó identificó el siguiente contrato celebrado previamente por la entidad:

NRO. CONTRATO	ENTIDAD	OBJETO	VALOR TOTAL
CC-0214-2024	MUNICIPIO DE CHIGORODÓ	CONSULTORIA PARA REALIZAR EL AVALUO DE ALGUNOS INMUEBLES NECESARIOS PARA REALIZAR PROYECTOS EN EL MUNICIPIO DE CHIGORODO	$16.990.000

El antecedente contractual identificado permite evidenciar que el Municipio de Chigorodó ha requerido anteriormente servicios de consultoría para la realización de avalúos de bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos municipales. Esta información se incorpora como referencia de la experiencia contractual de la entidad en la adquisición de servicios de esta naturaleza, sin que el valor del contrato anterior constituya, por sí solo, un parámetro determinante para establecer el presupuesto oficial del presente proceso, dadas las posibles diferencias en el alcance y las condiciones particulares de los servicios contratados. Cabe precisar que en ejecución de dicho contrato se elaboró el avalúo comercial corporativo de la franja del predio La Esperanza del 26 de diciembre de 2024, cuya vigencia de un (1) año se encuentra vencida, razón por la cual su actualización hace parte del presente proceso.

4.3. Forma de pago:

El municipio de Chigorodó, Antioquia, pagará al CONTRATISTA el valor total del contrato en un único pago, equivalente al cien por ciento (100 %) de su valor, una vez el contratista haya entregado la totalidad de los avalúos objeto del contrato y estos hayan sido recibidos a satisfacción por el supervisor, previa presentación de la factura o cuenta de cobro, del informe de ejecución, de la certificación de cumplimiento expedida por el supervisor y de la acreditación del pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales a que haya lugar, sin perjuicio de los descuentos y retenciones de ley. Parágrafo primero: Si el contratista no se encuentra a paz y salvo con el Municipio de CHIGORODÓ, lo autoriza para que al momento del pago automáticamente y sin previo aviso realice el correspondiente cruce de cuentas, para compensar los valores que tenga en mora por cualquier concepto. Parágrafo segundo: Con el fin de dar cumplimiento al Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, los contratistas deberán acreditar el pago al sistema de seguridad social integral y aportes parafiscales de conformidad con la normatividad vigente.

4.4. Rubro presupuestal, certificado de disponibilidad presupuestal y nombre y número de radicado del proyecto en el banco de proyectos.

El Proceso de contratación se ejecuta con Gastos de:	Funcionamiento: ____
	De Inversión: __x__
	No aplica: ___
Si es con Gastos de Inversión indicar:	Código BPIN: 202500000043537
	Año de vigencia: 2026
Origen de recursos:	Recursos propios: _X_
	Presupuesto Nacional/Territorial: ___

(si los recursos provienen de varias fuentes, señalar la fuente de recursos con mayor peso)	Regalías: ___
	Recursos de Crédito: ___
	SGP: ___
	No aplica: ___
Tipo	CDP: CD-00909
	Vigencia futura ordinaria
	Vigencia futura extraordinaria:
Rubro Presupuestal	2.3.2.02.02.009
Nombre del rubro	Servicios para la comunidad, sociales y personales
Saldo a comprometer:	$16.490.556

4.5. IMPREVISTOS:

Estos rubros comprenden todos los costos adicionales en que pueda incurrir el contratista, no especificados ni contemplados en el presente estudio y todos los causados por las variaciones en la prestación del servicio, etc. La cuantificación de los imprevistos va implícita en el precio como mayor valor de este.

4.6. OTROS GASTOS:

El futuro contrato que se genere a partir del presente proceso contractual, involucra necesariamente gastos tributarios, de contratación y administrativos, los cuales también se tuvieron en cuenta y se incluyen para determinar el costo total del presente estudio

4.7. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y OTROS GASTOS

	TARIFA	OBSERVACIÓN
Estampilla Cultura	2%	**APLICA,** conforme a las disposiciones del Acuerdo Municipal 008 de 2021, específicamente en el artículo 194 y 1200.
Estampilla Bienestar Adulto Mayor	4%	**APLICA,** conforme a las disposiciones del Acuerdo Municipal 008 de 2021, específicamente en el artículo 201 y 210.
Tasa prodeporte	2%	**APLICA,** conforme a las disposiciones del Acuerdo Municipal 008 de 2021, específicamente en el artículo 211 y 214.
Estampilla pro hospital	1%	**APLICA,** conforme a las disposiciones del Acuerdo Municipal 008 de 2021, específicamente en el artículo 215 al 218.
Retefuente por Compras	2.5%	De acuerdo al Artículo 383 del Estatuto Tributario de Colombia.
Reteica	1%	De conformidad al Artículo 93 del Acuerdo Municipal 008 de 2021
Reteiva por compras	19% IVA facturado	

