



ESTUDIO DE NECESIDAD
SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

CÓDIGO: GJ-R-001

FECHA VIGENCIA:
2021-07-15

VERSIÓN: 11

Página 1 de 29

Capítulo I: Descripción General

Certificado de Inclusión de la Necesidad en el Plan Anual de Adquisiciones, Plan de Acción u otro.	Incluido dentro del PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES (Certificación Anexa)
Nombre de Funcionario que Diligencia el Estudio	CARLOS ALBERTO LEGUIZAMO GARCÍA
Dependencia Solicitante	DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN
Tipo de Contrato.	CONTRATO DE SERVICIO

Capítulo II: Descripción Técnica

Identificación y descripción de la necesidad	<p>El Plan Municipal de Desarrollo 2020-2023 "Ibagué Vibra" en su objetivo "Ibagué Vibra, con Calidad, Continuidad y Cobertura en Agua Potable", establece una serie de programas y proyectos de infraestructura hidrosanitaria que son fundamentales adelantar para el progreso de la ciudad de Ibagué.</p> <p>Que el artículo 16 de la ley 56 de 1981, establece "<i>Declárese de utilidad pública e interés social los planes, proyectos y ejecución de obras para la generación, transmisión, distribución de energía eléctrica, acueductos, riego, regulación de ríos y caudales, así como las zonas a ellos afectadas.</i>". Así mismo, el artículo 17 de la ley 56 de 1981 es claro al expresar que corresponde al ejecutivo aplicar esta calificación de utilidad pública e interés social, de manera particular y concreta a los proyectos, obras y zonas definidos.</p> <p>Qué la Ley 142 de 1994 en su artículo 56 considera de utilidad pública e interés social, para lo cual, se han previsto los mecanismos necesarios para constituir servidumbres o hacer expropiaciones, si se llegare a necesitar para ampliar las redes de servicios públicos domiciliarios, así lo estableció en el artículo 56 y 57 ibidem.</p> <p>Que para la eficiente prestación de los servicios públicos, la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A E.S.P OFICIAL requiere adelantar proyectos de infraestructura de acueducto y alcantarillado o saneamiento básico sobre predios o inmuebles de propiedad privada ubicados en zona rural o urbana del municipio de Ibagué.</p> <p>Bajo estos parámetros las empresas pueden adquirir predios o servidumbres con la finalidad de ejecutar obras para ampliar su infraestructura, para lo cual se requiere avaluar los bienes inmuebles requeridos. La valuación es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo y el mismo es exigido por la ley para adelantar los procesos de negociación de bienes inmuebles y servidumbres requeridas para los proyectos</p>
---	--

de infraestructura, con el fin de tener el sustento del valor a cancelar o indemnizar al propietario del predio.

Que mediante Decreto 1000-0264 del 13 de mayo de 2015 el alcalde del municipio de Ibagué delegó en el Gerente o representante legal de la empresa IBAL SA ESP OFICIAL, la función de declarar de utilidad pública los proyectos de infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Por tanto, mediante resolución 0519 del 26 de mayo de 2015, "Por la cual se declara de utilidad pública e interés social los proyectos LÍNEA DE ADUCCIÓN CÓCORA K4+700 A LA PTAP BOQUERÓN Y PROLONGACIÓN LÍNEA DE ADUCCIÓN SISTEMA SUR"; así como los terrenos necesarios para la construcción de los mismos y se dictan otras disposiciones." En dicho proyecto se encuentra la segunda fase del acueducto complementario de la ciudad de Ibagué contratada por el IBAL a través de los contratos de obra 202 de 2017, y 74 de 2019, los cuales tuvo en cuenta los diseños del proyecto entregados por el contratista consultor del contrato 072 de 2012 que determinó los predios necesarios para la construcción del acueducto complementario.

Así mismo, mediante Decreto 1000-0022 del 15 de enero de 2015 el Alcalde del municipio de Ibagué, delegó en el gerente del IBAL SA ESP OFICIAL, la facultad de adelantar el procedimiento de negociación directa o imposición de servidumbres para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos de acueducto y saneamiento básico.

Para adelantar este proceso de negociación de servidumbres y expropiaciones se debe aplicar lo indicado en la Ley 1682 de 2013 y sus decretos reglamentarios entre ellos el 738 de 2014 en materia de servidumbres. No obstante, el insumo técnico para desarrollar este proceso corresponde al levantamiento topográfico y avalúo de los bienes inmuebles respectivos, este último cuenta con la vigencia de un año de conformidad con lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998, por tanto, es necesario reactivar negociaciones con el avalúo vigente.

Actualmente, se requiere para proyecto de acueducto complementario los avalúos que se describen a continuación y que se encuentran en diferentes etapas del proceso de negociación establecido en el Decreto 738 de 2014 o para adquisición o compra

ÍTE M	PROPIETARIO	SECTOR	ÁREA	Tramite	Ficha catastral y matricula
1	WILLIAM ROJAS MISAEL MARTÍNEZ CABRERA	Cerro gordo	1585.70 m2	Servidumbre	350-33315 ficha 00-03-00200048-000
2	MIGUEL CASTELLANOS (PROPIETARIO) - YESID	Cerro gordo	Subterránea: 1283.232 m2	Servidumbre	350-169548 Ficha 00-03-0020-0050-000

	MONCALEAN O (APODERADO)		Aérea: 80.665 m2 Total servidumbre: 1363.891 m2		
3	PLINIO REYES RODRÍGUEZ Y CONCEPCIÓN CIFUENTES DE RODRÍGUEZ	Coello cocor a	Lote 1: 1377.364 m2	Servidumb re	350-232262 Ficha 00-03-00-00-012-0024- 00000
4	PLINIO REYES RODRÍGUEZ Y CONCEPCIÓN CIFUENTES DE RODRÍGUEZ	Coello cocor a	Lote 2: 2483.66 m2	Servidumb re	350-232263 Ficha 00-03-00-00-012-0024- 00000
5	CARLOS JULIO MILLAN VELANDIA, CARLOS JULIO MILLAN GUTIÉRREZ, HUGO NELSON MILLAN GUTIÉRREZ - LOTE 1	Coello cocor a	244.824 m2	Servidumb re	350-219576 Ficha 730010003000000120117 000
6	MARCO ANTONIO GARCÍA SIERRA (Carlos Millan Lote 2)	Coello cocor a	1022.944 m2	Servidumb re	350-219577 Ficha 000300120138000
7	MARÍA DORA RODRÍGUEZ DE PARRA	Barrio la Florida	55.649 m2	Servidumb re	350-256486 Ficha 01-040139-0084-000
8	ANGELA RODRÍGUEZ	Barrio la Florida	65.805 m2	Servidumb re	350-256485 Ficha 01-040139-0084-000
9	ANTOLINO MAHECHA	Barrio la Florida	269.829 m2	Servidumb re	350-256484 Ficha 01-040139-0084-000
10	JOSE ADARBE SANDOVAL	Barrio la Florida	129.421 m2	Servidumb re	350-206984 Ficha 01-04-0139-00-78-000

11	JOSE ADARBE SANDOVAL	Barrio la Florida	780.490 m2	Servidumbre	350-184262 Ficha 01-04-0139-0115-000
12	INVERSIONES AGROPECUARIA DOIMA	Lote el escobal	48 h	Adquisición	
13	LOTE INFIBAGUE	Lote vía Doima	58h 1574,638 m2	Permuta	

De conformidad con la ley el valor de los avalúos depende del área a evaluar y el tipo de avalúo requerido ya sea en zona urbana o rural, conforme lo establecido en el Decreto 466 del 2000 que fija límites máximos de avalúos en Colombia.

Estos avalúos, requieren adelantarse a través de persona que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de conformidad con los requisitos exigidos en la Ley 1673 del 2017 "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones".

Es por ello, que se requiere contratar el servicio de avalúo de bienes inmuebles ubicados en la zona rural o urbana del municipio de Ibagué, a través de monto agotable y conforme a la cotización de rangos de área a evaluar, con la finalidad de disponer de este tipo de servicio regulado por la ley para surtir los procesos legales que correspondan de compra, servidumbre, expropiación o imposición de servidumbre.

Descripción del Objeto a Contratar

Objeto del Contrato
CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALÚO DE INMUEBLES URBANOS O RURALES DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO QUE REQUIERA EL IBAL SA ESP OFICIAL.

