Municipio de
El Santuario

CARTA DE ACEPTACIÓN DE OFERTA
PROCEDENTE DE LA I.P. Nº 040 DE 2025

El Santuario, Antioquia, 29 de octubre 2025

Proponente
K Y R AVALUOS Y ASESORIAS INMOBILIARIA SAS
NIT Nº 901542079 5
RL KELLY JOHANA GALLO RAMIREZ
CÈDULA DE CIUDADANÌA Nº 1072668028
Email: kyravaluos@gmail.com
Dirección: Cl 10 5 37
Municipio: Chía (Cundinamarca)

ASUNTO: ACEPTACIÓN DE OFERTA y/o CONTRATO N.º **120-CS-439-2025** PROCEDENTE DE LA INVITACIÓN PÚBLICA DE MÍNIMA CUANTÍA PROCESO N°040 de 2025.

La secretaria de hacienda del municipio de El Santuario (Antioquia), de manera atenta le comunica que de acuerdo con el informe de evaluación obtenido como resultado del desarrollo del proceso de Selección de Invitación Pública de Mínima Cuantía N° 040 de 2025, se procede a ACEPTAR su oferta de conformidad con lo establecido en la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015.

Es importante precisar que las condiciones de aceptación de su oferta para efectos de ejecución de la presente obligación contractual se encuentran consignadas en los estudios y documentos previos, la invitación pública y su oferta que hacen parte integral de esta comunicación, de lo cual de conformidad con lo señalado en el literal d) del artículo 94º de la Ley 1474 de 2011 señalando que la comunicación de aceptación junto con la oferta constituyen para todos los efectos el Contrato celebrado, el cual se identifica con el Nº **120-CS-439-2025.**

A continuación, ponemos en su conocimiento las condiciones de la aceptación de su oferta, a las que se supedita la ejecución del contrato, sin perjuicio de lo señalado en los estudios y documentos previos, la invitación pública y su oferta que hacen parte integral del contrato.

1. **OBJETO POR CONTRATAR.**

   PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRÍCULA NÚMERO 174385, CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES, UBICADO EN LA PLAZA MAYORISTA DEL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO – ANTIOQUIA.

2. **EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO**.
   El término para la ejecución del contrato será de un (1) mes a partir de la suscripción del acta de inicio del 2025. Sin que en ningún caso se supere la vigencia fiscal.

Municipio de
El Santuario

3. ESPECÍFICACIONES TECNICAS - ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR.

En desarrollo del objeto contractual, se deberán realizar entre otras, las siguientes actividades:

Para el desarrollo del objeto contractual, se debe contar con el avalúo comercial del predio destinado para la nueva Plaza de Mercado Municipal, el cual, al no encontrarse aún reglamentado ni descargado en su totalidad (por lo cual no se cuenta con matrícula inmobiliaria ni demás datos específicos), será objeto de valoración integral.

El avalúo comercial deberá realizarse sobre la totalidad del predio, incluyendo las áreas y construcciones que lo componen.

De esta manera, el alcance del avalúo comprenderá la totalidad de las construcciones y áreas mencionadas, garantizando una valoración comercial completa del predio que servirá como soporte técnico para la nueva Plaza de Mercado.

DIRECCIÓN	MATRICULA	FICHA CATASTRAL	NPN	AREA TOTAL LOTE
CALLE 47 N 45ª-231 / CL 45 N 45ª-80	174385	2936856	05697001000001018000027	16.810 m2

4. EL VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.

El Municipio del Santuario – Antioquia le pagara al contratista la suma de TRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVENTA Y NUEVE PESOS CON SEIS CENTAVOS $3.797.099,6, valor que corresponde a la propuesta presentada por el oferente. La administración municipal pagará al contratista el valor del contrato, a través de único pago por el 100%.

