FECHA: mayo 21 de 2025.

ESTUDIO PREVIO PARA REALIZAR AVALÚOS EN EL MARCO DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE TIENE A CARGO EL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN – ISVIMED.

DEPENDENCIA: Subdirección Jurídica.

VALOR CDP: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/L ($15.618.750), IVA incluido, de acuerdo con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 404 del 21 de mayo de 2025.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER:

1.1 Qué se necesita

El ISVIMED requiere llevar a cabo un proceso de selección para realizar avalúos comerciales a las viviendas usadas de reposición que están en proceso de adquisición por parte de los hogares postulantes al Subsidio Distrital de Vivienda.

Las viviendas usadas de reposición son aquellas que van a ser subsidiadas, adjudicadas y entregadas a los hogares que resulten beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda, es decir, aquellos que cumplan con los requisitos establecidos en la norma distrital vigente, hoy Decreto 0809 de 2024, en reemplazo de la vivienda o mejora construida en una zona intervenida por el desarrollo de una obra pública o de interés general; financiada con subsidios nacionales o distritales, de Caja de Compensación Familiar en calidad de afiliados o con aportes del hogar, según sea el caso.

Para el desarrollo del proceso de adquisición de las viviendas usadas de reposición, el **avalúo comercial** define la determinación del valor comercial de los inmuebles a través de los profesionales autorizados para ello, de conformidad con las normas aplicables en la materia; y con base en dichas valoraciones, desde el ISVIMED se podrá establecer si la vivienda usada de reposición escogida por el hogar postulante al Subsidio, puede ser objeto de adquisición, atendiendo a las disposiciones del Decreto distrital 0809 de 2024, en lo referente a la cuantía del Subsidio Distrital de Vivienda de Interés Prioritario de hasta 90 SMMLV, previo cumplimiento de los requisitos jurídicos, socioeconómicos y técnicos correspondientes.

1.2 Justificación

En el marco del proceso de descentralización, la Constitución Política de 1991 otorgó a las autoridades político-administrativas de las entidades territoriales, competencias, funciones y atribuciones en materia de seguridad y convivencia ciudadana:

> *"(…) ARTÍCULO 2°. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que*

los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares (…)".

El ISVIMED, según el Decreto distrital 883 de 2015, tiene por objeto gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural.

En desarrollo de su objeto social y de acuerdo con lo establecido en la precitada norma "Mediante el cual se adopta la Estructura de la Administración Municipal, y se definen las funciones de sus organismos y dependencias", el ISVIMED ejercerá en general todas las acciones y actividades directas o indirectamente relacionadas con su objeto y en particular ***"Adelantar todas las actividades relacionadas con la promoción y desarrollo de proyectos de vivienda y hábitat"****,* así como también *"Recibir, administrar y* ***habilitar,*** *cuando hubiere lugar a ello,* ***inmuebles*** *fiscales de la Nación, del departamento y de sus municipios o entidades descentralizadas, que puedan ser destinados a generación de vivienda y hábitat".*

Lo anterior, en concordancia con las responsabilidades que como Administrador del Subsidio Distrital de Vivienda y de soluciones habitacionales, posee el ISVIMED según lo establecido en el artículo 3° del Decreto distrital 0809 de 2024, dentro de las cuales se encuentran: (i) *"gerenciar el proceso de administración del SDV y acceso a soluciones habitacionales dentro de los límites establecidos en las normas nacionales y el presente decreto, soportado en criterios de focalización territorial y socioeconómica, en armonía con los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo"*; y (ii) *"realizar la gestión de soluciones habitacionales en el Distrito Especial de Medellín".*

Para dar cumplimiento a su objeto misional y llevar a cabo los procesos de asignación de subsidio para adquisición de vivienda definitiva, el Instituto requiere realizar avalúos comerciales de las viviendas usadas que están en proceso de compra por parte de los hogares postulantes al Subsidio, pertenecientes a población impactada por obra pública, las cuales son requeridas para el reasentamiento de este tipo de población, en cumplimiento de la normativa que regula la materia, en especial de las disposiciones del Decreto Distrital 0809 de 2024, aplicables.

De acuerdo con lo anterior, el ISVIMED, en aras de realizar la debida atención de los citados hogares con el proceso de reasentamiento, requiere realizar el avalúo comercial de la vivienda de reposición que sería objeto de aplicación de Subsidio, como uno de los pasos fundamentales para verificar el precio ofrecido por el vendedor/ propietario de la vivienda, y así aplicar debidamente el subsidio distrital de vivienda usada, como una de las modalidades

del Subsidio Distrital de Vivienda que contempla el Decreto distrital 0809 de 2024, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en éste para el efecto.

A manera de referencia, se ilustran algunas disposiciones del Decreto distrital 0809 de 2024, que sirven de sustento o de fundamento para justificar el presente proceso:

- El numeral 1.7 del artículo 1°: definiciones, establece que la *"**Solución habitacional de vivienda usada:** Es aquella que ha sido habitada y que cumple con las normas legales, urbanísticas, constructivas y las condiciones de una solución habitacional".*

- El numeral 1.28 del artículo 1° establece, frente a la ***"Vivienda de interés prioritario:** el valor máximo (…) será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), sin que exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 SMMLV). El valor correspondiente podrá tener variaciones de acuerdo con lo establecido en las normas nacionales que lo modifiquen o sustituyan".*

- El artículo 38, establece que: *"la población reasentada en razón de obras de interés general podrá acceder al subsidio en las modalidades de (…) Vivienda Usada (…)".*

- El artículo 39 establece la cuantía del SDV para la población reasentada en razón de obras de interés general, de la siguiente manera: *"el valor del Subsidio Distrital de Vivienda (SDV) se ajustará hasta completar el valor de la vivienda objeto de la solución habitacional, con la finalidad de permitir la reposición de la misma en cabeza de los propietarios y/o poseedores (…)"* y el parágrafo 1° estipula que: *"el monto del subsidio ajustado al valor de la vivienda, no podrá exceder del valor de la vivienda de interés prioritario, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia"*.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el ISVIMED requiere celebrar un proceso de selección para darle continuidad a los procesos de postulación y asignación de Subsidio Distrital de Vivienda a la población sujeto de atención institucional, en este caso, con "Subsidio Distrital de Vivienda Usada de Reposición", que además van en concordancia y en cumplimiento directo de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo distrital "Medellín te Quiere 2024 – 2027".

La presente necesidad, se encuentra incluida en el plan anual de adquisiciones 2025, de la entidad en la posición 46.

2. OBJETO, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1 Objeto

REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LAS VIVIENDAS USADAS, QUESE ENCUENTRAN EN PROCESO DE COMPRA POR PARTE DE LOS BENEFICIARIOS DEL ISVIMED, CORRESPONDIENTES A LA POBLACION IMPACTADA POR OBRA PUBLICA, EN EL MARCO DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE TIENE A CARGO EL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HABITAT DE

MEDELLIN-ISVIMED.

2.1.1 Alcance del Objeto:

Conocer y obtener de forma certera e idónea, el valor comercial de los inmuebles usados, que serán objeto de aplicación de Subsidio Distrital de Vivienda.

2.2 Obligaciones y especificaciones técnicas

2.2.1. Obligaciones específicas del contratista

En desarrollo de la ejecución del contrato, el CONTRATISTA se obliga a:

1. Realizar, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la solicitud, los avalúos comerciales a las viviendas usadas de reposición que están en proceso de compra o adquisición por parte de los hogares postulantes al Subsidio Distrital de Vivienda, en la modalidad de Vivienda Usada que asigna el ISVIMED, con sujeción a lo dispuesto en las normas vigentes sobre Avalúos, la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, el Decreto distrital 0809 de 2024 y demás normas que regulan la materia, la complementan, la reglamentan y modifiquen, para la población sujeto de reasentamiento por obra pública o de interés general.

2. Realizar cualquier otro tipo de avalúo que sea requerido dentro del marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el ISVIMED, previa presentación de oferta económica y aprobación por parte de la supervisión, realizando las modificaciones contractuales requeridas.

3. Realizar las visitas técnicas necesarias que se requieran para la elaboración de los avalúos, teniendo en cuenta las características de los inmuebles, del lote de terreno, las construcciones existentes, las condiciones actuales del mercado y del entorno.