Condiciones de la Contratación

Características del bien, obra o servicio a contratar (Especificaciones)
Tipo de avalúo requeridos:
 Los avalúos se realizarán en el marco del cumplimiento de lo estipulado en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, por lo cual lo requerido para el presente contrato, se requieren avalúos de las siguientes categorías:

- Avalúos de Inmuebles Urbanos (Categoría 01).** Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado

<p>Técnic as, Alcan ce, Metod ología , perfil profesi onal u otro)</p>	<p>2. Avalúos de Inmuebles Rurales (Categoría 02). Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para" el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.</p> <p>3. Avalúos de Intangibles Especiales (Categoría 13). Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.</p> <p>Para ello el contratista deberá contar con un profesional que haga parte de su equipo de trabajo y se encuentre inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), administrado por Entidades Reguladoras de Avaluadores (ERA) reconocidas por la superintendencia de industria y comercio. Para ello deberá aportar constancia de la respectiva inscripción al momento de presentar propuesta y con los dictamen técnicos de valuación que se requieran en el marco del presente contrato.</p> <p>La inscripción en el RAA debe estar en la clasificación requerida para el avaluo solicitado, por tanto el avalúo debe estar suscrito por el profesional certificado en la categoría correspondiente.</p> <p>El Contratante, podrá consultar en el link http://www.raa.org.co que el avaluador firmante de el Informe Técnico de Avalúo se encuentre inscrito en el RAA (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015). Consultando en este sitio web el respectivo PIN de validación por la opción VALIDAR CERTIFICADO. El certificado vigente, que acredita la calidad de avaluador activo en el RAA, se anexará en el Informe Técnico de Avalúo, documento que puede ser verificado como se indica en el párrafo anterior.</p> <p>Bases de la valuación.</p> <p>Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tendrá en cuenta los criterios establecidos para la valoración de inmuebles localizados en el sector urbano, como también, la normatividad que está vigente en el territorio nacional para los procesos valuatorio, las cuales se relacionan a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. 2. Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. 3. Ley 1673 del 19 de Julio de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. 4. Decreto 556 del 14 de marzo del 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del
---	---

2013.

5. Ley 388 del 18 de Julio de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
6. Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.
7. Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02. Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales
8. Las demás que apliquen o que modifiquen o sustituyan las acá mencionadas.

METODOLOGÍA

Para el desarrollo del presente contrato, el contratista tendrá en cuenta la siguiente metodología como mínimo, sin desconocer ningún otro requerimiento que exija la ley en materia de avalúos.

- Se realizará visita de inspección ocular en sitio para verificar estado del inmueble, su existencia, localización, topografía, área, uso actual del suelo, vías de comunicación, infraestructura disponible y su estado; además de todos los demás datos que tengan que ver con el valor de dichos activos.
- Se analizarán los documentos de propiedad, listados y demás información, para comparar con los datos obtenidos en la visita de inspección ocular en sitio.
- Se elaborará y entregará un informe que contenga los datos obtenidos, consideraciones y valores hallados, con registro fotográfico y fílmico con apoyo de imágenes aéreas, ilustrativo que facilite la comprensión del informe (Artículo 6, numeral 6 de la Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008).
- **Metodología valuatoria a emplear.** En la realización de esta valuación se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, o aquellas que lo modifiquen o sustituyan
- El método valuatorio a utilizar, está indicado en el artículo 1, 10, 11 de la Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008, método de mercado o comparación para el lote de terreno; método de costos de reposición para las construcciones y el método de renta para el hallar el valor de alquiler de los inmuebles.
- **PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO.** Método de Comparación o de Mercado. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- **PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.** Método de Costos de Reposición. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- Método de Costo de Reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de

la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. En esta investigación se analizaron ofertas de predios con condiciones similares al inmueble objeto de avalúo con características similares que permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

- Aplicación de los demás métodos de valoración que se establezcan en la normatividad vigente para la actividad de valuación.
- El avalúo deberá determinar el monto mínimo y máximo que la empresa puede realizar negociaciones de predios, conforme a los métodos de valoración aplicables al caso particular, y su recomendación del precio para determinar la negociación
- El evaluador otorgará a la empresa en desarrollo del presente contrato un plazo de 90 días calendario contados a partir de la entrega para que la empresa presente objeciones, aclaraciones observaciones o correcciones al avalúo ya sean propias o del propietario del inmueble las cuales pueden ser presentadas dentro del proceso de negociación, con la finalidad de resolverlas dentro del término del mismo.

Entregable.

El evaluador entregará en un plazo máximo de 15 días calendario después de realizada la visita al predio solicitado para avalúo, Un (1) documento técnico con la información general y específica, determinando el valor comercial o de servidumbre o indemnizaciones conforme al requerimiento de la empresa, indicando adicionalmente los valores máximos y mínimos en los cuales se puede surtir una negociación de servidumbre o compra (conforme lo solicite la entidad) y el valor recomendable, y en donde el avalúo estará debidamente firmado por el equipo evaluador con su respectivo RAA, de manera física y digital, que se evidencie el siguiente contenido que aplique:

- 1.1 Fecha del informe.
- 1.2 Informe técnico del avalúo determinado si es urbano, rural.
2. Identificación del cliente.
3. Identificación del uso que se pretende dar a la valuación. 3.1 Objeto de la valuación. 3.2 destinatario de la valuación.
4. Responsabilidad del evaluador
5. Fecha del informe y aplicación del valor.
6. Identificación de los derechos de propiedad o intereses valorados. 6.1 Naturaleza de los derechos de propiedad y título de adquisición. 6.2 Identificación de los propietarios y linderos. 6.3 Nombre y dirección del predio. 6.4 Localización del predio. 6.5 Título de adquisición. 6.6 Certificado de tradición y libertad. 6.7 Consulta de la cédula catastral 6.8 Observaciones a los documentos (6.6, 6.7 y 6.8). 6.9 Plancha IGAC o plano del predio.
7. Identificación de las características físicas. 7.1 Ubicación y localización del bien inmueble objeto de la valuación. 7.2 Forma de acceso al predio y coordenadas geográficas.
8. Caracterización de la región. 8.1 Delimitación del sector de ubicación del inmueble. 8.2 Descripción de la actividad económica predominante. 8.3

Características socioeconómicas. 8.4 Infraestructura vial y de transporte. 8.5 Infraestructura dotacional. 8.6 Servicios públicos. 8.7 Perspectivas de desarrollo y valorización.

9. Características físicas generales del bien inmueble. 9.1 Frentes sobre la vía. 9.2 Servicios públicos con los que cuenta el inmueble y sus calidades. 9.3 Zona homogénea física a la cual pertenece el inmueble.

10. Caracterización del terreno. 10.1 Forma geométrica y dimensiones (croquis con medidas). 10.2 Descripción de condiciones favorables del terreno. 10.3 Descripción de servidumbres existentes o previstas.

11. Normatividad municipal. 11.1 Tipo de norma. 11.2 Uso del suelo establecido en la norma.

14. Marco legal de valuación.

15. Descripción de hipótesis y condiciones restrictivas. 15.1 Servidumbres, cesiones y afectaciones. 15.2 Seguridad.

16. Análisis de la información y metodología aplicada. 16.1 Metodología valuatoria empleada. 16.2 Memorias de cálculo. 16.2.1 Datos del sujeto. 16.2.2 Estudio de mercado. 16.2.3 | Clasificación, cálculos previos y homogenización de datos. 16.2.4 Ordenación de datos. 16.2.5 | Análisis de varianza, eliminación de puntos críticos y resultado final. 16.2.6 Avalúo del lote de terreno. 16.3 Resumen de los avalúos realizados. 16.4 Indicación de topes máximos y mínimos de negociación conforme a formulas valuatorias y recomendación de mejor precio para adelantar negociación.

17. Cláusula de prohibición de publicación del informe. 18. Consideraciones generales. Anexo 1. Registro fotográfico. Anexo 2. Certificaciones de los evaluadores y RAA (Registro Abierto Evaluadores). Anexo 3. Documentos aportados por el cliente.

18. Las demás que considere pertinentes el evaluador y que sea establecido en su propuesta, acorde al avalúo requerido.

Propuesta para determinar precio de avalúo.

Para presentar la oferta y teniendo en cuenta que se pretende contratar el servicio de avalúo conforme a los requerimientos de la empresa, se hace necesario contar con un método para determinar el valor de los avalúos ya sea en categoría 01, 02 y 13.

De conformidad con el análisis de precios existen tarifas diferenciales para avalúo comercial de bien inmueble ubicado en zona rural y urbana y adicionalmente si se requiere valorar servidumbres se realiza avalúo del bien inmueble (categoría 01 o 02) y adicionalmente el avalúo de la servidumbre como intangible con las indemnizaciones que corresponda (categoría 13).

