Generalidades del Proceso de Contratación	
Dependencia	Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales
Objeto	Elaboración de avalúos corporativos sobre los predios requeridos por el Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas - INFICALDAS
Presupuesto Oficial	Treinta millones de pesos MCTE ($ 30.000.000,00), incluido IVA según aplique, si a ello hubiera lugar, incluidos todos los impuestos, contribuciones, estampillas y la totalidad de costos directos e indirectos a que haya lugar, a monto agotable.
Modalidad de Selección	Mínima Cuantía.
Clase de Contrato	Prestación de servicios
Fecha de Elaboración	Enero de 2025.

El artículo 94 de Ley 1474 de 2011 "*Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública*" adiciono al artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, el numeral 5 de que trata de la selección de mínima cuantía modificado a su vez por el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020, definiéndola como aquella que no exceda el 10% de la menor cuantía de la Entidad. Así la cosas, y conforme los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, y en aplicación del artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a suscribir el estudio previo para el impulso de un proceso de selección de mínima cuantía.

Numeral 1 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1: *"Descripción de la necesidad que la Entidad pretende satisfacer con la contratación".*

El Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas, INFICALDAS, es un establecimiento descentralizado y público de orden departamental, adscrito a la Gobernación de Caldas, con personería jurídica, autonomía administrativa presupuestal y patrimonio propio e independiente de acuerdo con sus Estatutos; el cual, se rige por normas públicas, y en materia de contratación por la Ley 80 de 1993, La ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015.

Dentro de los bienes de propiedad de INFICALDAS se encuentra diferentes predios que tiene a cargo la administración y custodia, dentro de los cuales se pueden identificar:

- Predios para el proyecto Aeropuerto del Café, ubicados en Palestina Caldas.
- Predio denominado Granjas de Villamaría, Ubicado en la Zona Urbana del mismo municipio.
- Predio denominado parador turístico La Esperanza, ubicado en la Zona rural de Manizales.
- Predio denominado La Pianola, ubicado en zona rural de Villamaría.
- Predios y locales comerciales del aeropuerto La Nubia, Ubicado en zona urbana de Manizales.
- Piso 3 y 4 del edificio seguros Atlas, Ubicado en Manizales.
- Parqueaderos en el edificio INCA, Ubicado en Manizales.
- Oficinas del edificio BBVA, Ubicado en Manizales.
- Parqueaderos en el edificio BBVA, Ubicado en Manizales.
- Predio denominado La Camelia, Ubicado en Manizales.
- Predio en expoferias, Ubicado en Manizales.
- Predios del fondo Bufalero, ubicados en los municipios Sitionuevo, Magdalena, Puerto Berrio, Yondó y Puerto Nare, Antioquia y La Dorada, Caldas.
- Predios denominados zona franca, Ubicado en Manizales.

Por otro lado, INFICALDAS de conformidad con la ordenanza 805 de 2017, en su articulo 4, funciones estipula lo siguiente:

> ***"Articulo 4. Funciones.*** *Para el cumplimiento de su objeto, el instituto desarrollara las siguientes funciones:*
>
> *(...) 7. Adquirir, enajenar, gravar y limitar el derecho que tenga sobre sus bienes, cuando sea necesario o conveniente para el cumplimento de su objeto y sus funciones."*

INFICALDAS tiene a cargo la administración y custodia de los recursos físicos, bienes inmuebles y muebles, que posee, para esta labor implica promover diferentes actuaciones administrativas y jurídicas para efectuar una debida y adecuada salvaguarda de los bienes, así como su debida administración, para ello es importante contar con diferentes herramientas que impacten de manera óptima las actividades relacionadas con los bienes, así como la venta y arrendamiento de áreas y predios.

Frente a esta necesidad de avalúos, el termino indica el valor comercial de un inmueble reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas 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.

INFICALDAS, de acuerdo con la ordenanza 805 de 2017 y en marco de las competencias jurídicas y su posibilidad fiscal y financiera adelanta temas de arrendamientos de locales comerciales, posible venta de predios y/o compra para proyectos donde tenga injerencia o inversión.

La ley 1673 del 19 de Julio de 2013, por medio de la cual se reglamentan las actividades del avaluador y se dictan otras disposiciones, indica en su artículo 3 qué; un avalúo corporativo, es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

A su vez, las actividades del avaluador se desempeñan sobre bienes tangibles y se relacionan en el artículo número 4 de la ley 1673 de 2013, dentro de las cuales se indican las siguientes:
a. La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios)
b. El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros.
c. En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros.
d. El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa; cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros.
e. Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones.
f. Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación.
g. El servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control.
h. Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades.
i. Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.