4. Resolver las solicitudes que realice el ISVIMED, para las modificaciones o aclaraciones de los avalúos comerciales que se requieran, por cambio de información en el GT, como áreas, transitorios, pisos duros, información general, entre otros, en un término no mayor a tres (3) días hábiles después de realizado el requerimiento.

5. Exponer, los avalúos comerciales al ISVIMED haciendo especial énfasis en la metodología valuatoria empleada y los factores para adoptar el valor a la luz de la Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución IGAC 898 de 2014 y reglas para compensación de servidumbre aérea.

6. Entregar el correspondiente informe técnico en formato de peritaje, dando cumplimiento al Decreto 1420 de 1998 en materia de contenido del Informe y siguiendo las Normas Técnicas Sectoriales del ICONTEC aplicables con toda la información técnica y documentación establecidos por escrito y en archivo digital, en un plazo no mayor a veinticinco (25) días hábiles que empezarán a contar a partir de la recepción de la información necesaria para elaborar el avalúo.

7. Realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble a avaluar, para constatar la existencia de afectaciones, gravámenes, servidumbres, medidas cautelares, condiciones resolutorias, resoluciones administrativas y otras limitaciones al dominio que puedan recaer sobre el bien a avaluar. Esto sin perjuicio del estudio de los títulos como responsabilidad del ISVIMED.

8. Atender y realizar las correcciones a que hubiere lugar en el producto presentado y entregado, de acuerdo con la solicitud que se haga desde ISVIMED; esto, en caso tal de presentarse alguna inconsistencia o diferencia en la información detallada en el avalúo frente a la información solicitada previamente. Dichas correcciones deberán ser atendidas en un término no mayor a tres (3) días hábiles después de realizado el requerimiento.

9. Presentar los avalúos finales de los predios indicados, los cuales deberán contener la siguiente información: mejoras constructivas, mejoras vegetales, indemnizaciones por lucro cesante y daño emergente (si a ello hay lugar), reglamentación, metodología utilizada y las razones para adoptarla, los resultados arrojados del estudio comparativo de mercado en valores unitarios, clasificación de datos, con su respectivo tratamiento estadístico, las consideraciones que se tuvieron en cuenta para determinar el valor, las fotografías respectivas y observaciones a las que hubiere lugar.

10. Resolver las solicitudes que realice ISVIMED para la revisión de los avalúos comerciales y enviar al IGAC el(los) expediente(s) para trámite de impugnación, dentro de los términos señalados en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013 o la norma que la derogue, modifique o sustituya.

11. Presentar al ISVIMED, el respectivo informe de los avalúos comerciales por escrito, debidamente radicado en la entidad y en archivo digital que contenga memorias detalladas de cálculo de métodos utilizados para determinar el valor de los inmuebles al igual que las imágenes del lugar, en los plazos establecidos en el contrato.

12. Resolver las solicitudes técnicas que realice el ISVIMED, con respecto al informe de avalúo, sean ellas aclaraciones, solicitudes de respuesta a observaciones o participación en mesas o comités donde el Contratante considere procedente la intervención del Contratista, siempre que dichas solicitudes tengan como objeto la información, aclaración o respuesta sobre elementos formales y técnicos de los avalúos realizados por el Contratista dentro del presente contrato ante el Instituto o en mesas, comisiones, comités donde el Instituto deba dar información de dichos avalúos. Dichas correcciones deberán ser atendidas en un término no mayor a tres (3) días hábiles después de realizado el requerimiento.

13. Realizar los informes de valor final de cada uno de los inmuebles que se requieran.

14. Realizar las demás actividades que pacten las partes necesarias para dar cumplimiento al objeto del contrato y/o que le sean asignadas.

Además de lo anterior, toda la normativa valuatoria deberá adecuarse a lo dispuesto en las normas vigentes sobre avalúos, en particular a la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto

Ley 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y demás normas que regulan la materia, la complementan y la reglamentan.

Los informes de avalúos además de ajustarse a la normativa vigente también deben detallar los aspectos técnicos necesarios como descripciones generales y particulares, metodología empleada, cálculos estadísticos, registros fotográficos, planos de ubicación, entre otros.

Obligaciones generales del contratista

Además de las obligaciones específicas, el contratista se obliga a:

1. Prestar el servicio de acuerdo con las especificaciones técnicas requeridas.

2. Disponer del personal idóneo y suficiente para el adecuado cumplimiento del objeto contractual, el cual deberá estar debidamente certificado e inscrito en una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) para expedir el Registro Abierto de Avaluadores-RAA en la categoría requerida según el encargo valuatorio.

3. Aportar todo su conocimiento y experiencia para desarrollar adecuadamente el objeto del contrato de conformidad con lo requerido por el contratante.

4. Reportar y/o entregar la información relacionada con la ejecución del contrato o que tenga incidencia en ella de acuerdo con las reglas del contrato y las normas que lo regulan, cuando sea requerido por el contratante o el supervisor, adicionalmente a los informes que regularmente debe presentar.

5. Asistir al ISVIMED y/o al Distrito de Medellín y/o Empresa de desarrollo Urbano- EDU, frente a cualquier reclamación, petición, acción y/o demanda presentada por cualquier interesado en vía gubernativa y/o jurisdiccional, relacionada con el objeto contratado y las actividades comprendidas en su alcance.

6. Realizar todos los pagos de seguridad social y parafiscales del personal avaluador que preste sus servicios para el desarrollo de este contrato, que le corresponden, en las cuantías establecidas por la ley y oportunamente.

7. Realizar máximo dentro de los cinco (5) días siguientes a la suscripción de contrato, las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución que le correspondan y asumir los costos de éstas.

8. Aportar las garantías establecidas en el contrato.

9. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asignare el supervisor del contrato, realizando todas y cada una de las obligaciones descritas en el contrato.

10. Atender las solicitudes del supervisor del contrato.

2.2.2. Obligaciones del Contratante

1. Realizar el pago en la forma y oportunidad establecida siempre y cuando se cumplan las condiciones para ello.
2. Realizar la supervisión a través de la persona designada para ello quien velará por el cumplimiento de las condiciones contractuales permanente y especialmente de manera previa a cada pago. La supervisión se ejercerá en cumplimiento de lo establecido en el Manual Interno de Contratación y en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
3. Suministrarle al contratista, la información necesaria para desarrollar adecuadamente el objeto del contrato y prestar el apoyo logístico siempre que se cuente con disponibilidad para ello.
4. Aprobar las garantías establecidas en el contrato y aportadas por el contratista.
5. Recibir a satisfacción los bienes y/o servicios que sean entregados por el Contratista, cuando estos cumplan con las condiciones y especificaciones técnicas establecidas en el contrato.

2.3. Lugar de ejecución

El lugar de ejecución es en el Distrito de Medellín.

No obstante lo anterior, se indica que las viviendas de Interés Prioritario objeto de avalúo, pueden estar ubicadas en el área urbana o rural del Distrito de Medellín, de los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá e incluso pueden encontrarse en los demás municipios del departamento de Antioquia, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 0809 de 2024; casos en los cuales se contará con aportes adicionales de los hogares beneficiarios que permitan cubrir los costos del procedimiento.

2.4. Duración

Siete (7) meses, contados desde la firma de la orden de inicio en SECOP II, sin superar el 31 de diciembre de 2025.

2.5. Tipo de contrato

Consultoria.

3.1. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

Se requiere realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED, producto que se encuentra en el clasificador de bienes y servicios bajo el siguiente código:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO

80131802	**80** Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	**8013** Servicios inmobiliarios	**80131800** Servicios de administración inmobiliaria	**80131802** Servicios de avalúo de inmuebles

Se requiere realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED:

Tipo de Avalúos	Proyectos	N° de Avalúos
Avalúos comerciales viviendas usadas de reposición.	Contrato No. 4600082068 de 2019 “Proyectos del Norte” (Estos avalúos son pagados con cargo a los recursos del Contrato).	10
	Contrato No. 4600072984 de 2017: Conexión Vial Norte (Estos avalúos son pagados con cargo a los recursos del Contrato)	15

Las cantidades y requerimientos del contratante se podrán modificar conforme a la demanda de esta y, por lo tanto, únicamente se pagará lo efectivamente ejecutado y certificado por el supervisor del contrato, de acuerdo con el cumplimiento de las especificaciones establecidas o hasta agotar el recurso presupuestado para tal fin.