Es por ello, que para el presente proceso fue necesario enviar a cotizar a diferentes evaluadores la lista de los predios inicialmente identificados, para negociación de servidumbres y procesos de negociación para compra o cesión de predios, enmarcados en el macro proyecto acueducto complementario. Esto fue necesario dado que el precio de los avalúos son variables por las siguientes razones:

	<p>a. La aplicabilidad a los valores máximos establecidos en el Decreto 0466 de 2000 "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999", para avalúos comerciales de predios inmuebles de suelo urbano y rural. En la que se fija el valor de metro cuadrado a cobrar dependiendo del tamaño del bien inmueble, en la ubicación que corresponda.</p> <p>b. La elaboración de los avalúos de servicumbres incluye dos categorizaciones por un lado el avalúo comercial del bien inmueble (categoría 01 o 02) y adicionalmente el avalúo de la servidumbre como intangible con las indemnizaciones que corresponda (categoría 13).</p> <p>Para ofertar el proponente deberá tener en cuenta que en ningún momento los avalúos podrán superar los toques máximos establecidos en el decreto 466 de 2000 artículos 1,2 y 3. Una vez adjudicado el contrato los valores que rigen la relación contractual serán los ofertados por el proponente adjudicatario.</p>
<p>Plazo de ejecución del Contrato</p>	<p>CUATRO (4) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de iniciación, previo cumplimiento de los requisitos de legalización y perfeccionamiento del contrato.</p> <p>VIGENCIA DEL CONTRATO: pese al contenido del plazo acá establecido, la vigencia del contrato se extiende hasta cuando haya terminado el plazo de objeciones solicitado por la empresa y contado desde el ultimo radicado de avalúo por parte del contratista, para el caso de los avalúos objeto de servidumbre.</p>
<p>Lugar de Ejecución del Contrato.</p>	<p>Municipio de Ibagué.</p>
<p>Obligaciones del Contratista</p>	<p><u>OBLIGACIONES GENERALES</u></p> <p>1.- Atender las observaciones y sugerencias que la empresa efectuó para una mejor ejecución del objeto contractual.</p> <p>2.- El contratista debe conocer los lineamientos del Sistema Integrado de Gestión de la empresa e identificar y controlar los aspectos significativos, producto de sus operaciones y aplicar los manuales, planes, guías, instructivos, registros y demás documentos a que haya lugar, para el cabal cumplimiento de las normas ISO 9001 actualización 2015, ISO 14001 de 2015 y OHSAS 18001 versión 2017 y/o aquellas que las modifiquen o sustituyan</p> <p>3.- El contratista se compromete a mantener los precios establecidos en la oferta que acompaña la propuesta, durante el plazo de ejecución y la vigencia del contrato a suscribir.</p> <p>4.- Suscribir las actas de inicio, parciales, final, y demás que haya lugar en desarrollo del contrato a suscribir.</p> <p>5.- Informar oportunamente al IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, sobre cualquier eventualidad que pueda sobrevenir y que afecte el normal desarrollo del objeto del contrato a suscribir.</p>

- 6.- Constituir en debida forma, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del contrato, la póliza única de garantía, y ampliar, prorrogar o modificar las garantías en el evento en que se amplié el valor del contrato, se prorrogue su vigencia o se modifiquen sus condiciones.
- 7.- Cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social y parafiscal según el régimen al que pertenezca de acuerdo a la normatividad vigente. Así mismo, debe acreditar estar al día en los aportes de seguridad social y aportes parafiscales, durante todos los meses de ejecución contractual, hasta su liquidación.
- 8.- Actuar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones injustificadas.
- 9.- Cumplir con el manual de seguridad y salud en el trabajo para contratistas.
- 10.- Asistir a las capacitaciones que programe la empresa IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, propias del sistema integrado de gestión, en cumplimiento a cada una de las políticas que tiene la compañía, conforme le aplique según el objeto del contrato.
- 11.- Para aquel contrato que en su ejecución implica tener personal a cargo, el contratista deberá cumplir con los siguiente en materia de seguridad y salud en el trabajo:
 - a. Entregar mensualmente los indicadores del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, como lo establece la resolución 312 de 2019: Frecuencia de accidentes de trabajo, severidad de accidentes de trabajo, proporción de mortalidad, ausentismo laboral por salud, prevalencia de la enfermedad, incidencia de la enfermedad.
 - b. El contratista deberá entregar mensualmente un informe detallado con las actividades desarrolladas en cumplimiento al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, el cual deberá ser un requisito para el pago de las actas parciales y/o finales del contrato. **PARÁGRAFO:** El contratista deberá tener en cuenta los requisitos exigidos en el registro SG-R-143 REQUERIMIENTOS DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO A CUMPLIR POR PARTE DE LOS CONTRATISTAS, aplicable al objeto a contratar, y que se encuentra anexo a la invitación y/o pliego, antes del inicio del contrato y durante su ejecución. Para la suscripción del acta de inicio, el contratista deberá aportar los documentos allí exigidos, que serán aprobados por el profesional en salud ocupacional de la empresa IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL. Los documentos que se exijan durante la ejecución del contrato serán validados por el supervisor del contrato quien podrá apoyarse en el profesional de salud ocupacional.
- 12.- Cumplir con la política de seguridad y privacidad de la información del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL, adoptada mediante Resolución No. 668 del 29 de julio de 2019. En todo caso el contratista deberá guardar reserva y confidencialidad de la información del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL.
- 13.- En General, cumplir cabalmente con las condiciones y modalidades previstas contractualmente para la ejecución y desarrollo del contrato a suscribir.
- 14.- Las demás que resulten de la ejecución del contrato

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

- 1.- Cumplir totalmente y a entera satisfacción el objeto del presente contrato, conforme al alcance y metodología indicada en las características técnicas,

teniendo en cuenta la normatividad legal y reglamentaria que rige la actividad valuatoria en Colombia.

2.- Para la ejecución de los avalúos, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico para estimar el valor comercial del bien: • Recepción de la asignación o encargo del avalúo • Identificación de derechos de propiedad, normas sectoriales y legislación referente a bienes rurales, ambientales,. • Inspección del bien • Estudio de Mercado. • Aplicación de metodologías valuatorias • Generación del informe de avalúo comercial del inmueble objeto de estudio. • Evidencias fotográficas de la visita y del correspondiente predio. • Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio digital. • Cumplir con las técnicas Valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008.

3.- Contar y aportar con el avalúo el registro abierto de avaluadores (RAA) verificables por entidades reguladoras de avaluadores, en las categorías requeridas para el tipo de avalúo a desarrollar, ya sea categoría 01 (inmuebles urbanos), 02 (inmuebles rurales) o 13 (intangibles especiales). Para ello el contratista podrá subcontratar el avalúo de categoría que correspondan en caso que no cuente con la misma. Este documento podrá ser validado en <http://www.raa.org.co>.

4.- Entregar el avalúo en un término máximo de 15 días calendario siguientes a la visita realizada, en original y medio magnético. Una vez entregado el mismo, otorgar a la entidad un plazo de 90 días para recibir solicitudes de aclaraciones, observaciones y demás que correspondan por la entidad o el propietario del predio con el fin de determinar el valor máximo negociable a cancelar por la empresa.

5.- Garantizar la vigencia de un año de avalúo de conformidad con el Decreto 1420 de 1998.

6.- Apoyar al IBAL SA ESP OFICIAL , en obtener de documentos requeridos para el avalúo, que se en cuenten en custodia del propietario del predio en las visitas que correspondan por parte del evaluador.

7.- Apoyar a la oficina de planeación y secretaria general resolviendo dudas, contraofertas, aclaraciones u observaciones de los propietarios de los predios, que presenten dentro del proceso de negociación, para ello deberá emitir su concepto técnico de los montos máximos en que puede proceder la negociación.

8.- Establecer valores mínimos y máximos de negociación según el cálculo de la metodología valuatoria que corresponda. Esto con el fin de contar con parámetros a la dependencia para ofertar en el proceso de negociación.

9.- Acatar todas las sugerencias que la empresa le formule por conducto del supervisor, tendientes a subsanar fallas o deficiencias en el insumo requerido por la empresa, procediendo a ejecutar, cambiar o reemplazar dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles.

10.- Asumir todos los costos de transporte, personal, equipo, papelería y demás que corresponda para la ejecución del presente contrato.