Previo recibido a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato y previa presentación de los documentos idóneos que acrediten el pago al sistema de Seguridad social en salud, pensión y los demás documentos correspondientes

Parágrafo 1. La Entidad realizará las retenciones de ley sobre cada pago parcial o final, conforme a lo establecido en las normas fiscales, tributarias y laborales vigentes.

Municipio de
El Santuario

5. SUPERVISIÓN.

La ejecución del contrato contará con una supervisión que será ejercida directamente por el Municipio de El Santuario, a través de la secretaria de Hacienda adscrito (a) a la planta de cargos de la estructura administrativa de la Administración local.

6. OBLIGACIONES

a. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

Además de lo indicado anteriormente, para el cabal cumplimiento del objeto contractual, el oferente deberá tomar en cuenta los siguientes aspectos, así: **ESPECIFICAS**: 1. Se debe dar aplicación a lo estipulado en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto reglamentario 1420 de 1988, la Resolución del IGAC No. 620 del 23 de septiembre de 2008, que establecen la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales y que, además, establece los parámetros para el reconocimiento del daño emergente y el lucro cesante. 2. Visita técnica a inmuebles objeto de avalúo. 3. Tomar fotografías que identifiquen el predio, sus componentes principales, baños, cocinas, locales, según sea el caso y las mejoras más relevantes objeto del avalúo. (Se requiere una fotografía por cada ítem avaluado). 4. Evaluar las condiciones del inmueble de acuerdo con la ficha predial y sus componentes jurídicos catastrales y cartográficos, implementando las metodologías definidas por el IGAC. 5. Producir el correspondiente concepto de peritazgo (certificado de avalúo), dentro del plazo establecido. 6. Realizar el avalúo final para la totalidad del predio con todas las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas. 7. Se entrega adicionalmente una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de mercado, de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes. (certificado del uso del suelo). 8. Se presentará dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble. METODOLOGÍA Y OBLIGACIONES: 9. En todo momento se aplicarán los lineamientos esforzados en la Resolución IGAC 620 de 2008, en cuanto a métodos valuatorios a utilizar. 10. Se practicará visita de inspección ocular para verificar estado del inmueble, su existencia, localización, topografía, área, uso actual del suelo, vías de comunicación, infraestructura disponible y su estado, además de todos los demás datos que tengan que ver con el valor de dichos activos. 11. Se analizarán los documentos de propiedad, listados y demás información, para comparar con los datos obtenidos en la visita de inspección ocular. 12. Se elaborará y entregará un informe que contenga los datos obtenidos, consideraciones y valores hallados, y un informe Valuatorio bajo norma ICONTEC NTS I01, incluyendo un registro fotográfico ilustrativo que apoye la comprensión de los informes escritos (Articulo 6, numeral 6 Resolución IGAC. 620 de 2008). 13. Garantizar los derechos expuestos en el Estatuto del Consumidor al SOLICITANTE/CONTRATANTE. (Ley 1480 de 2011). 14. Efectuar el avalúo comercial del predio objeto de estudio. 15. Indicar el método valuatorio a utilizar según el tipo de inmueble y uso del suelo. (Artículo 20 del Decreto 1420 de 1998), independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación. 16. Tener en cuenta los parámetros para la determinación del valor comercial