Los avalúos comerciales, deberán presentarse en cumplimiento y de conformidad con toda la normativa técnica, jurídica aplicable, es decir, donde se incluya información como el objeto, el propósito, la responsabilidad del avaluador, los datos generales del inmueble avaluado, los documentos analizados y estudiados que sirvieron como base para el informe, la información jurídica, el sector donde se encuentra el inmueble, la reglamentación urbanística aplicable, los materiales de la construcción, los métodos valuatorios, la manera o procedimiento con base en el que se calculó el valor, el registro fotográfico a color, las firmas del o los profesionales encargados.

Los servicios objeto del presente proceso, deberán ser realizados en las viviendas usadas, inmuebles en general, por parte de la entidad y deberán ser entregados en su producto final, debidamente radicados en la sede principal del Instituto o en el lugar indicado por el supervisor, sin que ello genere un costo adicional para la entidad, salvo que el supervisor del contrato emita una instrucción diferente.

Así mismo, quien preste el servicio requerido por ISVIMED, deberá certificar que cuenta con un personal mínimo así:

- Contar con mínimo dos (2) profesionales que se encuentren debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y que individualmente cuenten con una experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al del objeto de la

invitación.

Los profesionales deberán acreditar tal condición aportando los siguientes documentos: 1. Tarjeta Profesional 2. Certificación de Registro Abierto de Avaluadores (RAA) 3. Certificaciones de experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al objeto de la invitación pública.

3.1.2 EXPERIENCIA MÍNIMA

La experiencia se acreditará presentando de dos (2) a cuatro (4) certificaciones de contratos celebrados y ejecutados, ya sea individualmente o en consorcio o en unión temporal, cuyo objeto esté relacionado con el presente proceso de selección. El valor de la sumatoria de los contratos deberá ser igual o superior al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección, expresado en salarios mínimos.

La(s) certificación(es) deberá(n) tener como mínimo la siguiente información:

a. Nombre de la persona natural o jurídica contratante.
b. Número de identificación (cédula de ciudadanía o NIT) del contratante
c. Nombre de la persona natural o jurídica contratista.
d. Objeto del contrato.
e. Valor del contrato.
f. Fecha de inicio y fecha de terminación del contrato (día, mes, y año).
g. Nombre cargo y firma del funcionario competente para expedir la certificación o suscribir el contrato.
h. Para el caso de consorcios o uniones temporales, porcentaje de participación.

Nota 1: Estos documentos se allegarán con la propuesta y el Instituto se reserva el derecho de verificar la información suministrada por el proponente y de solicitar las aclaraciones que considere convenientes.

Nota 2: El Instituto se reserva el derecho de verificar las certificaciones con la Entidad emisora.

Nota 3: Si en una de las certificaciones presentadas se relaciona más de un contrato, solo se tendrán en cuenta aquellos contratos que cumplan con las condiciones requeridas.

Requisitos Técnicos

Las propuestas presentadas en el marco de este proceso de contratación deberán cumplir con las especificaciones técnicas definidas en el presente documento, en el Anexo “Especificaciones Técnicas” para lo cual deberá ser diligenciado en su totalidad y suscrito por el Representante Legal del proponente.

3.1.3 ACREDITACIONES DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS A MIPYMES

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 Decreto 1860 de 2021, el proponente individual o plural que cuente con la calidad de Mipyme deberá acreditar experiencia en las condiciones indicadas en la Experiencia General, no obstante, podrá acreditar experiencia hasta un contrato adicional al exigido, además, la sumatoria de estos contratos deberá ser igual o superior a 10% menos de lo exigido frente al presupuesto oficial expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes SMMLV.

El valor para acreditar por cada uno de los integrantes del consorcio, unión temporal u otra forma de asociación permitida por la ley deberá corresponder a su porcentaje de participación en la forma asociativa y expresada en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). En todo caso cada integrante deberá acreditar como mínimo un (1) contrato.

El proponente debe acreditar experiencia presentando hasta cinco (5) certificaciones de contratos celebrados y ejecutados, ya sea individualmente o en consorcio o en unión temporal, cuyo objeto esté relacionado con el presente proceso de selección. El valor de la sumatoria de los contratos deberá ser igual o superior al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección, expresado en salarios mínimos.

Los certificados de los contratos presentados deben contener la siguiente información:

- Razón social, dirección y teléfonos del Contratante.
- Nombre del proponente al que se le expide la certificación.
- NIT o cédula del proponente.
- Identificación y Objeto del contrato relacionados con el presente proceso de selección donde haga referencia del lugar donde se ejecutó el contrato.
- Valor del contrato, en cuantía igual o superior del presupuesto oficial del presenteproceso de selección.
- Tiempo de ejecución del contrato donde se indique fecha de iniciación y fecha determinación del contrato (día, mes y año).
- Nombre, cargo y firma del funcionario competente para expedir la certificación osuscribir el contrato.
- Para el caso de consorcios o uniones temporales, porcentaje de participación

Estos documentos se allegarán con la propuesta. ISVIMED se reserva el derecho de verificarla información suministrada por el proponente y de solicitar las aclaraciones que considere convenientes.

4. REQUISITOS HABILITANTES JURIDICOS Y FACTORES PONDERABLES

4.1. REQUISITOS HABILITANTES

4.1.1. REQUISITOS JURIDICOS HABILITANTES

4.1.1.1 Carta de presentación de la propuesta suscrita por el proponente.

La carta de presentación de la propuesta debe estar suscrita por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica. Para el caso de los consorcios o uniones temporales, por el representante designado por sus miembros.

4.1.1.2. Acreditación de la existencia y la representación legal.

En caso de que la propuesta sea presentada por una persona jurídica, deberá allegarse el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso, en donde se evidencie que el objeto social del proponente permite realizar el objeto del presente proceso de selección, y que su duración no es inferior al término del plazo del contrato y un año más.

Si la propuesta es presentada por uniones temporales o consorcios, debe anexarse el certificado de existencia y representación legal (para personas jurídicas) o la fotocopia de la cédula de ciudadanía de las personas naturales que los conforman. En todo caso, el objeto social de los miembros que la conforman debe permitir ejecutar la actividad objeto del proceso de selección.

En caso de presentarse una persona natural, deberá anexar el correspondiente registro mercantil vigente expedido dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a la fecha de cierre del proceso.

Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente o del representante legal en caso de que sea persona jurídica. En caso de proponentes plurales cada uno de sus integrantes deberá anexar el documento.

4.1.1.3. Certificación de pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales. Debe ser expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes de sus empleados de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y 23 de la Ley 1150 de 2007. En caso de proponentes plurales cada uno de sus integrantes deberá anexar el documento.

Deben tenerse en cuenta las siguientes recomendaciones para la expedición de la certificación mencionada anteriormente:

a. En el evento de no estar obligado a contar con revisor fiscal, esta certificación deberá ser expedida por el representante legal de la empresa, indicando expresamente la no obligatoriedad de contar con el mismo.
b. El documento deberá certificar que, a la fecha de presentación de su propuesta, el proponente ha realizado el pago de los aportes correspondientes a la nómina de los últimos seis (6) meses, contados

a partir de la citada fecha, en los cuales se haya causado la obligación de efectuar dichos pagos.

c. Si el proponente no tiene más de seis (6) meses de constituido, deberá acreditar los pagos a partir de la fecha de su constitución.
d. Cada uno de los miembros de un consorcio o unión temporal deberá anexar esta certificación en forma individual.
e. En caso de que el proponente no tenga empleados a su cargo, o por cualquier motivo no esté obligado al pago de aportes de seguridad social y parafiscal, así deberá manifestarlo.
f. Los proponentes extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia, deberán presentar una declaración firmada por el represente legal, en la cual conste que no tienen personal a cargo en Colombia y que por lo tanto, no realizan contribuciones al Sistema Integral de Seguridad Social ni realizan aportes parafiscales y que en caso en que resulte favorecido dentro del presente proceso y que para su ejecución tuviere que vincular personal colombiano, cumplirá de lleno con las contribuciones al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales.

Si el proponente es persona natural, deberá allegar certificación donde conste su afiliación al Sistema de Seguridad Social Integral, cuya vigencia de expedición no podrá exceder los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso. Así mismo deberá adjuntar planilla de pago del último mes o certificación expedida por la entidad ante la cual realiza sus aportes.