11.- **Confidencialidad.** EL CONTRATISTA, en virtud de la suscripción del presente contrato se compromete a: **a.** Manejar de manera confidencial la información que como tal le sea presentada y entregada, y toda aquella que se genere en torno a ella como fruto de la prestación de sus servicios. **b.** Solicitar previamente y por escrito autorización al IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL para cualquier publicación

	<p>relacionada con el tema del contrato, autorización que debe solicitarse ante el supervisor designado presentando el texto a publicar con un mes de antelación a la fecha en que desea enviar a edición. c. Informar inmediatamente, al supervisor designado sobre cualquier hallazgo o innovación alcanzada en el desarrollo de su trabajo, a colaborar con la mayor diligencia en la documentación y declaración de lo hallado y a mantener sobre todo ello los compromisos de confidencialidad requeridos y necesarios. d. Guardar confidencialidad sobre esa información y no emplearla en beneficio propio o de terceros mientras conserve sus características de confidencialidad o mientras sea manejada como un secreto empresarial o comercial.</p> <p>12.- Las demás inherentes a la ejecución del presente contrato.</p>
<p>Obligaciones del IBAL</p>	<p>El IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL a través del supervisor designado se compromete a:</p> <p>1.- Poner a disposición del CONTRATISTA la información que se requiera para el desarrollo adecuado de sus compromisos contractuales, referente al aporte de los documentos que permita identificar el bien inmueble a avaluar así:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Identificación de los inmuebles, por su dirección y descripción de linderos. b. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble, no mayor a 30 días. c. Copia de la escritura pública del bien inmueble. d. Recibo de impuesto predial año vigente. e. Ficha catastral del predio, expedida por el IGAC (si no se aporta la misma la información con ficha catastral debe ser verificable) f. Copia de un recibo de servicios públicos domiciliarios (se debe gestionar con el propietario del predio). g. Copia de especificaciones urbanísticas vigentes (uso del suelo POT vigente), cartas ante la oficina de planeación municipal en carácter informativo. h. Demás información pertinente y necesaria para realizar los avalúos respectivos, por ejemplo, en caso de servidumbres identificación de la línea de servidumbre, levantamiento topográfico, y visitas previas de inventarios realizado por la empresa. <p>2.- El IBAL SA ESP OFICIAL, deberá adelantar permisos o poner en contacto con propietarios para las visitas que correspondan</p> <p>3.- Exigir al Avaluador la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, así como la información que considere necesaria para el desarrollo del mismo.</p> <p>4.- No solicitar el mismo Avalúo salvo cuando haya vencido el plazo legal del Avalúo contratado. Artículo 12º y 19º y el Parágrafo Único del Decreto Presidencial 1420 del 24 de Julio de 1998.</p> <p>5.- Designar un supervisor del contrato, quien está en la obligación de verificar el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones del contratista recibir a satisfacción los bienes que sean entregados por el CONTRATISTA, cuando estos cumplan con las condiciones establecidas en el presente contrato. PARÁGRAFO El supervisor deberá mantener una interlocución permanente y directa con el CONTRATISTA., Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, informar al ordenador del gasto cualquier irregularidad o incumplimiento sea parcial o total del contrato, para tomar las medidas que corresponden según la</p>

	<p>Ley 1474 de 2011. Rechazar los bienes proveídos cuando no cumplan con las especificaciones técnicas de calidad y compatibilidad establecidas en los pliegos de condiciones y/o invitación a ofertar, y demás obligaciones que le correspondan según el manual de supervisión e interventoría del IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL y la ley.</p> <p>6.- Pagar al CONTRATISTA en la forma pactada y con sujeción a las disponibilidades presupuestales previstas para el efecto.</p> <p>7.- Tramitar diligentemente las apropiaciones presupuestales que se requieran para solventar las prestaciones patrimoniales que hayan surgido a su cargo como consecuencia de la suscripción del contrato.</p> <p>8.- Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que sufran en desarrollo o con ocasión del contrato celebrado, y adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías que hubiese lugar.</p> <p>9.- Sin perjuicio del llamamiento en garantía, repetir contra los servidores públicos, contra el contratista o los terceros responsables, según el caso, por las indemnizaciones que deban pagar como consecuencia de la actividad contractual.</p> <p>10.- Adoptarán las medidas necesarias para mantener durante el desarrollo y ejecución del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la oferta.</p> <p>11.- El supervisor, verificará el cumplimiento del pago al sistema de seguridad integral y aportes parafiscales, mediante la presentación de planillas de autoliquidación o presentación de certificación del pago de sus aportes, suscrita por el representante legal o revisor fiscal o el contador público según corresponda.</p> <p>12.- Las demás obligaciones que se establezcan en el Manual de Contratación de la empresa y en la suscripción del contrato.</p>
<p>Pago de ARL a cargo del IBAL</p>	<p>APLICA <input type="checkbox"/> NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Capítulo III: Descripción Jurídica</p>	
<p>Fundamentos Jurídicos de la Modalidad de Contratación</p>	<p>Acuerdo 001 de 2020 "Por el cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL"</p> <p>ARTÍCULO 28.- CONTRATACIÓN DIRECTA según la causal No 27 Cuando la cuantía del contrato sea menor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV), IVA incluido.</p> <p>Para ello se deberá aplicar el trámite establecido en el artículo 29 del mismo acuerdo.</p>

Plazo de Liquidación del Contrato.	Seis (06) meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución para la liquidación de mutuo acuerdo. En caso de no suscribir acta de liquidación se adelantará un informe por parte del supervisor y se elaborará el acta de cierre del proceso según lo indicado en el artículo 69 del Acuerdo 001 de 2020.		
Supervisor sugerido	Nombre del Funcionario:	CARLOS ALBERTO LEGUIZAMO GARCÍA	
	Cargo	Director de Planeación	
	Dependencia:	Dirección de Planeación	
Autorización Uso de Distintivos y Logos de la empresa	APLICA <input type="checkbox"/>	NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/>	
Proceso limitado o a MIPYMES	APLICA <input type="checkbox"/>	NO APLICA <input checked="" type="checkbox"/>	
Necesidad de Contar Con interventor Externo.	NO APLICA		
Capítulo IV: Descripción Financiera			
Soporte Técnico y Económico del valor estimado del contrato.			
Presupuesto Oficial	TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) MCTE IVA INCLUIDO (SI APLICA)		

Para determinar el valor del presupuesto oficial, fue necesario en primer lugar tener en cuenta que de conformidad con el Decreto 466 del 16 de marzo 2000 "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999", se fijan tarifas máximas de honorarios por avalúos para inmuebles ubicados en zona urbana y en zona rural, los cuales los avaluadores no pueden superar.

No obstante, para establecer el valor del presupuesto oficial, se solicitó cotizaciones a tres proveedores para que determinaran el valor promedio de avalúo de los predios que la dirección de planeación cuenta con área de servidumbre. El valor promedio de avalúo se multiplicó por 14 predios que se encuentran identificados por la dirección de planeación para solicitar avalúo requeridos para diferentes proyectos, o negociaciones de servidumbre o de predio.

**Variab
les
consid
erada
s para
calcul
ar el
presu
puesto
oficial**

ÍTE M	PROPIETARIO	SECTO R	ÁREA	Tramite	Ficha catastral y matricula
1	WILLIAM ROJAS MISAE L MARTÍNEZ CABRERA	Cerro gordo	1585.70 m2	Servidumb re	350-33315 ficha 00-03-00200048-000
2	MIGUEL CASTELLANOS (PROPIETARIO) - YESID MONCALEAN O (APODERADO)	Cerro gordo	Subterránea: 1283.232 m2 Aérea: 80.665 m2 Total servidumbre: 1363.891 m2	Servidumb re	350-169548 Ficha 00-03-0020-0050-000
3	PLINIO REYES RODRÍGUEZ Y CONCEPCIÓN CIFUENTES DE RODRÍGUEZ	Coello cocor a	Lote 1: 1377.364 m2	Servidumb re	350-232262 Ficha 00-03-00-00-012-0024- 00000
4	PLINIO REYES RODRÍGUEZ Y CONCEPCIÓN CIFUENTES DE RODRÍGUEZ	Coello cocor a	Lote 2: 2483.66 m2	Servidumb re	350-232263 Ficha 00-03-00-00-012-0024- 00000
5	CARLOS JULIO MILLAN VELANDIA, CARLOS JULIO	Coello cocor a	244.824 m2	Servidumb re	350-219576 Ficha 730010003000000120117 000

	MILLAN GUTIÉRREZ, HUGO NELSON MILLAN GUTIÉRREZ - LOTE 1					
6	MARCO ANTONIO GARCÍA SIERRA (Carlos Millan Lote 2)	Coello cocora	1022.944 m2	Servidumbre	350-219577 Ficha 000300	20138000
7	MARÍA DORA RODRÍGUEZ DE PARRA	Barriola Florida	55.649 m2	Servidumbre	350-256486 Ficha 01-040139-0084-000	
8	ANGELA RODRÍGUEZ	Barriola Florida	65.805 m2	Servidumbre	350-256485 Ficha 01-040139-0084-000	
9	ANTOLINO MAHECHA	Barriola Florida	269.829 m2	Servidumbre	350-256484 Ficha 01-040139-0084-000	
10	JOSE ADARBE SANDOVAL	Barriola Florida	129.421 m2	Servidumbre	350-206984 Ficha 01-04-0139-00-78-000	
11	JOSE ADARBE SANDOVAL	Barriola Florida	780.490 m2	Servidumbre	350-184262 Ficha 01-04-0139-0115-000	
12	INVERSIONES AGROPECUARIA DOIMA	Lote el escobal	48 h	Adquisición		
13	LOTE INFIBAGUE	Lote vía Doima	58h 1574,638 m2	Permuta		
Forma de Pago y Requisitos	<p>El valor del contrato se cancelará a través de actas parciales o acta final, en la cuales se indique el avalúo realizado y recibido a satisfacción por el supervisor del contrato, estableciendo los metros cuadrados del bien inmueble avaluado, e indicando si correspondió a servidumbre o a avalúo de bien inmueble urbano o rural, y demás requisitos para el entregable del contrato. Así mismo, deberá estar al día en aportes de seguridad social y demás trámites que correspondan para el trámite de cuenta.</p> <p>NOTA 1. Los pagos se ordenarán siempre y cuando exista actas de recibo a satisfacción y visto bueno del supervisor del contrato. Las cuales se cancelarán, previo cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar y expedición de la obligación y orden de pago.</p>					