4.8. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

En el valor a contratar se encuentran incluidos gastos que pudieran llegar a causarse en desarrollo del contrato.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA:

5.1 Oferta Económica:

Propuesta económica impresa firmada por el representante legal del proponente. El proponente debe indicar el valor de su propuesta, teniendo en cuenta el siguiente aspecto:

- Deberá cotizar en su totalidad los bienes objetos del presente proceso de selección en las condiciones señaladas en la invitación.
- Deberá indicarse de forma clara y precisa en oferta económica el valor propuesto, el cual no podrá ser superior a los precios del mercado, incluido el IVA y los costos en que incurre el proponente para efectuar el servicio.

5.2 Capacidad Jurídica:

a. **Carta de presentación de la oferta**, El Proponente deberá aportar la carta de presentación de la propuesta de acuerdo con el Anexo Nro. 1 – Modelo Carta de Presentación, suscrita por el Proponente o por quien actúe en nombre y representación de la persona jurídica Proponente donde incluirá el valor de la propuesta.
b. **Certificado de existencia y representación legal** para personas jurídicas, (con fecha de expedición máximo 30 días a la fecha de cierre para de presentar la propuesta y cuyo objeto guarde relación con el objeto del presente proceso)
c. Cuando el oferente sea una persona natural, cuya participación en el proceso se realice en calidad de comerciante propietario de establecimiento de comercio, deberá acreditar la propiedad del establecimiento y su actividad comercial coincidente, que le permita ejecutar el objeto de este proceso, con el **certificado de Matrícula Mercantil**, expedida por la Cámara de Comercio en que se halle inscrito, el cual deberá haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre de la Convocatoria.
d. **Autorización de la Junta o Asamblea de Socios**; Cuando el representante legal de la persona jurídica tenga restricciones para contraer obligaciones en nombre de la misma.
e. **Documento de conformación de Unión Temporal, Consorcios u otras formas Asociativas** (En el caso que se requiera con el lleno de los requisitos de ley).
f. **Cédula de ciudadanía** para personas naturales o para el representante legal en caso de persona jurídica.
g. **Certificado de antecedentes penales** emitido por la autoridad competente de la persona natural o del representante legal de la empresa (puede consultarse www.policia.gov.co).
h. **Certificado de antecedentes disciplinarios,** expedido por la Procuraduría vigente al momento de presentar la propuesta. (de la persona natural o de la persona jurídica y de su representante legal).
i. **Boletín de Responsables Fiscales**, vigente al momento de presentar la propuesta, expedido por la contraloría. (de la persona natural o de la persona jurídica y de su representante legal).
j. **Certificado de antecedes por mededidas correctivas,** de la persona natural o del representante legal de la empresa (puede consultarse www.policia.gov.co).

k. **Certificado de Delitos Sexuales** (Ley 1918 de 2018) de la persona natural o del representante legal de la empresa.
l. **Certificado REDAM,** de la persona natural o del representante legal de la empresa.
m. **Póliza de Seriedad de la Oferta,** por el diez (10%) del valor del presupuesto oficial y una vigencia minima de treinta (30) días contados a partir de la fecha máxima de recepción de ofertas.
n. Tener definida la **situación militar** (si es hombre – copia de la libreta militar).
o. Registro Único Tributario-**RUT,** actualizado.
p. Acreditar que se encuentra al día en el pago de sus obligaciones para con los sistemas de **Seguridad Social y parafiscales** (deberá acreditarse si es persona natural, con el recibo de pago y si es persona jurídica mediante certificado expedido por el revisor fiscal si está obligado a ello o en su defecto por el representante legal, diligenciando el Anexo Nro. 3).
q. Formato de **hoja de vida** única del proponente.
r. **Declaración juramentada de bienes** en caso de ser persona natural o pago de declaración de impuestos a la DIAN en caso de ser persona jurídica.
s. **Certificación de la cuenta bancaria**

5.3 EXPERIENCIA

Solo participarán los proponentes que acrediten experiencia especifica en al menos dos contratos o certificaciones de avalúos rurales expedidas por entidades públicas o privadas, que se encuentren liquidados y con objetos relacionados al de la presente convocatoria, celebrados durante los últimos tres años (3) años contados hasta la fecha de publicación de esta convocatoria. La sumatoria del valor de los mencionados contratos deberá ser igual o superior al cien (100%) del presupuesto oficial.