4.1.1.4. Boletín de responsables Fiscales y los antecedentes disciplinarios y penales de los proponentes.

ISVIMED por su propia cuenta, verificará el Boletín de responsables fiscales, los antecedentes disciplinarios y penales de los proponentes, además, adelantará la verificación al Sistema de Registro Nacional de Medidas Correctivas RNMC, de la persona natural o jurídica o proponente plural y su representante legal. Esta consulta hace parte de los requisitos habilitantes.

4.1.1.5. Copia del RUT vigente. En caso de proponentes plurales cada uno de sus integrantes deberá anexar el documento.

4.1.1.6. Formato Relación Beneficiario Cuenta SIIF Nación: El proponente deberá adjuntar el "Anexo - Formato Relación Beneficiario Cuenta SIIF Nación", el cual deberá ser diligenciado y suscrito por la persona natural o por el representante legal de la persona jurídica, así como la certificación bancaria actualizada en donde se efectuarán los pagos.

4.1.1.7. Consorcios y Uniones Temporales

Podrán presentarse propuestas a través de consorcio o unión temporal, para lo cual deberán ajustarse a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993. Los consorcios o uniones temporales podrán estar compuestos por personas

naturales y/o jurídicas y, además de cumplir con los requisitos generales señalados en la invitación pública, estarán sujetos a lo siguiente:

a. Los integrantes del consorcio responderán solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y, en consecuencia, las actuaciones, hechos y omisiones que se presenten en el desarrollo de la propuesta y de la aceptación de oferta, afectarán a todos los miembros que lo conforman.
b. Los integrantes de la unión temporal responderán solidariamente por el cumplimiento de la propuesta y del objeto de la aceptación de oferta, pero las sanciones por el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la propuesta y de la aceptación de oferta, se impondrán de acuerdo con la participación en la ejecución de cada uno de sus miembros.
c. Los miembros del consorcio o de la unión temporal deberán presentar un documento que contenga las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos, suresponsabilidad y la manifestación expresa de su intención de participar en la presentación conjunta de la propuesta y de ejecutar la aceptación de oferta.
d. El documento de constitución del consorcio o de la unión temporal deberá expresar claramente lo siguiente:

I. Si la participación es a título de consorcio o unión temporal. Si se trata de unión temporal, señalarán los términos y extensión (actividades y porcentaje) de su participación en la propuesta y en la ejecución de la aceptación de oferta, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la entidad.

La omisión de este señalamiento hará que ISVIMED entienda que la propuesta fue presentada por un consorcio.

II. Señalar el nombre o razón social, domicilios y representante legal de cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal. En el evento en que existan limitaciones estatutarias a la capacidad del representante legal de cada uno de los miembros del consorcio o unión temporal, deberán aportar autorización del órgano social competentefacultándolo a presentar propuesta y ejecutar la aceptación de oferta. Indicar la duración del consorcio o de la unión temporal, la cual deberá considerarse desde la fecha de cierre del presente proceso hasta la fecha de vencimiento del plazo de ejecución y un (1) año mas.

III. El documento debe contener la manifestación expresa de cada uno de los integrantes, en el sentido de que conocen y aceptan los términos de los estudios previos y de la invitación pública y responden solidariamente, tanto por la veracidad de la información y demás manifestaciones incluidas en los documentos y en la propuesta, como por las obligaciones que el consorcio o unión temporal asumirían en la aceptación de oferta en caso de adjudicación.

IV. Hacer la designación de la persona que tendrá la representación legal del

consorcio o de la unión temporal, indicando expresamente sus facultades. El representante designado deberá contar con facultades amplias y suficientes para formular la propuesta y obligar a todos los integrantes del consorcio o unión temporal al momento de la aceptación de oferta en caso de resultar favorecido con la adjudicación.

V. Describir la estructura, organización y el aporte de cada una de las personas que conforman el consorcio o la unión temporal y que destinarán para la ejecución de la aceptación de oferta del presente proceso.

a. El consorcio o la unión temporal deberá cumplir con cada uno de los requisitos y condiciones exigidos en la invitación pública, aportando los documentos que acrediten tales circunstancias.
   El documento en el que se exprese la voluntad de presentar la propuesta en consorcio o unión temporal deberá ir acompañado de los documentos (certificados de cámara de comercio, actas de junta directiva, poderes, etc.) que acrediten que quienes lo suscribieron tenían la representación y capacidad necesarias para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la propuesta y de la aceptación de oferta resultante.
b. En caso de resultar favorecidos con la adjudicación de la contratación dentro del término que establezca la entidad, se debe presentar el RUT del consorcio o unión temporal constituida.
c. No podrá haber cesión entre quienes integran el Consorcio o Unión Temporal, salvo que ISVIMED lo autorice en los casos que legalmente esté permitido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la ley 80 de 1993.
d. Las condiciones que establezcan los integrantes con respecto a las actividades,porcentajes, términos y/o extensión de la participación, no podrán ser modificadas sinel consentimiento previo de ISVIMED.
e. En el evento de presentarse inhabilidades sobrevinientes en uno de los miembros del consorcio o unión temporal, éste cederá su participación a un tercero, que reúna las mismas características técnicas, de infraestructura, financieras y en general todas aquellas relevantes para la correcta ejecución de la aceptación de oferta, o mejores, previa autorización escrita de la entidad.

5. SUPERVISIÓN:

La supervisión de este contrato será ejercida por la Profesional Especializada ANDREA ESTEFANIA ECHEVERRI de la Subdirección Poblacional del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED-, y el profesional especializado DAVID GOMEZ ARANGO como supervisora suplente; o en la persona que delegue la directora, quienes velarán por el estricto cumplimiento del objeto del contrato. Estos ejercerán funciones de supervisión y vigilancia técnica, administrativa y financiera del contrato de mínima cuantía.

1. En el ejercicio de sus funciones el supervisor del contrato deberá dar cumplimiento a las obligaciones como supervisor, que se encuentran establecidas en el Manual de contratación y el Manual de Supervisión e Interventoría de la entidad, así mismo deberá atender las funciones señaladas en la Constitución, la Ley y los reglamentos tanto legales como internos de ISVIMED.
2. Tener contacto constante y directo con las partes del contrato y servir de enlace y medio de comunicación entre las mismas.
3. Revisar el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista en especial en lo relacionado con las especificaciones técnicas y económicas previstas en la propuesta y en el contrato.
4. Emitir los conceptos que solicite el ordenador del gasto en relación con la ejecución del contrato.
5. Solicitar aclaraciones y explicaciones sobre la ejecución del contrato cuando se requiera.
6. Verificar el cumplimiento de las obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y pagos parafiscales por parte del contratista.
7. Mantener informado al ordenador del gasto de los hechos o circunstancias que puedan constituir un riesgo para el cumplimiento del contrato e informar del eventual incumplimiento.
8. Exigir y verificar la calidad de los bienes y servicios adquiridos o en su defecto los exigidos por las normas técnicas obligatorias.
9. Revisar que el objeto del contrato se haya cumplido en su totalidad y suscribir el acta de recibo.
10. Elaborar las actas de pago correspondientes al contrato, con los informes de supervisión pertinentes.
11. Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato cuando sea procedente.
12. Realizar el acta de recibo y de liquidación del contrato, con todas sus especificaciones y requerimientos.
13. Elaborar el proyecto de Acta de recibo y de liquidación del contrato dentro de los plazos establecidos para este efecto, junto con todos los demás documentos requeridos para adelantar el trámite de liquidación.
14. Garantizar la publicación oportuna en el SECOP de todos los documentos inherentes al contrato
15. Las demás que por su naturaleza y esencia sean necesarias para el buen desarrollo del contrato.

6 EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

En materia de avalúos existe suficiente normatividad en Colombia, y especialmente en lo relacionado con la elaboración de avalúos para entidades del Estado, así como sobre las responsabilidades del avaluador y el código de conducta. Igualmente, existen normas técnicas sectoriales aplicadas a la actividad valuatoria y el servicio de avalúos. Como lo son:

- La normativa vigente aplicable Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2011, Decreto 1510 de 2013.
- Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría General de la Nación.

- Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- Ley 734 de 2002: Código Disciplinario Único del Servidor Público.
- Resolución 620 del IGAC.
- Demás que apliquen a la naturaleza del objeto contractual del presente proceso.