	<p>NOTA 2. Si las facturas no han sido correctamente elaboradas o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para su trámite interno sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten en debida forma o se haya aportado el último de los documentos. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensaciones de ninguna naturaleza. Se deberán radicar antes del cierre contable fijado por el IBAL S.A. ESP OFICIAL.</p> <p>NOTA 3: El contratista manifiesta que conoce los trámites internos para pago establecidos por tipo de contrato en la Resolución 076 de 11 de febrero de 2020 y aquellas que lo modifiquen, la cual se encuentra publicada en la página institucional de la empresa en el link normatividad resoluciones 2020, específicamente en https://www.ibal.gov.co/sites/default/files/ibal/sites/default/files/images/stories/Resolucion%20076%20de%202020.pdf</p> <p>NOTA 4: Durante la ejecución del contrato el supervisor, deberá diligenciar el formato de evaluación y reevaluación del contratista de acuerdo al Sistema integrado de Gestión y a la Resolución que regula su procedimiento, calificando los ítems allí descritos y obteniendo un puntaje final. La reevaluación será el resultado de la ponderación de los puntajes obtenidos en las evaluaciones realizadas.</p> <p>NOTA 5. - El contratista debe tener en cuenta que en los trámites de cuentas se descuenta los impuestos, tasas, contribuciones que exige la ley conforme a las obligaciones tributarias del contratista. Es decir, en cada cuenta se puede generar el descuento de retención en la fuente, sobre tasa bomberil, reteica y reteiva si aplica, en los porcentajes que contablemente correspondan. Así mismo, se descuenta el 2% del valor de la cuenta antes de IVA de la tasa pro deporte establecida en el Acuerdo municipal 0017 del 5 de diciembre de 2020.</p>
--	---

Capitulo V. Bases para la Evaluación de Propuestas

REQUISITOS DE PARTICIPACIÓN – PROPONENTES CONTRATACIÓN DIRECTA.	
Justificación de los factores de selección	<p>No encontrarse inhabilitado para contratar de acuerdo con los principios legales y constitucionales, afirmación que se entenderá hecha por el proponente con la presentación de la propuesta.</p> <p>Encontrarse inscrito en el Sistema de Información de Proponentes (SIP) de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL SA ESP OFICIAL, como mínimo el día de la presentación de la oferta.</p> <p>El ordenador del gasto invitará al proponente que considere con mejor oferta en la relación calidad y precio.</p>

Requisitos Habilitantes	

Capacidad Jurídica (Documento de contenido Jurídico)	1.- Carta de presentación	El proponente elaborará la carta de presentación de la propuesta de acuerdo con el texto del modelo que se adjunta a la invitación; esta carta debe ser firmada por el representante legal del proponente si es persona jurídica o por la persona natural.
	2.- Certificado de existencia y representación legal si es persona jurídica o certificado de matrícula mercantil si es persona natural	<p>El proponente deberá aportar si <u>es persona jurídica</u> certificado de existencia y representación legal de la cámara de comercio o Certificado de Matrícula Mercantil si es <u>persona natural</u> comerciante, con fecha de expedición igual o inferior a treinta (30) días anteriores a la fecha de presentación de la propuesta.</p> <p>En este certificado debe constar que su objeto social está relacionado expresamente con la actividad a contratar. No se admiten objetos sociales genéricos.</p> <p>En caso de persona jurídica en el certificado debe acreditar la suficiencia de la capacidad del representante legal para la presentación de la propuesta y para la suscripción del contrato ofrecido. Cuando el representante legal tenga limitaciones estatutarias, se deberá presentar adicionalmente copia del acta en la que conste la decisión del órgano social correspondiente que autorice al representante legal para la presentación de la propuesta, la suscripción del contrato, y para actuar en los demás actos requeridos para la contratación en el caso de resultar adjudicatario.</p> <p>En caso que el contratista sea persona natural no comerciante sino en ejercicio de profesión liberal, indicarlo y aportar el título profesional que corresponda.</p>
	3.- Autorización o Poder	En caso que la persona que firma la oferta no fuere el Representante legal del proponente, deberá anexarse el respectivo poder u autorización autenticada ante Notaría Pública en el que lo autoriza para suscribir oferta; así mismo se debe indicar de forma expresa la facultad del apoderado para firmar el contrato, si es el caso.
	4.- Cédula de ciudadanía	El proponente deberá adjuntar copia de la cédula de ciudadanía de la persona natural o del representante legal si es persona jurídica.
	5.- Acreditación pago sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las	Como requisito indispensable para la presentación de la propuesta la PERSONA NATURAL deberá acreditar el pago de los factores que conforman el régimen de seguridad social integral en salud mediante la entrega del último recibo de pago de salud, pensiones, riesgos profesionales y

<p>cajas de compensación familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, SENA.</p>	<p>aportes parafiscales, que deberá corresponder al mes inmediatamente anterior a la fecha de cierre.</p> <p>La PERSONA JURÍDICA deberá acreditar el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y los aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Sena, en un lapso de 6 meses (meses completos) hacia atrás, contados a partir de la fecha de presentación de la propuesta, o en su defecto a partir del momento de su constitución si su existencia es menor a este tiempo. Para acreditar esto deberá expedirse certificación bajo la gravedad del juramento, por el revisor fiscal cuando éste exista de acuerdo a los requerimientos de ley o por el representante legal. Si la certificación es suscrita por revisor fiscal, este debe estar inscrito en la cámara de comercio y aportar certificado vigente de antecedentes de contadores y copia de la tarjeta profesional. Así mismo deberá entregar copia de los recibos de pago de seguridad social y parafiscales del mes anterior a la fecha de cierre de la invitación.</p>				
<p>6.- Clasificación RUT</p>	<p>RUT: Se allegará Fotocopia del RUT de la persona natural o de la persona jurídica, donde se encuentre clasificado en la siguiente actividad:</p> <table border="1" data-bbox="591 1171 1331 1268"> <thead> <tr> <th>CÓDIGO</th> <th>DESCRIPCIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">6820</td> <td>Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.</td> </tr> </tbody> </table>	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN				
6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.				
<p>7.- Certificado de Antecedentes disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación</p>	<p>El comité evaluador deberá verificar los antecedentes disciplinarios del proponente (persona natural o de la que lleve la representación legal del oferente), debiendo dejar constancia de ello en el acta de evaluación. En todo caso el proponente podrá aportar el respectivo certificado, que será objeto de verificación por parte del comité.</p>				
<p>8.- Certificado de antecedentes fiscales expedido por la Contraloría General de la República</p>	<p>El comité evaluador deberá verificar los antecedentes fiscales del proponente (persona natural o persona jurídica y de la que lleve la representación legal del oferente), debiendo dejar constancia de ello en el acta de evaluación.</p> <p>En todo caso el proponente podrá aportar el respectivo certificado, que será objeto de verificación por parte del comité.</p>				
<p>9.- Certificado de antecedentes judiciales</p>	<p>El comité evaluador deberá verificar los antecedentes judiciales del proponente (persona natural o de la que lleve</p>				