La certificación de experiencia para el contrato contendrá la siguiente información:

El Municipio se reserva el derecho de corroborar la autenticidad de la información suministrada. Las certificaciones de experiencia deberán contener como mínimo la siguiente información:

a) Nombre o razón social del contratante.
b) Nombre o razón social del contratista.
c) Fecha de inicio del contrato.
d) Fecha de terminación del contrato.
e) Objeto del contrato.
f) Manifestación expresa de que el contrato fue ejecutado y recibido a satisfacción, o que de su contenido se entienda claramente el cumplimiento satisfactorio del objeto contractual.
g) Valor del contrato.
h) En caso de que la certificación corresponda a un Consorcio o Unión Temporal, deberá indicarse el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes.
i) La certificación deberá estar suscrita por la persona competente de la entidad o empresa contratante.

En caso de presentarse documentos diferentes a las certificaciones solicitadas, tales como contratos, actas de liquidación, actas de recibo final o documentos equivalentes, estos deberán contener la totalidad de la información exigida en los literales anteriores, incluyendo la señalada en los numerales f) e i); en caso contrario, no serán aceptados como soporte válido de experiencia.

En los eventos en que los contratos certificados hayan sido ejecutados por consorcios o uniones temporales, el proponente deberá anexar el respectivo documento de constitución para determinar su porcentaje de participación.

Nota: El proponente que no cumpla con la totalidad de los requisitos exigidos para verificar la experiencia y la capacidad técnica no será habilitado.

5.4 VERIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD TÉCNICA:

El proponente deberá acreditar la capacidad técnica necesaria para la realización de los avalúos comerciales objeto del proceso.

UN (1) PROFESIONAL PARA EL DESARROLLO DEL CONTRATO.

Perfil profesional: profesional en alguna de las disciplinas académicas de los siguientes núcleos básicos del conocimiento (NBC): Ingeniería Ambiental, Sanitaria y Afines; Ingeniería Agrícola, Forestal y Afines; Ingeniería Agronómica, Pecuaria y Afines; Agronomía; Ingeniería Civil y Afines; Arquitectura y Afines; o Administración, siempre que en este último caso el título corresponda a Administración Ambiental o Administración de Recursos Naturales. Deberá contar con tarjeta o matrícula profesional vigente no inferior a 08 años a partir de la expedición de la tarjeta profesional y título de posgrado en áreas relacionadas con el objeto del contrato, tales como avalúos, valoración de bienes, ordenamiento territorial, gestión ambiental, derecho urbano y/o afines.

Inscripción como avaluador: inscripción activa en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), acreditada mediante certificado vigente expedido por una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), en la Categoría 2 – Inmuebles Rurales y en la Categoría 3 – Recursos Naturales y Suelos de Protección, conforme a la Ley 1673 de 2013 y al Decreto 556 de 2014.

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993. **Se anexa la correspondiente matriz de riesgos.**

7. GARANTÍAS:

Como quiera que los riesgos evaluados son previsibles y con posibilidades de existencia imputables al contratista, de conformidad con lo establecido en la SECCION 3 del decreto 1082 de mayo 26 de 2015, artículos 2.2.1.2.3.1.1, 2.2.1.2.3.1.7 y por la naturaleza del contrato a suscribir, éste deberá constituir a su costa y a favor del municipio, ante una compañía legalmente autorizada por la Superintendencia Bancaria, garantía, consistente en cualquiera de los mecanismos de riesgo consagrados en dicho Decreto, que garantice el **Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato**, en cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución del mismo y seis (6) meses más. **Calidad del servicio[1]:** por una cuantía

[1] Justificación de la vigencia del amparo de calidad del servicio: Se establece una vigencia del amparo de calidad del servicio equivalente al plazo de ejecución contractual y un (1) año adicional, teniendo en cuenta la naturaleza técnica de los servicios de consultoría requeridos y la importancia de los informes de avalúo comercial como insumos para la toma de decisiones administrativas relacionadas con los inmuebles objeto de valoración.

equivalente al diez por ciento (10 %) del valor total del contrato, con una vigencia igual al plazo de ejecución contractual y un (1) año adicional, contado a partir de la terminación del plazo de ejecución.