Es importante indicar que para ser avaluador, se requiere del Registro Abierto de Avaluadores, los cuales tienen unos requisitos que deberán ser cumplidos por los interesados en participar dentro del proceso de selección que se pretende con el presente estudio.

Es importante indicar que de acuerdo al análisis técnico y jurídico realizado por el Instituto de Financiamiento, Promoción y Desarrollo de Caldas, se identificó que de acuerdo a artículo 12 del decreto 1420 existe un procedimiento para la elaboración y controversias de los avalúos, que indica que "La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades: 1) Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo,. La cual designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella. 2) El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción." Situación que permite detectar que hay una pluralidad de oferentes para el presente proceso, razón por la cual se realiza esta convocatoria para contratar los servicios de avalúo corporativo.

La contratación de los servicios para la realización de avalúos corporativos, garantizará una valoración precisa y justa de los bienes inmuebles, ya que se emplean metodologías estandarizadas y objetivas para determinar el valor de los terrenos, basándose en análisis comparativos, estudios de mercado y evaluaciones técnicas. Esto asegura que el valor asignado a los bienes inmuebles sea el reflejo del mercado actual y de sus características específicas.

Conocer el valor actual de los bienes inmuebles permitirá a INFICALDAS tomas decisiones informadas sobre su uso o disposición. Un avaluó preciso facilita la optimización de recursos y la planificación estratégica, maximizando el retorno económico y social.

Finalmente, la contratación de los servicios de avalúos corporativos protege el interés público al garantizar que los recursos de INFICALDAS se gestionen de manera eficiente y transparente. La valoración ayuda a evitar la sobreestimación o subestimación de los activos, asegurando que las decisiones tomadas sean en beneficio de la entidad.

INFICALDAS para seguir con los tramites jurídicos en la valorización de los bienes que lo requiera, se hace necesario contratar avalúos corporativos sobre los inmuebles requerido

Numeral 2 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1: *"La descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios, de ser posible o de lo contrario con el tercer nivel".*

Objeto. Elaboración de avalúos corporativos sobre los predios requeridos por el Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas – INFICALDAS

Clasificación UNSPSC: Las adecuaciones objeto del presente proceso de contratación esta codificada en el Clasificador de Bines y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se identifica en la siguiente tabla:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131802	Servicios de avaluó de inmuebles

Numeral 3 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1: *"Las condiciones técnicas exigidas".*

Los trabajos a contratar corresponden a las labores de consultoría relacionados con realizar los avalúos colegiados, corporados o corporativos de los predios de propiedad del Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas – INFICALDAS.

Los avalúos requeridos por la entidad respecto de los predios se deberán realizar de la siguiente manera:

a. Identificación jurídica, geográfica y física del inmueble.
b. Informar todo lo que se encuentre en la visita al predio, relacionado con la afectación o estado del inmueble.
c. Los profesionales o personas que realicen las visitas y los avalúos, deben estar acreditados con el RAA y con los SÍLABOS correspondientes para cada uno de los avalúos, firmado por el avaluador y aprobados por el comité de avalúos de la empresa contratista.
d. Avaluar todo lo susceptible de ser avaluado en cada predio, entiéndase por construcciones, cultivos bosques, servidumbres, mejoras etc.
e. Localización e identificación con coordenadas (x, y), Geográficas y Magna Sirgas. Altura sobre el nivel del mar máxima y minina.
f. El informe de avalúo se debe realizar de acuerdo a los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y sus actualizaciones, así como de la resolución 620 de 2008 y la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios. Esta normatividad es congruente con las especificaciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos.
g. Presentación de los avalúos de acuerdo a las NIIF y NIF.

h. Para la metodología de los avalúos deberá tenerse en cuenta principalmente el ESTUDIO DEL MERCADO (resolución 620 de 2008 Artículo 1°.- Método de comparación o de mercado), con homogenizaciones acordes al predio y sector en estudio. En construcciones se aplicara Fitto y Corvini, los métodos de reposición y otros deberán ser justificados en forma clara y técnica. Siempre dentro del marco legal de la resolución 620 de 2008. De todas maneras la metodología empleada será justificada previo a la aplicación del método como lo indica la misma resolución 620 de 2008 IGAC.
i. La presentación del informe se hará en letra ARIAL 12, papel tamaño carta, márgenes de 3 cm, temas y capítulos, hoja de cálculo del estudio en Excel, anexo fotográfico actualizado e ilustrado, web grafía y bibliografía, referencias de los predios consultados en el estudio de mercado con contacto. Detalle de las fuentes consultadas para el avalúo, detalle de las personas consultadas para el avalúo y contacto. Los Anexos deberán ser presentados en físico y en CD de cada uno de los predios. En los predios rurales o lotes urbanos será indispensable la identificación y valoración de las construcciones si las hubiere, o al menos la ubicación y comentarios de las ruinas si alguna vez las hubo.
j. El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, articulo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial) , Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles de propiedad de INFICALDAS, firmado por el Representante Legal de la empresa contratista o quien haga sus veces según sea el caso consignando entre otros aspectos los siguientes:

    - Valor total del predio discriminado por valor del metro cuadrado de terreno y construcción, con sus áreas respectivas.
    - Determinación de la vida útil de la construcción a partir de la fecha del avalúo, también deberán identificar si el inmueble tiene características de bien histórico y cultural, y/o si ha sido declarado como patrimonio arquitectónico).
    - Uso del inmueble.

k. Norma urbanística aplicada de acuerdo al POT, PBOT o EOT, según el caso específico para cada municipio donde se encuentre el inmueble. Estratificación socioeconómica.
l. Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas.
m. Valoración de mejoras en predio ajeno su fuere el caso (terrazas en áreas comunes).
n. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año. De acuerdo a la circular externa 060 de 2005 numeral 3.5, "*Los avalúos de que trata la presente Circular Externa tendrán vigencia de tres (3) años como mínimo. Las entidades públicas que hayan practicado avalúos durante el año inmediatamente anterior a la expedición de la presente norma, podrán mantener registrado dicho valor durante el tiempo que reste para completar el lapso de tres (3) años.*"
o. Las personas que intervengan en los avalúos deberán acreditar su experiencia e idoneidad para cada caso en especial, la certificación del RAA y los sílabos correspondientes al inmueble avaluado, con vigencia actual y futura hasta la terminación de los avalúos y su garantía. Y los demás contemplados en el artículo 2 del Decreto 422 de 2000, que se transcribe a continuación:

    "Artículo 2°. Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1° del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

    1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
    2. Explicación de la metodología utilizada.
    3. Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.

4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
6. El valor resultante del avalúo.
7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
9. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
10. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
11. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. Parágrafo. Para los efectos de las Leyes 546 y 550 de 1999, solamente serán válidos los avalúos que cumplan los requisitos previstos en el presente decreto.

Los avalúos, deben de contener las especificaciones exigidas por la normatividad vigente y las condiciones técnicas exigidas por la entidad:

- Cantidad y unidad de medida.
- Discriminando de valor de suelo y construcciones.
- Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en algunos casos comentarios relacionados con la estructura.
- Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.
- Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
- Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como, por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto, entre otros.
- Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- Metodologías aplicadas (por lo menos dos). Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
- Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- Cuando la metodología utiliza proyecciones se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
- Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos -en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.
- Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad

de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.

- La identificación de la persona que realiza el avalúo debe estar inscrito en el RAA especialmente en las categorías 1 y 2, conforme a lo estipulado en la ley 1673 de 2013, sin perjuicio de que se requiera especialmente alguna otra categoría.
- Avalúo comercial (valor del inmueble). El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el avaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos; En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte e Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1228 de 2008.
- Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
- Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.
- Realizar la revisión de contra avalúos presentados por las personas interesadas, así como su decisión al respecto.

Adicionalmente el proponente debe suministrar la capacidad operativa para el desarrollo de estos avalúos, en cuanto al personal, estructura orgánica, número de personas y nivel de formación.

Igualmente especificar costos de los siguientes conceptos:

- Daño Emergente: Notariado y Registro (Cuando se requiera)
- Desconexión de servicios públicos
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.
- Impuesto predial (según rangos establecidos en el artículo 5 de la resolución 1044 de 2014

Conforme al objeto, el adjudicatario del proceso asumirá las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás que resulten necesarias para guarda del interés público:

Obligaciones Generales del contratista:

a) Prestar el servicio objeto del contrato, de acuerdo con las especificaciones descritas en el contrato y en los documentos adjuntos dentro del término y en el sitio señalado.

b) Para garantizar la adecuada ejecución del contrato el proponente deberá regirse por la normatividad vigente por parte del IGAC, para la realización de avalúos para el estado y así mismo, deberá presentar con la suscripción y firma del acta de inicio, el plan de trabajo y cronograma de actividades con el fin de garantizar la realización de este en el tiempo pactado

c) Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte, por lo cual deberán ser consideradas por el contratista.

d) Realizar las actividades para el logro de los resultados objeto de este contrato, de acuerdo con las condiciones técnicas descritas en el pliego de condiciones.