<p>expedido por la Policía Nacional:</p>	<p>la representación legal del oferente), debiendo dejar constancia de ello en el acta de evaluación.</p> <p>En todo caso el proponente podrá aportar el respectivo certificado, que será objeto de verificación por parte del comité</p>
<p>10.- Constancia de no estar inscrito en el sistema de registro de medidas correctivas de la Policía Nacional (SRMC)</p>	<p>El comité evaluador deberá verificar que el proponente (persona natural o de la que lleve la representación legal del oferente), no está(n) inscritos en el sistema de registro de medidas correctivas de la Policía Nacional, debiendo dejar constancia de ello en el acta de evaluación</p> <p>En todo caso el proponente podrá aportar el respectivo certificado, que será objeto de verificación por parte del comité</p>
<p>11.- Hoja de vida en formato de la función Pública del proponente persona natural o persona jurídica</p>	<p>El proponente deberá presentar diligenciada la hoja de vida en el formato de la función pública para personas jurídicas o naturales según su naturaleza jurídica.</p>
<p>12.- Certificación juramentada de no estar incurso en inhabilidad o incompatibilidad.</p>	<p>El contratista certificará bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del documento, que no se encuentra incurso dentro de las causales de inhabilidad e incompatibilidad establecidas por la ley, que no tiene a la fecha de presentación de la oferta deudas con las entidades del municipio de Ibagué, con la Contaduría Pública. En caso positivo señalar si tiene acuerdo de pago vigente indicando su fecha e identificación con la entidad y monto conciliado.</p>
<p>13.- Certificado de inscripción en el Sistema de Información de proponentes del IBAL SIP</p>	<p>El comité evaluador deberá verificar que el oferente (persona natural o persona jurídica) se encuentra(n) inscrito(s) y aprobado(s) en el registro de proponentes del IBAL debiendo dejar constancia de ello en el acta de evaluación. Es condición de participación frente a la entidad.</p>
<p>14.- Certificación Cumplimiento al Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo</p>	<p>El oferente interesado en participar de este proceso de contratación deberá presentar la siguiente información, según sea el caso:</p> <p>Si es personal natural y/o jurídica y tiene desde un (1) trabajador en adelante: Presentar certificación suscrita por la persona natural y/o representante legal si es persona jurídica, en la que conste que cuenta con políticas escritas de seguridad y salud en el trabajo, encaminadas a la prevención de accidentes de trabajo, enfermedades</p>

	<p>laborales así como la preservación del medio ambiente, promoción y protección de la salud de todos los trabajadores que tenga a su cargo y que prestaran los servicios al IBAL S.A. E.S.P OFICIAL, así mismo indicaran que no tendrán sub contratistas, sin importar la relación contractual que posean y que cuentan con programa de capacitación en seguridad y salud en el trabajo, procedimientos e instructivos de seguridad y salud en el trabajo. (Esto para el caso de contratistas que tengan desde un (1) trabajador en adelante).</p> <p>Si es personal natural y/o jurídica y no tiene ni un trabajador a su cargo: Presentar certificación suscrita por el futuro contratista en la que indica que acepta y acoge las políticas de seguridad y salud en el trabajo del IBAL S.A. E.S.P OFICIAL, encaminadas a la prevención de accidentes de trabajo, enfermedades laborales así como la preservación del medio ambiente, promoción y protección de la salud, participar de los programas de capacitación en seguridad y salud en el trabajo, así como también acoger los procedimientos e instructivos de seguridad y salud en el trabajo del IBAL S.A. E.S.P OFICIAL.</p>
<p>Docu mento s de Conte nido Técnic o (Si Aplica al proce so)</p>	<p>PERSONAL TÉCNICO REQUERIDO.</p> <p>El contratista deberá demostrar que cuenta con mínimo un perito evaluador que se encuentre inscrito en el registro Abierto de evaluadores (RAA) en las siguientes categorías.</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Avalúos de Inmuebles Urbanos (Categoría 01). Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado b. Avalúos de Inmuebles Rurales (Categoría 02). Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para" el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. c. Avalúos de Intangibles Especiales (Categoría 13). Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Para esto deberá indicar el personal (avaluador) con el cual ejecutará el contrato aportando título profesional, matrícula profesional vigente y Registro Abierto de avaluadores (RAA) en las categorías mencionadas, certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición, por tanto la certificación deberá estar vigente al momento de presentar oferta.

En caso que el oferente sea persona natural podrá ser el mismo avaluador ofertado, siempre y cuando cuente con todas las categorías solicitadas, conforme a lo estipulado en la Ley 1673 de 2013, y deberá aportar los demás documentos solicitados.

Esta solicitud se realiza teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 21 de la ley 1673 de 2013 y **ARTÍCULO 2.2.2.17.3.5 del Decreto 1074 de 2015**

1.- PROPUESTA ECONÓMICA:

Propuesta económica en original firmada por la persona natural o por el Representante Legal si es persona jurídica, conforme el anexo establecido para tal fin.

Para la elaboración de la propuesta económica del oferente tendrá en cuenta los siguientes tomes máximos de valor de metro cuadrado a ofertar

- a. Para avalúo comercial de inmueble.

Avalúos para predios en zona urbana

Número de metros cuadrados del Inmueble Avaluado	Porcentaje que se aplicará al valor del salario Mínimos Diario Legal Vigente	Salario mínimo legal diario 2021	Valor máximo de metro cuadrado
De 0 a 100	15%	\$ 30,284.2	\$ 4,542.63
De 100 a 200	13.50%	\$ 30,284.2	\$ 4,088.37
De 200 a 500	12%	\$ 30,284.2	\$ 3,634.10
De 500 a 1.000	10.50%	\$ 30,284.2	\$ 3,179.84
De 1.000 a 5.000	6%	\$ 30,284.2	\$ 1,817.05
De 5.000 a 10.000	3%	\$ 30,284.2	\$ 908.53
De 10.000 en adelante	1.50%	\$ 30,284.2	\$ 454.26

Avalúos para predios en zona rural

Número de metros cuadrados del Inmueble Avaluado	Porcentaje que se aplicará al valor del salario Mínimos Diario Legal Vigente	Salario mínimo legal diario 2021	Valor máximo de metro cuadrado
De 0 a 2.000	1.50%	\$ 30,284.2	\$ 454.26
De 2.000 a 5.000	1.06%	\$ 30,284.2	\$ 321.01
De 5.000 a 10.000	0.60%	\$ 30,284.2	\$ 181.71
De 10.000 a 20.000	0.30%	\$ 30,284.2	\$ 90.85
De 20.000 a 50.000	0.15%	\$ 30,284.2	\$ 45.43
De 50.000 a 100.000	0.11%	\$ 30,284.2	\$ 33.31
De 100.000 a 500.000	0.07%	\$ 30,284.2	\$ 21.20
De 500.000 en adelante	0.06%	\$ 30,284.2	\$ 18.17

Así mismo en la propuesta económica deberá tener en cuenta que el evaluador deberá contar con las siguientes categorías de avaluo, registrado en el RAA

- 1. Avalúos de Inmuebles Urbanos (Categoría 01).** Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado
- 2. Avalúos de Inmuebles Rurales (Categoría 02).** Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
- 3. Avalúos de Intangibles Especiales (Categoría 13).** Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales, litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

Factor ponderable en el proceso POR ENDE NO SUBSANABLE.

Capa cidad Financ iera	No aplica								
Capa cidad Organ izacio nal	No aplica								
Experi encia (Gene ral y Especí fica)	<p>EXPERIENCIA GENERAL Y/O ESPECÍFICA DEL PROPONENTE</p> <p>Experiencia General: El proponente deberá acreditar la experiencia de la siguiente manera:</p> <p>Presentar experiencia de mínimo un (1) contrato y/o certificaciones de contratos; cuyo objeto o alcance o actividades permita evidenciar el desarrollo de avalúos de bienes inmuebles y cuya sumatoria sea igual o superior al 100% del presupuesto oficial.</p> <p>Nota 1. Para acreditar experiencia con el sector público, el proponente deberá aportar Copia del contrato y acta de liquidación o final. Si se trata de experiencia con el sector privado deberá aportar certificación de la entidad contratante donde se establezca el objeto o actividades relacionadas, su cuantía como mínimo determinable, y plazo de ejecución. Además la certificación deberá indicar los datos de identificación y contacto del contratante con el fin de verificar la validez de la misma.</p> <p>Para calcular la experiencia del proponente se actualizará el valor de los Contratos o actividades aportados al SMMLV, de la siguiente manera:</p> <p style="text-align: center;">VFCS= VFC/SMML</p> <p>VFC= Valor final del Contrato SMML= Salario mínimo vigente para el año de suscripción del contrato</p> <p style="text-align: center;">VE= VFCS * SMMLV</p> <p>VE= Valor de la experiencia VFCS= Valor final del Contrato en salarios SMMLV= Salario mínimo mensual legal vigente para la actual vigencia fiscal (2021)</p> <p>Para el cálculo del valor del contrato en salarios mínimos mensuales, se presenta la tabla de evolución del salario mínimo mensual de manera sucesiva a título de ejemplo:</p> <table border="1" data-bbox="332 1795 1347 1932"> <thead> <tr> <th>PERÍODO</th> <th>SMLMV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Enero 1 de 2013 a Dic. 31 de 2013</td> <td>589.500.00</td> </tr> <tr> <td>Enero 1 de 2014 a Dic. 31 de 2014</td> <td>616.000.00</td> </tr> <tr> <td>Enero 1 de 2015 a Dic. 31 de 2015</td> <td>644.350.00</td> </tr> </tbody> </table>	PERÍODO	SMLMV	Enero 1 de 2013 a Dic. 31 de 2013	589.500.00	Enero 1 de 2014 a Dic. 31 de 2014	616.000.00	Enero 1 de 2015 a Dic. 31 de 2015	644.350.00
PERÍODO	SMLMV								
Enero 1 de 2013 a Dic. 31 de 2013	589.500.00								
Enero 1 de 2014 a Dic. 31 de 2014	616.000.00								
Enero 1 de 2015 a Dic. 31 de 2015	644.350.00								