La anterior garantía deberá ser otorgada por compañías de seguros debidamente autorizadas para funcionar en el territorio nacional y las cauciones deberán constituirse a favor del Municipio de Chigorodó. La custodia de las pólizas que garanticen los contratos corresponde al Municipio. El contratista tendrá un plazo máximo de tres (03) días hábiles después de la firma del contrato, para suscribir y allegar al municipio la póliza señalada anteriormente, a riesgo de hacer exigible la garantía.

8. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL - Articulo 2.2.1.2.4.1.1 AL 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad con los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública -- Colombia Compra Eficiente–, a través del Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación versión M-MACPC-07, se establece en el literal C, página 7 del mencionado Manual, lo siguiente: "Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía".

9. ANEXOS:

a) Certificado de Disponibilidad Presupuestal.
b) Matriz de riesgos

LAURA FERNANDA GONZALES SANCHEZ
Secretaria de Planeación, Vivienda y Ordenamiento Territorial

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Proyectó:	Laura Fernanda Gonzales Sánchez		
Revisó:	Oficina jurídica – Contratación		
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustados a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

OBJETO: CCONSULTORÍA PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE TRES (3) INMUEBLES RURALES UBICADOS EN LAS VEREDAS GUAPÁ Y RIPEA Y LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DE UNA FRANJA DE TERRENO DEL PREDIO LA ESPERANZA, VEREDA GUAPÁ CARRETERA, DEL MUNICIPIO DE CHIGORODÓ, REQUERIDOS PARA LA HABILITACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VÍAS DE ACCESO RURAL Y PARA LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA EL RECURSO HÍDRICO.