e) En general presentar, ante el Supervisor del contrato, el comprobante de pago de los aportes alsistema de salud y de pensiones, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 282 de la Ley 100 de 1993 y 114 del Decreto 2150 de 1995, y demás normas concordantes, y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten,

conforme lo establecido en el Decreto 510 de 2003, la Ley 789 de 2002 y demás que los adicionen, complementen o modifiquen.

f) Presentar los informes requeridos para la realización de los pagos, y los demás relacionados con las actividades desarrolladas que les sean solicitados, ante el Supervisor del contrato.

g) Entregar la información que se genere con ocasión de la ejecución del presente contrato de manera oportuna y dentro de los términos acordados con el Supervisor del contrato.

h) Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la Entidad.

i) Cumplir con todas las leyes y reglamentos que le sean aplicables respecto a salud ocupacional y medio ambiente, de manera tal que se proteja la seguridad y salud de sus trabajadores, de terceras personas involucradas en sus operaciones, funcionarios, contratistas y terceros que se encuentren en las instalaciones del predio y del público en general. Así mismo, realizará las actividades que sean necesarias, tendientes a la protección del medio ambiente.

j) El contratista y el personal que prestará el servicio deberá acatar la Constitución, la Ley y la ética profesional, respetar los derechos fundamentales y libertades de la comunidad, absteniéndose de asumir conductas reserva, a la fuerza pública, actuar de manera que se fortalezca la confianza pública en los servicios que prestan.

k) Asumir completamente y bajo su absoluta responsabilidad los costos de los elementos, dotación, equipos, salarios, prestaciones sociales de todo el personal que emplea para la ejecución de los servicios contratados y para obtener las diferentes licencias y/o permisos que se requieran para la prestación y utilización de estos servicios.

l) Dar respuesta oportuna a los requerimientos y llamados de atención que formule el supervisor designado por La Entidad.

m) Guardar la debida reserva de la información a la que tenga acceso y a no utilizarla sino exclusivamente en relación con los fines del mismo, y en caso de aplicar, hacer entrega de la información a la que tuvo acceso una vez terminada la ejecución del contrato.

n) Atender, en debida forma, los reclamos que, a través del supervisor, presente La Entidad y adoptar las medidas correctivas de manera inmediata.

o) Aceptar y cumplir las instrucciones tanto verbales como escritas que le sean impartidas por La Entidad a través del Supervisor.

p) Asistir a las reuniones que le solicite La Entidad a través del supervisor, en relación con el desarrollo del objeto del contrato y suscribir las actas correspondientes.

q) Presentar los informes que le sean solicitados en relación con la ejecución del contrato con la debida profundidad y oportunidad que determinará la supervisión.

r) Está obligado a responder a INFICALDAS por las eventuales reclamaciones laborales derivadas de la ejecución del contrato; así como por los perjuicios que por motivo de su negligencia, imprudencia o impericia se causen a las personas y/o los bienes de INFICALDAS o de terceros con ocasión de la ejecución del contrato.

s) Asumir los riesgos a su cargo, conforme a la distribución de los mismos contenidos en la Matriz de Riesgos.

t) Asumir y cancelar los costos que se generen por concepto de legalización constitución de garantías y demás que se generen para el desarrollo del contrato.

u) Constituir y mantener vigente la garantía única de cumplimiento según los términos fijados por el Instituto.

v) Asumir los gastos y riesgos que impliquen la oportuna ejecución del contrato en los términos y condiciones consagrados en su propuesta y en armonía con la invitación pública.

w) Pagar las tasas, impuestos y contribuciones que imponga el ordenamiento jurídico para la ejecución del contrato.

x) Brindar al Supervisor la documentación y/o información necesaria para el cumplimiento de sus funciones.

y) Presentar ante el Instituto, conforme las disposiciones presupuestales y/o tributarias aplicables en la materia, las facturas y soportes necesarios para efectos de pago.

z) Comunicar al Instituto cualquier circunstancia técnica, jurídica, económica, social, ambiental o sanitaria que pueda afectar la ejecución del contrato.

aa) Acatar las órdenes o instrucciones que imparta el Supervisor so pena de responder por incumplimiento cuando se deriven perjuicios para el Instituto.

bb) Firmar el contrato y cargar las garantías y demás documentos que se requieran en el aplicativo SECOP II.

cc) Las demás que se estimen convenientes para la ejecución del contrato.