Enero 1 de 2016 a Dic. 31 de 2016	689.454.00
Enero 1 de 2017 a Dic. 31 de 2017	737.717.00
Enero 1 de 2018 a Dic. 31 de 2018	781.242.00
Enero 1 de 2019 a Dic. 31 de 2019	828.116.00
Enero 1 de 2020 a Dic. 31 de 2020	877.803.00
Enero 1 de 2021 a Dic. 31 de 2021	908.526.00

Evaluación

**Factor
es de
Escog
encia
y
Calific
ación**

Acuerdo 001 del 14 de julio de 2020 - **ARTÍCULO 46. ADJUDICACIÓN CON OFERTA ÚNICA.** La Empresa puede adjudicar el contrato cuando sólo se haya presentado una oferta siempre que cumpla con los requisitos habilitantes exigidos y satisfaga los requisitos de los términos de referencia de las invitaciones a contratar.

CALIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Se asignarán 100 puntos como máximo, según la siguiente calificación:

ASPECTO ECONÓMICO: 100 PUNTOS.

Se le asignaran cien (100) puntos a la propuesta que sea la más económica presentada en el anexo establecido en la invitación, ochenta (80) puntos a la segunda y sesenta (60) puntos a la tercera.

El proponente deberá cotizar el valor ofertado para cada uno de los predios indicados en el anexo, en el que se describe las áreas a evaluar, y si el mismo se requiere para trámite de servidumbre o negociación.

NOTA 1: El oferente deberá discriminar el valor por unidad de cada servicio, conforme al anexo establecido para ello.

NOTA 2: Debe establecer claramente dentro de la propuesta si el servicio incluye o no el IVA. De no especificarse se presumirá que se encuentra incluido para los ítems y servicios que por disposición legal estén gravados con IVA y/o según el régimen al que pertenezca el oferente.

PARA CRITERIOS DE EVALUACIÓN, SE TENDRÁ EN CUENTA EL VALOR OFERTADO CON IVA INCLUIDO (SI APLICA)

NOTA 3: No se aceptan propuestas parciales y dejar de ofrecer algún ítem del presupuesto oficial, generará el rechazo de la oferta.

NOTA 4: En caso de diferencias en la oferta económica entre el valor en números y letras por errores aritméticos, prevalece el valor establecido en letras. Así mismo el comité evaluador podrá realizar correcciones aritméticas si evidencia error al momento de multiplicar las cantidades por el valor unitario, y en la sumatoria de los ítems siempre y cuando los mismos no sean modificados por el proponente.

NOTA 5: Si el proponente participó en el análisis de precios de mercado su propuesta debe conservar los precios indicados en la cotización si la misma no ha

	superado el plazo de un mes entre la fecha de la cotización y la fecha de la invitación. En todo caso el proponente no podrá superar el valor del presupuesto oficial.
Otros para proceso de contratación	
Causales de Rechazo de Propuesta	<p>Será motivo de rechazo de la propuesta la que adolezca de alguna de las siguientes irregularidades:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Si el proponente se encuentra incurso en alguna de las prohibiciones, inhabilidades e incompatibilidades señaladas por la Constitución y la ley. 2. Ninguna persona natural y/o jurídica podrá presentar simultáneamente más de una (1) propuesta. La participación de un proponente en varias propuestas, dará lugar al rechazo y la exclusión del proceso selectivo. 3. Cuando no cumpla con los requisitos habilitadores exigidos en la presente invitación y/o pliego de condiciones. 4. Cuando la propuesta sea entregada extemporáneamente conforme al tiempo establecido para presentarla. 5. Cuando las propuestas sean enviadas por medio no indicado en la invitación. 6. Cuando quien suscriba la propuesta no tenga la capacidad legal para representar a la persona jurídica oferente, o cuando tenga limitación en cuantía para representar a dicha persona y acredite sus facultades. 7. Si el objeto Social del proponente no tiene relación con la naturaleza del objeto a contratar. 8. Si la propuesta presentada por el oferente supera el presupuesto oficial estimado para esta contratación. 9. Cuando en la propuesta se encuentre información o documentos que contengan datos imprecisos, frente a lo cual la entidad se reserva el derecho de verificar la información aportada por los oferentes y de RECHAZAR las propuestas en las cuales se incluya información y/o soportes inconsistentes o que no correspondan a la realidad. 10. Cuando el proponente se encuentre incurso en algunas de las causales de disolución y/o liquidación de sociedades. 11. Cuando el oferente no presente la garantía de seriedad de la oferta (si aplica). 12. Cuando el comité evaluador realice requerimientos de subsanación de documentos a los proponentes y estos no sean presentados dentro del término indicado. 13. Superar los precios promedio de mercado establecidos en el estudio previo o documento de cotización. 14. En las demás circunstancias señaladas expresamente en el pliego de condiciones
Factores de Desempate	<p>Será Aplicable los establecidos en el artículo 44 del Manual de contratación del IBAL S.A. ESP OFICIAL, Acuerdo 001 del 14 de julio de 2020.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Escoger el oferente que tenga mayor puntaje en el primero de los factores de escogencia y calificación establecidos en los Pliegos de Condiciones del Proceso de Contratación, de conformidad con el objeto contractual. Si persiste el empate, escogerá al oferente que tenga el mayor puntaje en el

- segundo de los factores de escogencia y calificación establecidos en los Pliegos de Condiciones y así sucesivamente hasta agotar la totalidad de los factores de escogencia y calificación.
2. Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.
 3. Preferir las ofertas presentada por una Mi pyme nacional.
 4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley por lo menos el 10% de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la ley 361 de 1997.
 5. Dependiendo el objeto contractual, si en los pliegos de condiciones se establece, se dará prelación a la propuesta que brinde condiciones económicas adicionales que representen ventajas en términos de economía, eficiencia y eficacia, o que ofrezca condiciones técnicas adicionales que representan ventajas de calidad o funcionamiento, o servicio adicional plenamente detallado. Esta Ventaja adicional deberá ser debidamente justificada y en ningún momento podrá representar precios artificialmente bajos, o productos de mala calidad, según corresponda.
 6. La propuesta que haya sido radicada primero en la empresa.

Capítulo VI: Riesgos

Soporte de la estimación, tipificación y asignación de los riesgos.

Con el fin de valorar el objeto del alcance contractual requerido por la entidad, como sustento y justificación de los factores de selección adoptados para el presente proceso, se procede a realizar el estudio de riesgos de la contratación, su tipificación, estimación y asignación.

Se precisa que salvo las situaciones específicamente mencionadas en el presente numeral y como principio general, el contratista como experto del negocio y como especialista, asumirá los efectos económicos de todos aquellos sucesos previsible y de normal ocurrencia para las actividades que son objeto de la presente contratación.

Por lo tanto, deberá asumir los riesgos asociados a su tipo de actividad ordinaria que sean previsible, así mismo, asumirá aquellos riesgos propios de su actividad empresarial y de persona natural o jurídica que tiene que cumplir con determinadas cargas y deberes frente al estado y a la sociedad.

En consecuencia, solo procederán reclamaciones por hechos o circunstancias imprevisible no asignadas al contratista en la presente distribución de riesgos de la contratación, el IBAL S.A. E.S.P OFICIAL no estará obligado a reconocimiento económico alguno ni a ofrecer garantía que permita eliminar, prevenir o mitigar los efectos de los riesgos asumidos por el contratista.