En este aspecto se indican y anotan en los documentos la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor y el objeto o bien inmueble de acuerdo con el Código Civil Colombiano, mediante la identificación ciudadana o tributaria de matrícula inmobiliaria del predio respectivo. “El Código Civil Colombiano al respecto establece que los inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas y las que adhieren permanentemente a ellos, como los edificios, los árboles, etc.”. Adicionalmente, el concepto de propiedad se define como el derecho real a una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente no siendo contra la Ley o derecho ajeno.

Procesos similares otras entidades:

ENTIDAD	OBJETO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	NÚMERO PROCESO	CONTRATISTA
Municipio de Manizales	Contratación de avalúos comerciales para efectos de adquisición, enajenación, permuta o para la ejecución de obras públicas de los predios que se requieran en el municipio de Manizales.	$ 35.000.000	Minima Cuantía	MIC-034-2022	Avaluos Capital S.A.S
Agencia de Desarrollo Rural	Avaluar las áreas a adquirir en las zonas de amortización ambiental del embalse la copa del distrito de adecuación de tierras alto chicamocha y firavitoba, de conformidad con la sentencia proferida por el tribunal administrativo de Boyacá con ocasión de la acción popular con radicado n° 20110003100	$ 45.000.000	Minima Cuantía	SMC032022	Avales Ingenieria Inmobiliaria S.A.S
Ministerio del Deporte	Realizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles de propiedad del ministerio del deporte y de los que tenga responsabilidad ubicados en Bogotá	$ 23.800.000	Minima Cuantía	MC-44-2021	Valor Construido S.A.S
Municipio de Piedecuesta	Elaboración de avalúos corporativo comercial y de referencia, para la determinación del valor comercial de los predios ubicados en el municipio de Piedecuesta.	$ 40.000.000	Minima Cuantía	OAP-MC-105-2021	Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Santander

Para estimar el valor del contrato, era necesario conocer la necesidad, por lo que se tienen identificadas las cantidades y tipos de avalúos que se requieren:

Tipo de Avalúos	Proyectos	N° de Avalúos
Avalúos comerciales viviendas usadas de reposición.	Contrato No. 4600082068 de 2019 “Proyectos del Norte” (Estos avalúos son pagados	10

	con cargo a los recursos del Contrato).	
	Contrato No. 4600072984 de 2017: Conexión Vial Norte (Estos avalúos son pagados con cargo a los recursos del Contrato)	15

Es pertinente resaltar que, para el proceso de recepción de cotizaciones, se solicitaron mediante correo electrónico, a las diferentes empresas que prestan este tipo de servicios en el mercado, así:

EMPRESA	FECHA DE ENVÍO
CORPORACIÓN AVALÚOS	06/05/2025
MAKLER INMOBILIARIOS	12/06/2025

De acuerdo con las cotizaciones que fueron recibidas, se estiman valores y costos promedio para cada uno de los tipos de avalúos, los cuales fueron cotizados con IVA incluido, y el resultado se muestra en la siguiente tabla:

ITEM	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DETALLADAS	ÍTEM	CANT.	COTIZANTE 1 CORPORACION AVALUOS	COTIZANTE 1 CORPORACION AVALUOS	COTIZANTE 2 MARKLER INMOBILIARIO	COTIZANTE 2 MARKLER INMOBILIARIO	PROMEDIO	PROMEDIO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
				VALOR UNITARIO ANTES DE IVA	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	
1	Se requiere realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED	1	25	$ 450.000	$ 535.500	$ 600.000	$ 714.000	$ 525.000	$ 624.750	$ 15.618.750

Para estimar el valor final del contrato, se utilizaron herramientas de estadística descriptiva como el promedio del valor costo por cada avalúo y la totalidad de estos, para así, poder ajustar de manera óptima el presupuesto del ISVIMED, destinado a esta actividad en específico.

De esta manera, y teniendo en cuenta el presupuesto apropiado para esta actividad y la identificación de **LAS NECESIDADES DE LAS COMUNIDADES, SE ESTIMA QUE EL VALOR DEL PROCESO ES DE QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/L ($15.618.750),** incluidos todos los costos directos o indirectos, los impuestos, tasas, contribuciones, y descuentos de carácter municipal que se causen por la celebración, ejecución y liquidación.

6. **Presupuesto oficial*:***

Se establece un presupuesto oficial de: QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/L ($15.618.750)IVA incluido, justificados en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal CDP N° 404 del 21 de Mayo de 2025

7. **El pago o desembolso del valor se hará así:**

El pago se realizará una vez se hayan recibido y aprobado por parte del Supervisor del contrato, los productos entregables (avalúos y anexos), previa presentación de cuenta de cobro y/o factura, soportada con el informe presentado por el contratista. El ISVIMED, únicamente pagará al contratista el valor de los servicios efectivamente prestados, una vez hayan sido aprobados y certificados por la supervisión y/o la interventoría del contrato.

Las cantidades de avalúos a realizar son aproximadas y por lo tanto podrían variar durante la ejecución del contrato de acuerdo con las necesidades de la Entidad y los proyectos que involucra su desarrollo.

Documentos soporte para el pago: a) Factura que cumpla con las exigencias legales que establece el estatuto tributario, incluyendo el número del contrato objeto de la facturación, b) Los respectivos soportes del pago por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social integral en salud, pensión, ARL y aportes parafiscales cuando corresponda, c) El acta de entrega y recibo de los bienes a entera satisfacción firmado por el supervisor del contrato. El supervisor del contrato remitirá los documentos antes citados, a contabilidad según corresponda.

Si la factura no ha sido correctamente elaborada o no se acompaña con los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que 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 compensación de ninguna naturaleza.

El pago se realizará mediante transferencia a la cuenta que para el efecto indique el contratista.

8. **ADJUDICACION:**

Se adjudicará el presente contrato al contratista que oferte el valor más favorable para los

avalúos solicitados por el contratante por cada avalúo entregado, conforme a las especificaciones técnicas y plazos establecidos.

La evaluación de la oferta económica se realizará por el menor valor ofertado incluido IVA de acuerdo cada uno de los ítems del Anexo propuesta económica, así mismo se valorarán todos los ítems en la oferta, los cuales no podrán exceder el valor IVA incluido de ninguno de los Ítems so pena de rechazo (Ver causales de rechazo)

Por ende, se elige la oferta que ofrezca el menor valor total IVA incluido, así las cosas, la adjudicación de este proceso se realizará por el menor valor total del presupuesto oficial, INCLUIDO IVA,

9. **LA MODALIDAD DE SELECCIÓN**

La modalidad escogida para satisfacer la necesidad planteada será la MÍNIMA CUANTÍA, con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

El artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, introduce medidas de transparencia en la contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, reconocida como la introducción de una nueva modalidad de selección que se adiciona al artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, estableció que, para efectos de la escogencia de contratistas, ésta se hará mediante las modalidades de selección: Licitación Pública, Selección abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa y **Mínima Cuantía.** (Subrayas fuera de texto original).

En este sentido, se introduce en el ordenamiento jurídico colombiano la modalidad de selección por mínima cuantía, cuyo procedimiento está determinado por el principio de transparencia (deber de selección objetiva y deber de publicidad), principio de economía (deber de planeación) y principio de responsabilidad (deber de observancia de las reglas que permiten y regulan esta modalidad de selección).

Referenciados los principios orientadores, el precitado artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, se establece el siguiente procedimiento, a saber:

La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas:

a. *Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas.*
b. *El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil.*
c. *La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas.*
d. *La comunicación de aceptación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.*

Parágrafo 1. Las particularidades del procedimiento aquí previsto, así como la posibilidad que tengan las entidades de realizar estas adquisiciones en establecimientos - 11 que correspondan a la definición de "gran almacén" señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinarán en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 2. La contratación a que se refiere el presente artículo se realizará exclusivamente con las reglas en él contempladas y en su reglamentación. En particular no se aplicará lo previsto en la ley 816 de 2003, ni en el artículo 12 de la ley 1150 de 2007.