Obligaciones Específicas del contratista:

a) Cumplir con las condiciones del avalúo comercial corporativo según lo establecido en la Ley 1682 de 2013

b) El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito avaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de avaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional avaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998.

c) Solicitar a INFICALDAS para la realización de cada avalúo la documentación relacionada en el artículo 2.2.2.3.12 del decreto 1170 de 2015.

d) Dar cumplimiento al capítulo 3 del decreto 1170 de 2015, relacionado con las disposiciones e avalúo corporativo que hace referencia el presente proceso.

e) El contratista deberá realizar la valoración corporativa, el cálculo por indemnizaciones económicas (en caso que aplique), la visita e inspección técnica al predio requerido.

f) El contratista deberá entregar:

- Informe de avalúo comercial por cada uno de los predios objeto de avalúo; dicho informe contendrá la valoración de todas sus mejoras y anexidades con todas las memorias de cálculo y soportes de valor.
- Anexo con cálculo de indemnizaciones económicas en que aplique.
- Acta de Comité de Avalúos.

OBLIGACIONES DE INFICALDAS:

- Revisar y rechazar las actas de ejecución y solicitar las correcciones o modificaciones que considere pertinente.
- Hacer uso de las cláusulas excepcionales del contrato.
- Efectuar los pagos previo recibo a satisfacción de los productos por parte del supervisor del contrato.
- Ejercer la supervisión del contrato a través del funcionario que se designe.
- Presentar a el contratista, los requerimientos, sugerencias y observaciones sobre el desarrollo del objeto, las obligaciones ya actividades previstas a fin de dar cabal cumplimiento a lo establecido en el contrato.
- Exigir la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
- Señalar en forma clara y expresa las pautas que debe seguir el contratista en sus actuaciones y los objetivos que debe perseguir.

- Dar respuesta oportuna a las solicitudes del contratista, definir las situaciones necesarias para la ejecución y adelantar los tramites que haya lugar por su parte para garantizar la debida ejecución

Numeral 4 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1: "*El valor estimado del contrato y su justificación*".

En armonía con el análisis técnico y de mercado, la cuantía del contrato se estima en TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE ($ 30.000.000,00), incluido IVA según aplique, si a ello hubiera lugar, incluidos todos los impuestos, contribuciones, estampillas y la totalidad de costos directos e indirectos a que haya lugar, a monto agotable. Mediante las cotizaciones y estudio del sector anexo se evidencia el análisis de precios que justifica la cuantía.

Discriminado de la siguiente manera:

Zona	Area	Valor
INMUEBLES CONSTRUIDOS URBANOS	HASTA 300 M2	714.000
	301 a 500 M2	1.011.500
	501 a 1.000 M2	1.428.000
	300 M2 adicionales a los 1.000 M2	416.500
LOTES DE TERRENO URBANOS	HASTA 300 M2	833.000
	301 a 1.000 M2	1.071.000
	1.001 a 5.000 M2	1.487.500
	300 M2 adicionales a los 5.000 M2	357.000
INMUEBLES CONSTRUIDOS RURALES	HASTA 300 M2	1.190.000
	301 a 500 M2	1.428.000
	501 a 1.000 M2	1.785.000
	300 M2 adicionales a los 1.000 M2	416.500
LOTES DE TERRENO RURALES	Menor a 1 Ha	1.011.500
	Hasta 5 Ha	1.904.000
	1 Ha adicional a las 5 Ha	357.000
AVALUÓ DE RENTA		20% de 1 SMLV 284.700

Para la estructuración del presupuesto, el Instituto consideró todas las erogaciones tributarias, así como las tarifas y contribuciones que deban cancelarse con ocasión de la celebración del contrato, como el pago de estampillas, se dará aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza 816 de 2017 modificada por la Ordenanza 961 del 01 de noviembre de 2023 y por la ordenanza 983 del 25 de noviembre de 2024"*Por la cual se expide el Estatuto de Rentas del Departamento de Caldas y se dictan otras disposiciones*". Y demás que la modifiquen

Debe de considerarse que el presente proceso cuenta con el análisis de costos de los impuestos, la lista que se enuncia a continuación es meramente informativa y en caso de que exista un impuesto o gravamen que deba aplicarse al contrato el mismo deberá ser asumido por el contratista y no podrá oponer a INFICALDAS la presente relación:

Estampilla	% de estampilla
Pro-Desarrollo	1%
Pro-Universidad	2%
Pro-Adulto mayor	3%
Pro-Hospital	1%
Pro-Cultura	1%

Plan de adquisiciones de Bienes y Servicios: La necesidad plasmada en este estudio previo se encuentra en el Plan Anual de Adquisiciones 2025.

Forma de pago: El Instituto realizará este mediante actas parciales, mediando: **i.** Autorización del supervisor donde conste el pleno cumplimiento de las condiciones técnicas y de calidad; **ii.** Presentación de la factura con el lleno de los requisitos que impone la norme, y **iii.** Constancia de cumplimiento de obligaciones con el sistema integral de seguridad y parafiscales, precisando que el Instituto sólo adquiere obligaciones con el adjudicatario del proceso de selección y por tanto no aceptará pagos a terceros.