TIPO DEL RIESGO	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	ESTIMACION	ASIGNACION
RIESGOS FINANCIEROS	Imposición de nuevos tributos	100% del daño o perjuicio	Administración
	Imposición de nuevos tramites o permisos	100% del daño o perjuicio	Contratista
	Variaciones o fluctuaciones en tasas de interés o condiciones del mercado que afecten los flujos futuros del contratista	100% del daño o perjuicio	Contratista

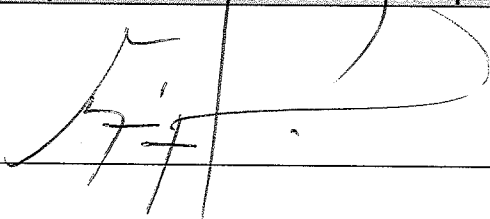
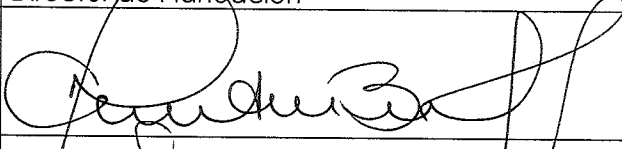
	RIESGO REGULATORIO	Imposición de nuevos tributos	100% del daño o perjuicio	Administración
		Imposición de nuevos tramites o permisos	100% del daño o perjuicio	Contratista
		Cambios en el marco regulatorio	100% del daño o Perjuicio	Contratista
		Variación de tasas o tarifas	100% del daño o Perjuicio	Administración
	RIESGO AMBIENTAL Y GEOGRAFICO	Daños o impactos que genere el contratista al Medio ambiente en el desarrollo del contrato	100% del daño o Perjuicio	Contratista
	MOVILIDAD Y TRANSPORTE	Inexistencia o limitaciones de medios de acceso y/o transporte de personas, materiales y equipos	100% del daño o Perjuicio	Contratista
		Reducción de la oferta de mano de obra, materiales y/o equipos requeridos para la ejecución del contrato	100% del daño o Perjuicio	Contratista
Incremento en los precios de mano de obra y/o Materiales		100% del daño o Perjuicio	Contratista	

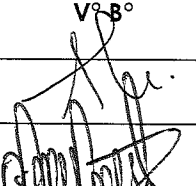
Garantías a Constituir

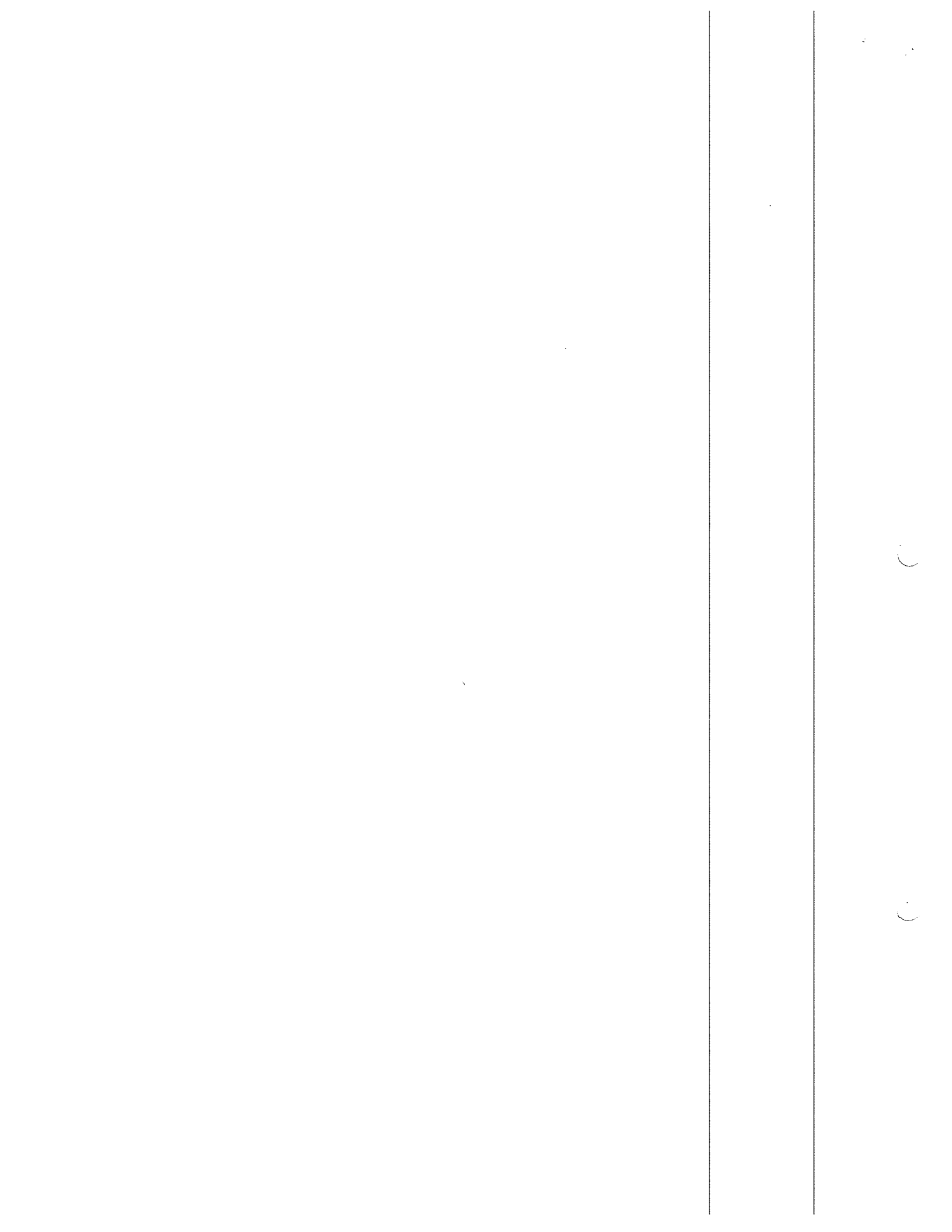
El IBAL solicitara al oferente y contratista en los casos expresamente señalados la obligación de constituir las garantías con el fin de amparar el cumplimiento de sus obligaciones. Las garantías se constituirán en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas.


- **Cumplimiento:** Este amparo cubre a la Empresa de los perjuicios derivados de: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (c) los daños imputables al contratista por entregas parciales, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y (d) el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria. Esta se exigirá por un valor mínimo equivalente al veinte (20%) del valor del mismo y con una vigencia igual al término de ejecución contractual y mínimo seis (6) meses más.
- **Calidad del Servicio:** Este amparo cubre a la Empresa por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado. Deberá constituirse por mínimo el veinte por ciento (20%) del valor del contrato, que cubra el término del mismo y un año más, se debe tener en cuenta que para su fijación se debe determinar el servicio suministrado.
- **Pago de Salarios, Prestaciones Sociales Legales e Indemnizaciones Laborales:** Este amparo debe cubrir a la Empresa de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado para la ejecución del contrato amparado. Esta garantía se exigirá por un valor mínimo equivalente al veinte por ciento (20%) del contrato y por una vigencia igual al término del contrato y tres (3) años más. **(esta póliza se incluye si se evidencia que en la oferta incluye personal adicional al contratista.)**

El suscrito Certifica que al momento de la elaboración del presente estudio de la necesidad se agotó todo el proceso de planeación, por lo que es viable técnicamente adelantar el respectivo trámite de contratación para satisfacer la necesidad descrita.

Revisó y Aprobó Firma:	
Nombre del Director:	CARLOS ALBERTO LEGUIZAMO GARCÍA
Cargo:	Director de Planeación
Firma quien Proyectó:	
Nombre:	MIRYAM ALEXANDRA BUSTAMANTE URUEÑA
Cargo:	Profesional universitario 1- secretaria general → Conforme información técnica de análisis pendientes de la Dirección de Planeación
Anejos:	
Estudio de Mercado (X)	

Funcionario o Asesor	Nombre	Dependencia	Vº Bº
Revisado Jurídicamente:	Alexandra Bustamante urueña	Profesional Universitario Secretaria General	
Aprobado Jurídicamente:	Olga Lucia Liévano Rodríguez	Secretaría General	



	CERTIFICACIÓN PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: AF-R-221
		FECHA VIGENCIA: 2021-02-22
		VERSIÓN: 00
		Página 94 de 94

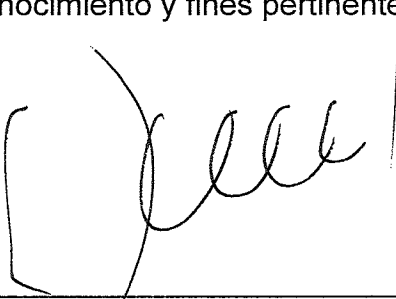
EL SUSCRITO ALMACENISTA DE LA EMPRESA IBAGUERENA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO IBAL S.A. ESP OFICIAL

CERTIFICA:

Que, Revisado el Plan Anual de Adquisiciones año 2021, se verificó que el ítem “**CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALUO DE INMUEBLES URBANOS O RURALES DEL MUNICIPIO DE IBAGUE REQUERIDOS PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO QUE REQUIERA EL IBAL S.A E.S.P OFICIAL**” Quedó incluido dentro del mencionado Plan.

Dado en Ibagué, el 1 de octubre de 2021.

Lo anterior, para su conocimiento y fines pertinentes.



ALMACENISTA GENERAL

)

)