												IMPACTO DESPUÉS DEL TRATAMIENTO							MONITOREO Y REVISIÓN	
No.	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIA DE LA OCURRENCIA DEL EVENTO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO / CONTROLES A SER IMPLEMENTADOS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN DEL RIESGO	CATEGORÍA	AFECTA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO?	PERSONA RESPONSABLE POR IMPLEMENTAR EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE INICIE EL TRATAMIENTO	FECHA ESTIMADA EN QUE SE COMPLETA EL TRATAMIENTO	CÓMO SE REALIZA EL MONITOREO?	PERIODICIDAD, CUANDO?
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Inadecuado estudio de mercado, ocurre cuándo al momento de estimación del valor del contrato no se tienen en cuenta todas las variables que afectan el mismo o no se identifican los valores reales de los bienes y servicios en el mercado	sobrecostos o no recepción de propuestas por falta de interés de los proveedores	1	2	3	BAJO	Municipio	Realización de estudios del sector conforme a la guía G-EES-01 Colombia Compra Eficiente.	1	2	3	BAJO	NO	Funcionario que elabore los Estudios Previos	Previo a la elaboración de estudios	Finalizada la elaboración de estudios	Revisión de Estudios del sector por parte del Comité de Compras	Reunión previa a la aprobación de la necesidad
2	General	Interno	Planeación	Operacional Regulatorio	Incumplimiento del estatuto de contratación estatal, ocurre cuando los procesos de selección de los contratistas no son ajustados a la modalidad de selección de acuerdo al objeto del contrato o no se cumplen con los manuales, procedimientos y principios que rigen la contratación en las	Declaratoria desierta del proceso. Celebración indebida de contratos	1	2	3	BAJO	Municipio	Mantener actualizado al personal que intervienen en el proceso	1	2	3	BAJO	NO	Jefe Oficina Jurídica y Subsecretario de Talento Humano	Previo a la elaboración de estudios	Previo a la elaboración de estudios	En la revisión y aprobación de cada uno de los documentos del proceso	Cada que se expide un documento
3	General	Interno	Planeación	Operacional	Estudios previos incompletos o con falencias. Puede presentarse cuándo la identificación de los bienes o servicios a contratar no están descritos de una manera clara y precisa, también puede presentarse que no se identifiquen los requisitos habilitantes apropiados para el proceso de contratación y cuando no se describan la totalidad de las obligaciones.	Declaratoria de desierta Adjudicación del contrato en condiciones inferiores o distintas a las pretendidas	2	2	4	N.A.	Municipio	Realización de estudios previos conforme al decreto 1082 de 2015 y las guías de Colombia Compra Eficiente.	1	2	3	BAJO	SI	Funcionario que elabore los Estudios Previos	Previo a la elaboración de estudios	Finalizada la elaboración de estudios	Revisión de Estudios del sector por parte del Comité de Compras	Reunión previa a la aprobación de la necesidad
4	General	Interno	Selección	Operacional	Falta de capacidad de la Entidad Estatal para promover y adelantar la selección del contratista, incluyendo el riesgo de seleccionar aquellos que no cumplan con la totalidad de los requisitos habilitantes o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad.	Celebración indebida del contrato	2	2	4	BAJO	Municipio	Mantener personal suficiente y actualizado en el proceso de contratación	1	1	2	BAJO	SI	Secretaria General y Subsecretario de Talento Humano	Previo al proceso contractual	Previo al proceso contractual	Revisión del plan de capacitación y necesidades de personal	Anualmente
5	General	Externo	Contratación	Financiero	Riesgo que no se presenten las garantías requeridas o que su presentación sea tardía	Demora en la ejecución del contrato	2	2	4	BAJO	Contratista	Actuar a la terminación del contrato / Realizar procedimiento multas ley 1474 de 2011.	2	2	4	BAJO	SI	Jefe Oficina Jurídica	Cada que se presente.	Cada que se presente.	Seguimiento al cronograma del proceso de contratación	Cada que se presente.
6	General	Interno	Contratación	Operacional	Riesgos asociados al incumplimiento de la publicación o la expedición del registro presupuestal del contrato.	Demora en la ejecución del contrato	1	2	3	BAJO	Municipio	Requerir secretaria de hacienda	1	2	3	BAJO	SI	Jefe Oficina Jurídica	Cada que se presente.	Cada que se presente.	Seguimiento al cronograma del proceso de contratación	Cada que se presente.
7	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Falta de idoneidad. Ocurre cuando la persona a contratar no ejecuta sus actividades conforme a las especificaciones requeridas, poniendo en riesgo el cumplimiento del fin contractual.	retraso en la ejecución del contrato Incumplimiento del contrato	1	2	3	BAJO	Contratista	Exigencia de perfil profesional para la actividad a contratar	1	2	3	BAJO	SI	Funcionario que elabora los estudios previos	Elaboración de estudios previos	A la finalización del contrato	Revisión de estudios previos, presentación de informes y actas de pago mensuales por	Una vez perfeccionado el contrato y cada mes vencido.
8	General	Externo	Ejecución	Social o Político Regulatorio	Cambios normativos o de legislación tributaria. Ocurre por la expedición de normas posteriores a la celebración del contrato que impliquen un nuevo componente técnico o efectos tributarios que afecten considerablemente las	Incumplimiento del contrato Reclamaciones por parte del contratista	N.A.	N.A.	N.A.	BAJO	Municipio	Aplicación de la figura de la teoría de la imprevisión o el hecho del príncipe según sea el caso	NA	NA	NA	BAJO	NO	Supervisor y/o interventor del contrato y jefe de la oficina jurídica	Cada que se presente.	Cada que se presente.	Supervisión y/o Interventoría	Cada que se presente
9	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Accidentes de trabajo. Ocurre cuando un trabajador sufre algun tipo de lesión o daño a su integridad con motivo de la ejecución de sus labores	Demandas laborales en contra de la entidad	1	2	3	BAJO	Contratista	Afiliación de los empleados del contratista y/o del contratista al sistema de seguridad social.	1	1	2	BAJO	NO	Contratista	formulación de estudios previos	terminación del contrato	Supervisión y/o Interventoría	toda la vigencia del contrato
10	Especifico	Interno	Ejecución	Social o Político	Falta de coordinación interinstitucional. Ocurre cuando hay concurrencia de gestiones ante diferentes entidades oficiales	retrasos en la ejecución del contrato. sobrecostos del contrato	2	1	3	BAJO	Municipio	minimizar grado de incertidumbre al momento de formular los estudios previos	1	2	3	BAJO	NO	Funcionario que form	formulación de estudios previos	Cada que se presente.	Supervisión y/o Interventoría	toda la vigencia del contrato
11	General	Externo	Ejecución	de la Naturaleza	Casos fortuitos de fuerza Mayor. Son los efectos derivados de eventualidades de caso fortuito o de fuerza mayor que alteren la normal ejecución del contrato	retrasos en la ejecución del contrato. Sobrecostos del contrato. Incumplimiento de la finalidad estatal	2	1	3	BAJO	Municipio y Contratista	Reestablecimiento del equilibrio económico del contrato	2	1	3	BAJO	NO	Interventor y/o Supervisor del contrato con el apoyo del jefe de la oficina jurídica	Cada que se presente.	Cada que se presente.	Supervisión y/o Interventoría	Cada que se presente.

LAURA FERNANDA GONZALEZ SANCHEZ
Sria de Planeación, Vivienda y Ordenamiento Territorial