Notas.

1. La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el Contrato.
2. Los pagos deberán tramitarse y publicarse a través de la plataforma SECOP II.

Requisitos Habilitantes.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 80 de 1993, podrán celebrar contratos con las entidades estatales las personas legalmente capaces. Así las cosas, y atención a las necesidades del Instituto, se listan los documentos requeridos para probar la capacidad de los interesados:

a. Compromiso anticorrupción en el cual los oferentes manifiestan su apoyo irrestricto a los esfuerzos del Estado contra dicho flagelo.

b. Carta de presentación suscrita por el oferente (cuando sea persona natural) o su represente legal. En dicho documento los interesados harán constar, bajo la gravedad de juramento, la ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar con el Estado, condiciones que se reputarán necesarias, tanto del represente legal como de la persona jurídica cuando se trate de aquellas.

c. Tratándose de personas jurídicas, Certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio de domicilio del oferente, con una expedición inferior a treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha límite para la presentación de ofertas, documento a través del cual se verificará: **i.** Antigüedad mínima de cinco (05) años; **ii.** La posibilidad ofertar servicios como los requeridos según su objeto social; **iii.** Duración de la persona jurídica, que no podrá ser inferior al plazo de ejecución y tres (3) años más; **iv.** Facultades de su representante legal. En caso de que la oferta fuere superior al límite autorizado, el oferente deberá allegar la autorización impartida para tal efecto por el órgano societario competente, precisando que cuando el contenido del Certificado de Existencia y Representación haga remisión a los estatutos para fijar las facultades de éste, se deberá anexar copia del apartado pertinente para valorar la capacidad; **v.** Ausencia de incompatibilidades o prohibiciones para contratar derivadas de sus estatutos.

d. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del oferente o de su representante legal cuando se trate de personas jurídicas. A partir del número de este documento se verificará en las plataformas de información correspondientes, la ausencia de antecedentes disciplinarios, fiscales, penales y de medidas correctivas.

e. Registró Único Tributario (RUT) actualizado.

f. Constancia de cumplimiento de obligaciones con el sistema integral de seguridad social. Cuando el oferente sea una persona jurídica, deberá expedir dicha constancia según los términos del artículo 50 de la Ley 789 de 2002, precisando que cuando su naturaleza jurídica así lo imponga, deberá adjuntar copia del documento de identidad, copia de tarjeta profesional del revisor fiscal que suscriba la certificación, y copia del certificado de antecedentes disciplinarios del mismo expedida por la Junta Central de Contadores vigente o en su defecto dicha certificación podrá ser expedida por el represente legal. Tratándose de personas naturales, estas deberán certificar su afiliación al sistema integral de seguridad social en calidad de cotizantes adjuntando la planilla que precave la reglamentación vigente para tal efecto.

g. Propuesta técnica: Conforme a las especificaciones técnicas contenidas en los estudios previos y en este pliego de condiciones y en documento anexo.
El proponente deberá aportar certificación acreditando el cumplimiento de los requisitos de ley para el desarrollo de avalúos corporativos bajo las metodologías descritas en Resolución 620 de 2008.

h. Acreditación de experiencia. El proponente deberá acreditar mediante certificación y/o acta de liquidación emitida por el contratante, con máximo dos (02) contratos terminados y liquidados antes de la fecha de cierre de selección del

presente proceso, con objeto igual o de características similares a las de la presente convocatoria cuyo valor resulte por lo menos al 100% a la cuantía del presente proceso. En dichas certificaciones y/o actas deberá constar: Objeto, contratante, valor, fechas de iniciación y de terminación del contrato.

Numeral 5 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1: *"El plazo de ejecución del contrato".*

Desde el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución contractual y hasta el 15 de diciembre de 2025 mediando suscripción de la correspondiente acta de inicio y/o hasta agotar el presupuesto.

Fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección:

La Ley 1474 de 2011, modificatoria del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, por la cual se incorpora como nueva modalidad de selección la Contratación de Mínima Cuantía y el Decreto 1082 de 2015 y para lo cual Colombia Compra Eficiente expidió el manual el cual establece el procedimiento para la adquisición de bienes, servicios y obras cuyo valor no exceda el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad.

Con la realización del presente Estudio Previo que justifica la necesidad de realizar la contratación, de acuerdo con el presupuesto de la entidad aprobado para la presente vigencia y de conformidad con lo establecido en el literal a) del artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta el presupuesto de INFICALDAS, la menor cuantía se encuentra en el siguiente rango: Desde $39.858.000 hasta $398.580.000.