del inmueble a valuar. (Artículo 21 del Decreto 1420 de 1998). 17. Tener en cuenta las características básicas para la determinación del valor comercial de los inmuebles. (Artículo 22 del Decreto 1420 de 1998). 18. Definir si se puede aplicar varios métodos valuatorios, en dicho caso deberá el avaluador hacer las estimaciones pertinentes y sustentar el valor adoptado. (Artículo 26 del Decreto 1420 de 1998). No Realizar El avalúo si el inmueble cuente con obras de urbanización o construcciones adelantadas sin los permisos pertinentes. (Artículo 30 del Decreto 1420 de 1998). 19. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del SOLICITANTE/CONTRATANTE y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes. (Artículo 4°, Ley 1581 de 2012). 20. Defender en todas las actuaciones los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales. (Artículo 18° Ley 1581 de 2012). 21. Informar oportunamente de cualquier petición o amenaza de quien actuando por fuera de la Ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE. (Ley 1581 de 2012). 22. Se asume los costos y demás gastos ocasionados en la ejecución del contrato en esta diligencia Valuatorias siempre y cuando el predio esté en la Ciudad de trabajo del Avaluador, en caso contrario el SOLICITANTE/CONTRATANTE, reconocerá los gastos razonables suministrados por el Avaluador. 23. Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio digital, sujeto a los estándares de calidad exigidos en el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011). 24. Cumplir con las técnicas Valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008. 25. Consultar y Referenciar la Norma Urbanística del Municipio respectivo, según pertenezca el inmueble. 26. Entregar junto a la cuenta de cobro, el pago de la Seguridad Social so pena de ser retenido su pago definitivo. 27. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la Ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato. **GENERALES**: 28. Cumplir con lo dispuesto en los estudios previos. 29. Acatar las recomendaciones emanadas de los informes de supervisión e implementar inmediatamente los planes de acción y de mejoramiento que se requieran. 30. En ningún momento y por ningún motivo podrá hacer uso de las bases de datos o cualquier otro tipo de información para propósitos diferentes a los establecidos en las actividades a desarrollar. 31. Informar oportunamente al Contratante cuando exista o sobrevenga alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Constitución Política de Colombia o en la Ley. 32. Estar disponible para atender los requerimientos que sobre el objeto contractual determine la entidad contratante, dentro del plazo del contrato. 33. Implementar la normatividad y cumplir con los requerimientos del Sistema Integrado de Planeación y Gestión, propiciando la mejora continua del mismo; en lo relacionado con el objeto del contrato. 34. Presentar al Supervisor del Contrato, los informes relacionados con las actividades ejecutadas, acompañado del pago de la seguridad social y entregar debidamente organizados, todos los archivos y documentos desarrollados durante la ejecución del contrato al supervisor del mismo, para efectos de la expedición del último recibo a satisfacción.

Municipio de
El Santuario

b. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

En desarrollo del objeto propuesto:

1. El municipio se obliga a facilitar al contratista el cumplimiento de sus obligaciones y a pagar oportunamente la contraprestación siempre y cuando el contratista cumpla con los requisitos para ello. De igual forma realizar supervisión y seguimiento a este contrato, lo cual estará a cargo de la Secretaria de hacienda o quien este delegue. 2. El supervisor del contrato deberá revisar que toda la documentación del contratista, esté al día. 3. Cancelar oportunamente las obligaciones contractuales en los plazos pactados. 4. Poner a disposición del contratista la información necesaria para el desarrollo del objeto por contratar. 5. Contribuir al desarrollo del objeto por contratar. 6. Designar la supervisión para la ejecución del presente objeto por contratar. 7. La comunicación en lo referente a la solicitud de servicios, quejas o reclamos se efectuará por escrito.

7. DOMICILIO Y LUGAR DE EJECUCIÓN:

Municipio de El Santuario (Antioquia).

8. GARANTÍAS PARA EL PROCESO

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 de la ley 1150 de 2007, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, el contratista se obliga a constituir a favor del Municipio de El Santuario.

	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 cuatro (4) meses más (término estimado para la liquidación)
2.	Calidad del servicio y/o bienes suministrados	10% del valor del contrato	Vigencia del contrato y cuatro (4) meses más

En caso de que haya necesidad de adicionar, prorrogar o suspender la ejecución del contrato resultante, el contratista se obliga a modificar la garantía única de acuerdo con las normas legales vigentes.

Se expide en el municipio de El Santuario a los veintinueve (29) días del mes de octubre del dos mil veinticinco 2025.

GLORIA EMILSE GARCIA ARBELAEZ
Secretaria de hacienda

Proyectó	Lizeth Lòpez Villegas Lizeth López V	Abogada



Mururipio de
El Santuario