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, permite y regula el contenido mínimo de los estudios y documentos previos y el procedimiento a seguir en este tipo de contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, así:

***"Artículo 2.2.1.2.1.5.1.** Estudios previos para la contratación de mínima cuantía. La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener lo siguiente:*

1. La descripción sucinta de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación.
2. La descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios.
3. Las condiciones técnicas exigidas.
4. El valor estimado del contrato y su justificación.
5. El plazo de ejecución del contrato.
6. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación.

***Artículo 2.2.1.2.1.5.2.** Procedimiento para la contratación de mínima cuantía. Las siguientes reglas son aplicables a la contratación cuyo valor no excede del 10% de la menor cuantía de la Entidad Estatal, independientemente de su objeto:*
1. La Entidad Estatal debe señalar en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía la información a la que se refieren los numerales 2, 3 y 4 del artículo anterior, y la forma como el interesado debe acreditar su capacidad jurídica y la experiencia mínima, si se exige esta última, y el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas.
2. La Entidad Estatal puede exigir una capacidad financiera mínima cuando no hace el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios. Si la Entidad Estatal exige capacidad financiera debe indicar cómo hará la verificación correspondiente.
3. La invitación se hará por un término no inferior a un (1) día hábil. Si los interesados formulan observaciones o comentarios a la invitación, estos serán contestados por la Entidad Estatal antes del vencimiento del plazo para presentar ofertas.
4. La Entidad Estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si esta no cumple con las condiciones de la invitación, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.
5. La Entidad Estatal debe publicar el informe de evaluación durante un (1) día hábil.
6. La Entidad Estatal debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía. En la aceptación de la oferta, la Entidad Estatal debe informar al contratista el nombre del supervisor del contrato.
7. En caso de empate, la Entidad Estatal aceptará la oferta que haya sido presentada

primero en el tiempo.
8. La oferta y su aceptación constituyen el contrato.

El ISVIMED adjudicará el presente contrato de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, a la oferta de menor precio y que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación, teniendo en cuenta que el factor de selección que permite identificar la oferta más favorable para la entidad, será aquella de menor precio que cumpla con los requisitos y condiciones establecidas en la invitación pública, estudios previos y requerimientos técnicos o aquella con el segundo mejor precio y así sucesivamente, que cumpla con las condiciones establecidas en el presente proceso, adicional a lo anterior, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 26 de la Ley 80 de 1993, que alude al principio de responsabilidad de los proponentes en la elaboración de propuestas con valores justos y acordes con la realidad de los mercados y con la lealtad y probidad al momento de la elaboración de sus ofertas, en el entendido de que estas deben tener una estrecha relación con la sana competencia y el equilibrio económico con el nivel de la economía que se encuentra estrechamente ligada a la futura contratación, en atención a ello se dará estricto cumplimiento a lo dispuesto en la norma en cita que al tenor dispone:
"(…) Del Principio de Responsabilidad. En virtud de este principio (…) 6o. Los contratistas responderán cuando formulen propuestas en las que se fijen condiciones económicas y de contratación artificialmente bajas con el propósito de obtener la adjudicación del contrato".

Así las cosas, la selección objetiva a adelantar obedece a la modalidad de Mínima Cuantía, en tratándose de un proceso cuya cuantía no excede el 10% de la menor cuantía de la Entidad, consagrada en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, y reglamentada por el Decreto Único Reglamentario No. 1082 de 2015, por lo que para Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED el límite de contratación de menor cuantía se estima en **TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS M/L ($39.858.000) y sean igual o inferiores a TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS. M/L ($398.580.000)**, siendo la mínima cuantía, el 10% de ésta, considerando que el presupuesto oficial para este proceso es de **QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS** M/L ($15.618.750) IVA incluido.

11. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.

Al formular la oferta, el proponente acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven. De manera enunciativa no exhaustiva presentamos una relación de Impuestos, Tasas y Contribuciones, Deducciones, Garantías, Exenciones, Retenciones, que podrían llegar a impactar el contrato. Se muestran de forma enunciativa las siguientes:

- Retefuente.
- Reteiva.
- Reteica.
- Gravamen a los movimientos financieros: Equivalente al cuatro por mil (4x1000) del valor total del contrato. Para la Formulación de la Propuesta se debe tener en cuenta la deducción del 50% de que trata el Artículo 115 del Estatuto Tributario

Impuesto de Industria y Comercio correspondiente. Esta retención no se puede tener en cuenta como elemento estructural de los costos ya que el artículo 115 del Estatuto Tributario establece que es deducible en un 100 por ciento al igual que el impuesto de Avisos y Tableros. Retención en la Fuente: Corresponde al pago anticipado del Impuesto de Renta. Esta retención no se puede tener en cuenta como elemento estructural de los costos porque no se entiende como un impuesto sino un pago anticipado de la renta.

6.1 Estampillas: Se muestran de forma enunciativa las siguientes: Estampilla Universidad de Antioquia, de Cara al Tercer Siglo de Labores: correspondiente al uno por ciento (1x100) del valor total del contrato, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal Número 066 del 20 de noviembre de 2017. Tasa Pro-Deporte y Recreación: Equivalente al punto tres por ciento (1.3%) del valor del contrato determinado en el comprobante de egreso establecido entre la respectiva entidad y las personas naturales y/o jurídicas, públicas o privadas, de conformidad con el Acuerdo Municipal 018 del 30 de noviembre de 2020. En todo caso, corresponde al contratista sufragar todos los impuestos que le correspondan de conformidad con la normatividad vigente y la naturaleza del Contratista; Estampilla Pro Cultura, por lo cual descontarán el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de cada pago a favor del contratista o beneficiario, antes de IVA. Estampilla para la justicia familiar: 2% según el acuerdo 093 del 2023

12. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

La justificación de los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

De conformidad con lo señalado en el literal c) del numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007,subrogado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 en la modalidad de selección de mínima cuantía, La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas; para lo cual se verificarán los requisitos habilitantes, los cuales son la aptitud del proponente para participar en un Proceso de Contratación como oferente y están referidos a su capacidad

jurídica y su experiencia, en virtud al cumplimiento de los principios de transparencia, economía y responsabilidad. Para la selección del contratista por la modalidad de mínima cuantía se tendrá en cuenta los parámetros de elaboración del estudio previo para la contratación de mínima cuantía y el procedimiento establecido en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015 y las disposiciones contenidas en el manual de contratación de mínima cuantía de la Agencia Nacional para la Contratación de Colombia Compra Eficiente.

13. ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE

De acuerdo con la revisión del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente, se verificó que los procesos de mínima cuantía solo se encuentran cobijados por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la Comunidad Andina, toda vez que dicha normatividad es aplicable a todos los procesos de contratación de las entidades Estatales del nivel municipal obligadas, independientemente de la cuantía.

VALORES A PARTIR DE LOS CUALES SON APLICABLES LOS ACUERDOS COMERCIALES				
Acuerdo comercial		Entidades Estatales del nivel municipal y departamental	Excepciones SI/NO	Cobija SI/NO
Alianza Pacifico	Chile	Bienes y servicios $1.028.247.507 COP	N/A	SI
	Perú	Servicios de construcción $25.706.187.670 COP	N/A	NO
	México	N/A		
Canadá		$ 1.680.689.631	N/A	SI
Costa Rica		$ 2.059.666.877		
Chile		Bienes y servicios $1.124.020.650 COP		
		Servicios de construcción $25.545.923.858 COP	N/A	NO
Corea		Bienes y servicios 834.618.000 COP	N/A	SI
		Servicios de construcción $49.152’459.000 COP	N/A	NO
Estados AELC		Bienes y servicios $1.041.958.933 COP	N/A	SI
		Servicios de construcción $23.680.884.850 COP	N/A	NO
Estados Unidos		Bienes y servicios $ 2.059.666.877	N/A	SI
		Servicios de construcción $25.725.714.885 COP	N/A	NO
México		N/A		
Triángulo	El Salvador	Valor de la menor cuantía de	N/A	SI

	Guatemala	la Entidad		
Norte	Honduras	N/A		
Unión Europea		Bienes y servicios	N/A	SI
		$938.656.236 COP		
		Servicios de construcción	N/A	NO
		$23.466.405.900 COP		

14. MIPYMES

Convocatoria limitada a Mipyme: El presente proceso de contratación es susceptible de ser limitado a MIPYME con mínimo un (1) año de existencia anterior al cierre del proceso, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015 modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, por tratarse de un proceso llevado a cabo por la modalidad de mínima cuantía.

En consecuencia, los interesados deben manifestar su interés para que el proceso sea limitado a Mipyme, dentro del término para formular observaciones señalado en el cronograma del presente proceso, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

La solicitud debe ser diligenciada en el anexo MODELO DE CARTA DE MANIFESTACIÓN DE INTERÉS CONVOCATORIA LIMITADA A MIPYMES, adjuntando la documentación requerida para acreditar la condición de MiPymes, que se señala en el artículo 2.2.1.2.4.2.4. del Decreto 1082 de 2015 el cual fue modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2022.

15. REQUISITOS HABILITANTES, ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y EVALUACIÓN.

REQUISITOS HABILITANTES:

TIPO	DESCRIPCION	VALIDACIÓN
JURÍDICO	Carta de presentación de la Oferta	Diligenciar y firmar el formato establecido. Diligenciar y firmar Formato (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá firmarse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren)
	Compromiso Anticorrupción	Diligenciar y firmar Formato (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá aportarse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren)
	Certificado de Existencia y Representación Legal	Aportar certificado de Cámara de Comercio del domicilio del Proponente singular o de cada uno de los miembros del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura si el Proponente es

		plural, con fecha de expedición no superior a 30 días calendario antes de la fecha del cierre
	Acta de conformación de la Unión Temporal o Consorcio, si hay lugar a ello	Aportar documento si hay lugar a ello
	Autorización de la junta o asamblea de socios	Aportar documento si hay lugar a ello, en caso de existir limitaciones estatutarias frente a las facultades del representante legal del proponente singular, las respectivas autorizaciones para desarrollar el presente proceso de selección, el contrato y todas las actividades relacionadas directa o indirectamente. Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá aportarse dicha autorización por cada uno de los miembros que tengan limitaciones estatutarias para su representante legal.
	Certificado de pago de los aportes a la seguridad social	Diligenciar y firmar Formato (en caso de ser firmado por el Revisor Fiscal, este deberá aportar Tarjeta profesional expedida por la Junta Central de Contadores de Colombia y Certificado de Vigencia de inscripción y antecedentes disciplinarios vigente)
	Certificado de Responsabilidad Fiscal del proponente y representante legal, para obtener dicha constancia deberá consultar la página www.contraloriagen.gov.co	Será consultado por ISVIMED
	Certificado de Inhabilidades e incompatibilidades y consultas	Diligenciar y firmar Formato Certificado de inhabilidades, incompatibilidades y/o consultas suscrito por el Representante Legal. (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá aportarse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren)
	Certificado de antecedentes disciplinarios del proponente y el representante legal, para obtener dicha constancia deberá consultar la página www.procuraduria.gov.co	Será consultado por ISVIMED
	Registro Único Tributario (RUT)	Fotocopia legible del proponente, singular o cada uno de los integrantes si el proponente es Unión temporal o consorcio

	Fotocopia cédula Representante Legal	Fotocopia legible
	Certificado de antecedentes judiciales del proponente persona natural, o del representante legal si es persona jurídica, para obtener dicha constancia deberá consultar la página www.policia.gov.co	Será consultado por ISVIMED
	Certificado de medidas correctivas RNMC del proponente persona natural, o jurídica y del representante legal de la persona jurídica, para obtener dicha constancia deberá consultar la página www.policia.gov.co	Será consultado por ISVIMED
	Certificado cumplimiento normatividad ESAL	Aportar documento si hay lugar a ello.
	Certificado REDAM	Aportar Certificado del Representante Legal
TÉCNICO	Documento de Propuesta Técnica	Diligenciar Anexo Técnico suscrito por el Representante Legal. (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá suscribirse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren).
	Certificados de Experiencia	Diligenciar Anexo Certificado de experiencia suscrito por el Representante Legal. (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá suscribirse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren).
ECONOMICO	Documento de Propuesta Económica	Diligenciar Anexo propuesta económica suscrito por el Representante Legal. (Para el caso de proponentes que se presenten bajo estructura plural deberá suscribirse por cada una de las personas naturales o jurídicas que lo integren).

EXPERIENCIA MÍNIMA (CUMPLE – NO CUMPLE)

La experiencia se acreditará presentando de dos (2) a cuatro (4) certificaciones de contratos celebrados y ejecutados, cuyo objeto esté relacionado con el presente proceso de selección y cada uno deberá certificar un valor igual o superior al presupuesto oficial de la presente contratación.

La(s) certificación(es) presentada(s) deberá(n) tener como mínimo la siguiente información:

a) Nombre de la persona natural o jurídica contratante.
b) Número de identificación (cédula de ciudadanía o Nit)
c) Nombre de la persona natural o jurídica contratista.
d) Objeto del contrato.
e) Valor del contrato.
f) Fecha de inicio y fecha de terminación del contrato (día, mes, y año)
g) Nombre cargo y firma del funcionario competente para expedir la certificación o suscribir el contrato.
h) Para el caso de consorcios o uniones temporales, porcentaje de participación.

Estos documentos se allegarán con la propuesta. ISVIMED se reserva el derecho de verificar la información suministrada por el proponente y de solicitar las aclaraciones que considere convenientes.

Nota 1: ISVIMED se reserva el derecho de verificar las certificaciones con la entidad emisora. Nota 2: Si en una de las certificaciones presentadas se relaciona más de un contrato, solo se tendrán en cuenta aquellos contratos que cumplan con las condiciones requeridas. Además de las certificaciones de experiencia

En caso de presentar certificaciones en moneda extranjera, se tendrá en cuenta el tipo de cambio a la fecha en que se celebró el contrato certificado.

CAPACIDAD JURÍDICA: (CUMPLE- NO CUMPLE)

El proponente debe aportar certificado de existencia y representación legal, el cual debe tener vigencia inferior a 30 días al momento de presentar la propuesta, además, tener incluido en su objeto social, las actividades que comprenda las relacionadas con el objeto del contrato y su alcance.

La entidad verificará directamente con la información que entregue los oferentes, el cumplimiento de los siguientes requisitos habilitantes.

En el presente proceso de selección pueden participar personas naturales y/o jurídicas, nacionales o extranjeras; consorcios, uniones temporales o cualquier otro tipo de asociación; cuyo objeto social esté relacionado con el objeto del contrato a celebrarse.

La duración de cualquier tipo de asociación debe ser por lo menos igual a la duración total del contrato, más un año más.

Naturales o Jurídicas, consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes que no tengan las incompatibilidades o inhabilidades para contratar de las que trata el Artículo 8 de la Ley 80 de 1993, sus decretos reglamentarios y demás normas concordantes, que cumplan con:

1. Tener capacidad jurídica para la presentación de la Propuesta.
2. Tener capacidad jurídica para la celebración y ejecución del contrato.
3. No estar incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en las leyes de Colombia, en especial las previstas en la Leyes 80 de 1993 y

1150 de 2007.

4. No estar reportado en el último Boletín de Responsables Fiscales expedido por la Contraloría General de la República; este requisito deberá acreditarse para la suscripción del contrato

El Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín también revisará que los Oferentes no se encuentren en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflictos de interés para celebrar o ejecutar el contrato. Para ello, revisará el boletín de responsables fiscales, el certificado de antecedentes disciplinarios y el certificado de antecedentes judiciales.

Las personas jurídicas acreditarán su capacidad jurídica con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de su domicilio, el cual debe haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación de la propuesta o por la entidad que tenga la competencia para expedir dicho certificado.

La capacidad jurídica de las personas naturales se verificará acreditando cédula de ciudadanía, declaración de la persona natural en la cual certifique que tiene plena capacidad y que no está incursa en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones. La entidad consultará los sistemas de información de antecedentes judiciales, fiscales y/o disciplinarios.

16. RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL CONTRATO

Para elaborar la matriz de riesgos remitirse al manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación:
https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_manual_riesgo_web.pdf

No.			Fuente	Etapa	Tipificación	Descripción	Consecuencia	Probabilidad	Impacto o severidad	Calificación total	Categoría	ASIGNACIÓN DEL RIESGO		Mitigación/ Tratamiento	CONTROLES y MONITOREO	
												Contratista	ISVIMED			
1	OPERACIONAL	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	Atraso en el avance físico de las actividades	Causado por la falta de gestión y propuestas del Contratista para solucionar impases de carácter técnico y jurídico	Demoras en la entrega de información por parte del contratista o un tercero, caso en el cual el contratista asumirá el riesgo relacionado con la gestión de los trámites necesarios	3	2	5	MEDIO	X		Gestionar con eficacia y rapidez todas las inquietudes de orden técnico y jurídico que pueda tener el contratista	**Personal**: Supervisor - **Fecha de Iniciación y terminación**: desde el inicio del contrato hasta la culminación del mismo. **Metodología del monitoreo del riesgo**: Reuniones permanentes donde se socialicen las inquietudes con el fin de presentar fórmulas de solución rápidas y efectivas. Acompañamiento en las visitas. Revisión de documentación generada y entregada. **Periodicidad:** reuniones quincenales o de acuerdo a cronograma propuesto.	

5	4	3	2
OPERACIONAL	**OPERACIONAL**	**FINANCIERO**	**OPERACIONAL**
GENERAL	**GENERAL**	**GENERAL**	**GENERAL**
INTERNO	**INTERNO**	**EXTERNO**	**EXTERNO**
EJECUCIÓN	**EJECUCIÓN**	**EJECUCIÓN**	**EJECUCIÓN**
Accidentes de trabajo	Variación de cantidades:	Riesgo financiero	Atrasos en la ejecución
Ocurre cuando un trabajador o cualquier persona ajena al contrato, sufre algún tipo de lesión o daño a su integridad física, mental o moral.	Son los efectos derivados de los cambios en las condiciones técnicas y jurídicas que incrementen o disminuyan las cantidades necesarias para la ejecución de las actividades.	Se deriva de la deficiente liquidez del contratista para garantizar la continuidad y cumplimiento del contrato.	Son los atrasos en la ejecución de las obligaciones del contratista por falta de recursos l
Genera retrasos en el desarrollo de las actividades	Genera variación de cantidades de las actividades.	Incumplimiento del objeto del contrato e inoportuno pago al personal	Aumento de costos operacionales y retraso en la entrega de los avalúos a la Entidad.
3	1	1	3
2	2	2	2
5	3	3	5
MEDIO	**BAJO**	**BAJO**	**MEDIO**
X		X	X
	X		
Implementar políticas de seguridad ocupacional y Seguridad Industrial	Analizar los cambios de las condiciones técnicas y jurídicas para ajustarlo a las condiciones contractuales.	Realizar proyecciones de acuerdo con los datos históricos y experticia del contratista con el fin de que se establezca un punto de equilibrio tendiente a disminuir el riesgo.	Planeación adecuada durante la ejecución del contrato de los recursos con los que debe contar para un desarrollo eficaz del contrato
Personal: Supervisor. -**Fecha de Iniciación y terminación**: desde el inicio de las actividades hasta la terminación de la mitigación del riesgo. - **Monitoreo y revisión**: Cumplimiento de las políticas de Salud Ocupacional y Seguridad Industrial. **Periodicidad**: durante la ejecución del contrato.	**Personal**: Supervisor. **-Fecha de Iniciación y terminación**: desde el inicio de las actividades hasta la terminación de la mitigación del riesgo. - **Monitoreo y revisión**: ajustar los cambios a las condiciones iniciales y realizar cambios de las actividades **Periodicidad**: durante la ejecución del contrato.	**Personal:** Contratista - **Fecha de Iniciación y terminación**: desde la presentación de la propuesta hasta la terminación del contrato. **Monitoreo y revisión**: Estudios de las variables financieras que haya utilizado para el análisis de su oferta con el fin de prevenir los cambios bruscos en sus finanzas que puedan afectar el contrato. **Periodicidad**: durante la ejecución del contrato	**Personal**: Supervisor- **Fecha de Iniciación y terminación**: desde el inicio del proyecto hasta la culminación del mismo. **Metodología del monitoreo del riesgo:** Reuniones permanentes donde se socialicen las inquietudes con el fin de presentar fórmulas de solución rápidas y efectivas. Acompañamiento en las visitas. Revisión de documentación generada y entregada. Periodicidad: reuniones quincenales o de acuerdo a cronograma propuesto.

9	7	6
OPERACIONAL	**OPERACIONAL**	**OPERACIONAL**
GENERAL	**GENERAL**	**GENERAL**
EXTERNO	**EXTERNO**	**EXTERNO**
EJECUCIÓN	**EJECUCIÓN**	**EJECUCIÓN**
Retrasos y sobrecostos por revisiones adicionales originadas en errores, imprecisiones u omisiones en los documentos de soporte la valoración de la información contenida en estos y la obtenida en campo	Manejo indebido de la información	Falta de idoneidad del personal empleado por el contratista
Ocurre cuando por errores, omisiones o imprecisiones en los documentos que soportan la actividad, o en la información que se suministra o se obtiene en campo se presentan retrasos y sobrecostos en las actividades.	Revelación de la información confidencial relacionada con el contrato a un tercero no autorizado.	Ocurre cuando cualquier integrante del equipo del contratista, no desempeña sus funciones conforme a las revisiones y validaciones de las actividades y especificaciones, poniendo en riesgo la estabilidad y oportuna entrega de los avalúos
Retraso en la entrega de los productos y un mayor valor a pagar por ello.	Consecuencia sobre la imagen de la entidad debiendo asumir en su totalidad las consecuencias patrimoniales y penales que se deriven del manejo indebido de la información que se obtenga por causa y con ocasión de la ejecución del conttato.	Retrasos en la oportuna entrega de los avalúos
3	2	2
2	3	3
5	5	5
MEDIO	**MEDIO**	**MEDIO**
X	X	X
X		
Revisión detallada de la documentación de cada inmueble, y su individualización junto con sus anexos y soportes	Adecuado control de la información relacionada con el objeto del contrato	Tener la certeza que todo el personal cuente con la experiencia especifica en las actividades contractuales.
Personal: Contratista. Supervisor. - **Control y monitoreo** : Revisión y vistos buenos de todos los componentes (técnico y jurídico) que hacen parte del proceso.- **Fecha de Iniciación y terminación**: desde el inicio hasta la terminación del proyecto. - **Periodicidad:** periodo de ejecución del contrato.	**Personal:** Supervisor. - **Control y monitoreo** : Cumplimiento de la confidencial de la información por parte del equipo de trabajo.- **Fecha de Iniciación y terminación**: desde el inicio hasta la terminación del proyecto. - **Periodicidad:** durante la ejecución del contrato y hasta su liquidación.	**Personal**: Supervisor. -**Fecha de Iniciación y terminación**: desde el inicio de las actividades hasta la terminación de las mismas. **Monitoreo y revisión**: Cuando se presente el evento . **Periodicidad**: revisión del cumplimiento conforme al cronograma de actividades propuesto, verificando el avance.

10	**OPERACIONAL**	**GENERAL**	**EXTERNO**	**EJECUCIÓN**	Difícil acceso al lugar de realización del avalúo	Por problemas de accesibilidad o de orden social, que impidan realizar los avalúos en algunos de los puntos referenciados	Retraso en la entrega de los productos que impidan el cumplimiento de las obligaciones contractuales	1	2	3	**BAJO**		X	Validación previa del sector de acuerdo con el cronograma de trabajo	**Posible acompañamiento por parte de autoridad competente para acceder a la zona**

17. MECANISMOS DE COBERTURA PARA GARANTIZAR OBLIGACIONES

El contratista podrá optar entre alguno de los siguientes mecanismos de cobertura: Póliza de Seguros, Patrimonio Autónomo y Garantía Bancaria. El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED- verificará el cumplimiento de los requisitos del mecanismo empleado de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y en todo caso deberá contener las siguientes coberturas:

	AMPARO	CUANTÍA	VIGENCIA
1.	Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.	10% del valor del contrato. En ningún caso sea inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria	Vigencia del contrato y 6 meses más (término estimado para la liquidación)
2.	Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales.	5% del valor de contrato	Vigencia del contrato y 3 años más
3.	Calidad del servicio	10% del valor del contrato	Vigencia del contrato y 6 meses más

Alejandro Dangond S.

ALEJANDRO DANGOND SALDARRIAGA.
Subdirector Jurídico.



MARISOL GARCÍA OSPINA.
Subdirectora Administrativa y Financiera.



DALIA INÉS HERNÁNDEZ JIMÉNEZ
Vo. Bo. Jurídico