En atención a lo anterior, y teniendo en cuenta que el valor de la presente contratación no excede el 10 por ciento (10%) de la menor cuantía, la modalidad de contratación es a través del procedimiento de **mínima cuantía.**

Análisis que sustenta la exigencia de los mecanismos de cobertura que garantizan las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y del contrato a celebrar.

Teniendo en cuenta las actividades a realizar y la forma de pago propuesta, la entidad procede a realizar el siguiente análisis y asignación de riesgos:

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Responsable por	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Se presenta cuando la definición de la necesidad y el objeto establecido en el estudio previo, no se ajusta a la modalidad de selección aplicable.	Retrasos en la revisión y ajuste del estudio previo por parte del abogado a cargo del tema y aprobación del mismo	4	2	6	Riesgo Alto	ENTIDAD	Revisión y apoyo jurídico a las dependencias que solicitan la contratación, aclarando los requisitos y la aplicabilidad de cada una de las modalidades de selección.	2	1	3	Riesgo Bajo	NO	UNIDAD EJECUTOTA	PRE CONTRACTUAL	FIRMA DEL CONTERATO	Asesoría a las dependencias, revisión y ajuste del Estudio Previo. Constante actualización normativa.	Cada vez que se presenta una solicitud de contratación.

ESTUDIO PREVIO

N	2	3	4	5	6
Clase	General	General	General	General	General
Fuente	Externo	Externo	Interno	Interno	Externo
Etapa	Contratación	Ejecución	Contratación	Ejecución	Selección
Tipo	Tecnológico	Operacional	Financiero	Seguridad y Salud en el Trabajo	Riesgo Económico
Descripción	Ocurre cuando se presentan fallas en la disponibilidad del Sistema de Contratación Pública SECOP (www.colombiacompra.gov.co)	Ocurre cuando se presentan retrasos o incumplimientos en la entrega de los informes y/o productos a cargo del contratista, con ocasión de la ejecución del contrato.	Se presenta cuando la entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos.	El no pago de Seguridad social, riesgos laborales e indemnizaciones de cada uno de los empleados que intervengan en las labores contratadas para la ejecución del contrato	Riesgo de ofertas artificialmente bajas.
Consecuencia de la ocurrencia del evento	Retraso o incumplimiento de los plazos legales para la publicación de los actos y/o documentos derivados de los procesos contractuales	Afectación de la ejecución del contrato, satisfacción de la necesidad y posible incumplimiento de las obligaciones y actividades pactadas en el contrato.	Genera mora de la entidad en el pago que puede afectar al contratista, hasta el punto de romper la ecuación económica del contrato.	Responsabilidad solidaria por parte de la entidad contratante	No permite la selección objetiva del proponente
Probabilidad	3	3	1	2	2
Impacto	1	4	2	5	3
Valoración	4	7	3	7	5
Categoría	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Bajo	Riesgo Alto	Riesgo Medio
¿A quién se le asigna?	ENTIDAD	CONTROATISTA	ENTIDAD	Partes intervinientes del contrato	Contratista
Tratamiento/Control a ser implementado	Reporte al Administrador del SECOP, y dejar evidencia de la interrupción del servicio.	Seguimiento y verificación del cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.	Verificación del valor total del contrato y/o sus adiciones en valor, de manera previa a la expedición del registro presupuestal.	Verificación de la certificación de seguridad social por parte del supervisor antes de efectuar cualquier tipo de pago	Aplicar procedimiento establecido en la norma
Impacto después del tratamiento: Probabilidad	1	1	1	2	2
Impacto	1	1	2	4	1
Valoración	2	2	2	4	3
Categoría	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo
¿Afecta la ejecución del	Bajo	NO	NO	NO	NO
Responsable por	UNIDAD EJECUTIRA	SUPERVISOR	Área de presupuesto	Entidad contratante	Entidad contratante
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	PRE CONTRACTUAL	INICIO DEL CONTRATO	INICIO DEL CONTRATO	Ejecución	Fecha de aceptación de la propuesta
Fecha estimada en que se completa el tratamiento	FIRMA DEL CONTERATO	ACTA DE ENTREGA Y RECIBO DEFINITIVO DEL CONTRTAO	TERMINACIÓN DEL CONTRTAO	Ejecución	Fecha de adjudicación de la propuesta
Monitoreo y revisión: ¿Cómo se realiza el monitoreo?	Revisando la Página de SECOP para el cargue de la información	A través de la verificación de cumplimiento de las obligaciones del contralista, en los plazos	En el momento de expedir el registro presupuestal al contrato y/o sus adiciones en	Control y vigilancia a cargo del supervisor	Solicitud de oficio explicando los precios bajos
Periodicidad	Cada vez que hay que publicar actos administrativos de contratación	Permanente y previo a la expedición del recibo a satisfacción.	Cada vez que se expide registro presupuestal a un contrato y/o adición.	Permanente	Una vez

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Responsable por	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
7	General	Externo	Contratación	Riesgo Operacional	Riesgo de que no se presenten las garantías requeridas en los Documentos del Proceso de Contratación o que su presentación sea tardía.	Retarda el inicio de la ejecución contractual	3	3	6	Riesgo Alto	Contratista	Requerimiento por parte de la entidad alertando un posible incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato para instar al contratista a cumplir con el requisito de ejecución.	2	1	3	Riesgo Bajo	SI	Entidad contratante	Una vez vencido el pazo establecido en el cronograma para allegar las pólizas del contrato	N.A	N.A	N.A
8	General	Externo	Ejecución	Riesgo Operacional	No terminación del contrato en tiempo	Puede generar una responsabilidad administrativa de la entidad	1	5	6	Riesgo Alto	Contratista	Seguimiento al cronograma de ejecución del contrato y requerir al contratista para justifique el retraso.	1	2	3	Riesgo Bajo	NO	Supervisor	Al inicio del contrato	Hasta la suscripción del acta de recibo final.	Visitas de supervisión del servicio u obra	Semanal
9	General	Externo	Ejecución	Riesgo Jurídico	Si el supervisor no realiza seguimiento efectivo al contrato se pueden generar suspensión y/o prorrogas de plazo.	Está asociada por suspensiones y/o prorrogas que retardan el inicio de la ejecución contractual	2	2	4	Medio	Contratista	Mitigación mediante remisión evidencias por parte del contratista para el análisis de la Entidad.	2	1	3	Bajo	Si	Contratista	suscripción acta de inicio	Hasta la suscripción del acta de recibo a satisfacción final.	Seguimiento al contrato	Cada mes.

En aplicación del artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, y en concordancia con el apartado anterior, admitiendo la prevalencia del interés público, el adjudicatario del proceso deberá constituir en favor del Instituto, garantía única de cumplimiento que ampare:

Amparo	Suficiencia	Vigencia***
Cumplimiento incluido amparo de posibles multas y la cláusula penal pecuniaria.	20% del valor del Contrato	Plazo de ejecución del Contrato y cuatro (4) meses más.
Calidad de los bienes y servicios prestados.	20% del valor del Contrato	Plazo de ejecución del Contrato y seis (06) meses más.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	20% del valor del Contrato	Hasta la fecha de terminación del contrato y tres (3) años más.

El valor de las primas y demás gastos que demande la constitución de prorrogas y modificaciones de las garantías contractuales serán por cuenta del contratista favorecido.

El contratista se compromete a reponer las garantías contractuales cuando el valor de las mismas se vea afectado por razón de siniestros; igualmente en el caso de que se prorrogue la vigencia del contrato o se adicione en valor; deberá ampliar o prorrogar las citadas garantías.

Numeral 6 del Artículo 2.2.1.2.1.5.1: "*El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación.*".

Para soportar el proceso de selección derivado del presente estudio y conforme las disposiciones aplicables en la materia, Instituto cuenta con el Certificado de Disponibilidad de Presupuestal No. _____ del ___ de _____ de 2025 por valor de treinta millones de pesos MCTE ($ 30.000.000,00), incluido IVA según aplique, si a ello hubiera lugar, incluidos todos los impuestos, contribuciones, estampillas y la totalidad de costos directos e indirectos a que haya lugar, expedido por el Profesional Universitario de Presupuesto de la Entidad.

Análisis de acuerdos comerciales:

A la luz del "*Manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes*" de Colombia Compra Eficiente, en atención a la naturaleza jurídica de INFICALDAS, a la modalidad de selección de contratista y al valor del presupuesto oficial, el presente proceso de selección se encuentra excluido de los Acuerdos Comerciales suscritos por Colombia.

Participantes

Podrán participar en el presente proceso, toda persona natural o jurídica, que no esté incursa en las inhabilidades o incompatibilidades para contratar dispuestas en la Constitución, en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas concordantes para contratar con Entidades Públicas, que estén en capacidad de prestar el servicio requerido

Realizado en Manizales, a los 22 días del mes de enero del 2025.

JOHN JAIRO GÓMEZ ARIAS.
Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

Anexos: Estudio del sector.

Proyectó: Jhons Stiven Cortes González - Apoyo Profesional Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales.