* Diligenciar únicamente las casillas en blanco

Informe de Supervisión número	2		
1. Aspectos generales del contrato			
Número del contrato	2025-10-101		
Nombre contratista	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS		
◉ Persona Jurídica ○ Persona Natural	Identificación / NIT	800.180.223	
Fecha suscripción del contrato	7/10/2025		
Objeto del contrato	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS PARA LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE INFIMANIZALES ASÍ COMO DE TERCEROS QUE SEAN ADMINISTRADOS POR EL INSTITUTO CONFORME LAS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS DE LA ENTIDAD.		
CDP N°	2025-195	Fecha CDP	8/09/2025
RP N°	2025-309	Fecha RP	8/10/2025
Plazo de ejecución			
Fecha Inicio	8/10/2025	Fecha fin	31/12/2025
Nombre supervisor	ESTEBAN RESTREPO URIBE		
Cargo supervisor / dependencia	SECRETARIO GENERAL		

2. Forma de pago definida

EL VALOR DE PAGO DEL PRESENTE CONTRATO CORRESPONDE A LA SUMA de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($40.000.000) IVA Incluido, suma que en todo caso será gestionada en bolsa agotable. FORMA DE PAGO: Los anteriores valores serán cancelados conforme los avances en las actividades dispuestas en el presente contrato y prestadas en beneficio de la Entidad. Estos dineros serán cancelados en pagos parciales, previa verificación por parte del supervisor del contrato de los requisitos exigidos para el mismo.

Mes	Valor
Informe 1	$ 8.032.500
Informe 2	$ 5.057.500

3.Condiciones tributarias

No Responsable de IVA		☐
Responsable de IVA		☑
Regimen simple de Tributación (RST)		☐
Responsable de estampillas	Si	☑
	No	☐

4. Estado financiero del contrato

Valor total del contrato	$	40.000.000
Adición (Si aplica)	$	-
Total	$	40.000.000

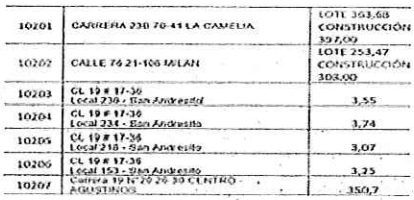
Relación de pagos

# Pagos	Valor	Estado	# del comprobante de pago
1	$ 8.032.500	Pendiente	
2	$ 5.057.500	Pendiente	
TOTAL EJECUTADO	$ 13.090.000	VALOR A PAGAR CON ESTE INFORME	$ 5.057.500
SALDO POR EJECUTAR	$ 26.910.000	# de factura o cuenta de cobro	FVE1330

5. Avance de actividades del contrato

Período del Informe de avance

Fecha Inicio	12/11/2025	Fecha fin	20/12/2025

#	Obligación	Evidencia	Estado de avance
1	El contratista deberá garantizar que se cumplan las condiciones técnicas exigidas para la elaboración de los avalúos, para lo cual deberá aplicar las disposiciones normativas que regulan la materia, Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, el Decreto del 2000, que se consagran las metodologías y tarifas para la práctica de los avalúos.	De acuerdo a este item se cumplieron con las condiciones exigidas para la elaboración de los avalúos e informes.	FINALIZADA
2	Practicar y revisar, cuando a ello haya lugar, los avalúos comerciales de enajenación y alquiler solicitados mediante comunicación remitida en la cual se aporte la respectiva información.	Se prácticaron los correspondientes avalúos solicitados por la supervision del contrato: 	FINALIZADA
3	Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido	COMERCIAL CORPORADO, de acuerdo con el contrato secop II N° 2025-10-101. Donde se especifica que la entidad contratante debe ser una persona jurídica que haga parte de un cuerpo colegiado o se encuentre corporado.	FINALIZADA
4	Explicación de la metodología utilizada	Cada avalúo tiene la explicación de la metodología utilizada en el mismo.	FINALIZADA
5	Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.	Cada avalúo tiene su respectiva descripción de los bienes o derechos avaluados.	FINALIZADA
6	Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.	Cada avalúo discrimina la determinación de los valores alli puestos en el informe.	FINALIZADA
7	Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.	En este item se explica en los avalúos los calculos respectivos.	FINALIZADA
8	El valor resultante del avalúo.	Este se encuentra dentro de cada informe de avalúo.	FINALIZADA

10201	CARRERA 23B 78-41 LA CAMELIA	LOTE 363,68 CONSTRUCCIÓN 397,00	
10202	CALLE 74 21-106 MILAN	LOTE 253,47 CONSTRUCCIÓN 303,00	
10203	CL 19 # 17-36 Local 230 - San Andresito	3,55	
10204	CL 19 # 17-36 Local 234 - San Andresito	3,74	
10205	CL 19 # 17-36 Local 218 - San Andresito	3,07	
10206	CL 19 # 17-36 Local 153 - San Andresito	3,25	
10207	Carrera 19 N° 20-29 30 CENTRO AGUSTINOS	350,7	

9	La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un ano.	Se cumple con lo establecido.	FINALIZADA
10	La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en la Ley 1673 de 2013.	En el informe se encuentra identificado plenamente personal que realizó la visita y los informes de avalúos cumpliendo con los requisitos establecidos en este item.	FINALIZADA
11	Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos	Para este item se cumple en su totalidad con la metodologia hecha en cada predio.	FINALIZADA
12	Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.	En este item se señala en cada informe de avalúo.	FINALIZADA
13	Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe suñalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.	En este item se señala en cada informe de avalúo.	FINALIZADA
14	Establecer un Coordinador que será responsable de la dirección general del contrato, de su control, vigilancia, ejecución idónea y oportuna del mismo.	La Coordinación del contrato es ejercida por MONICA CUARTAS VILLEGAS identificada con cedula de ciudadanía 30.275.897.	FINALIZADA
15	Realizar visitas de campo, en el área determinada previamente por INFIMANIZALES que sean necesarias para el reconocimiento del o los predios sometidos a avalúos.	Se realizaron las visitas de inspección en campó a uno de los avaluos.	FINALIZADA
16	Entregar un registro fotográfico de cada uno de los predios para los cuales se realizan los avalúos.	El registro fotografico aparecen en los anexos de cada avalúo.	FINALIZADA
17	Realizar el Avalúo final para cada predio con todas las observaciones a que hubiere lugar.	Se realizaron los informes de avalúo de cada uno de los predios solicitados por la entidad.	FINALIZADA
18	Presentar estudios de avalúo medio físico y digital, de conformidad con la norma.	Se presentan los informes de acuerdo con este item.	FINALIZADA
19	Se debe identificar el inmueble con toda la información completa (Dirección del inmueble, área en metros cuadrados de terreno (en reserva y sobrante), y valor total de cada inmueble). En el evento de existir inconsistencias en áreas físicas con respecto a los Certificados de Libertad, se debe informar por escrito de tal situación dentro de los tres (3) días habiles siguientes al conocimiento de estas.	Se presentan los informes de acuerdo al item solicitado.	FINALIZADA
20	Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.	Se presentan los informes de acuerdo al item solicitado.	FINALIZADA
21	Realizar los análisis técnicos necesarios para determinar el valor comercial corporativo del predio que le señala la Entidad aplicando las normas, parámetros y procedimientos establecidos por el ordenamiento jurídico vigente para la correcto emisión de avalios, entendiendo por valor comercial corporativo de un bien inmueble, el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde comprador y vendedor actuarian libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el negocio (artículos 1 y 2 del Decreto 1420 de 1998)	De acuerdo a este item se cumplieron con las condiciones exigidas para la elaboración de los avalúos e informes.	FINALIZADA
22	Recopilar la información para la obtención del valor comercial corporativo del predio en cuestión, informando la Entidad acerca del estado y avance del proceso.	Esta información se ha dado a la entidad por medio de los avalúos.	FINALIZADA
23	Se debe entregar adicionalmente una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo socioeconómico y de reglamentaciones urbanísticas vigentes.	Cada uno de los informes de avalúo contemplan los procedimientos empleados para determinar su valor.	FINALIZADA
24	Contar con los recursos tecnológicos y logísticos necesarios para la ejecución contractual, como también de los elementos de protección industrial que demanda la actividad a desarrollar.	La empresa cuenta con todos los recursos tecnologicos necesarios para el desarrollo de su actividad.	FINALIZADA
25	Presentar los informes de avances y procedimientos realizados para la ejecución de los avalúos sobre aspectos específicos, bien sean técnicos, financieros o administrativos, durante el tiempo de ejecución del contrato y cada que el supervisor lo solicite.	Los informes y avances son los respectivos informes presentados al supervisor del contrato.	FINALIZADA
26	Comunicar oportunamente y por escrito al supervisor del contrato, sobre las anomalias que se presenten en el desarrollo de este y anexar los debidos soportes.	No se han presentado anomalias en el desarrollo del contrato.	FINALIZADA
27	Entregar un informe final de avalúo comercial, en forma impresa y digital, que contenga los criterios técnicos y la normatividad vigente en materia de avalúos, además de los criterios específicos del predio analizado con registro.	Se han presentado los informes de avalúos solicitados con los requerimientos de este item.	FINALIZADA
28	Constituir las garantias de cumplimiento con los amparos correspondientes.	Se presentaron las garantias con los amparos requeridos para el contrato.	FINALIZADA

29	Cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral y aportes parafiscales.	Se han cancelado los aportes del sistema de seguridad social como lo requiere el contrato.	FINALIZADA
30	Guardar reserva absoluta de toda la información que se intercambie en el desarrollo del presente contrato.	De acuerdo a este item y al contrato se guarda reserva absoluta de lo trabajado alli.	FINALIZADA
31	Atender los requerimientos que sean realizados por el supervisor del contrato en conveniencia de la satisfactoria ejecución contractual.	Se han tenido en cuenta la solicitudes realizadas.	FINALIZADA
32	En aplicación del artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, reportará las inconsistencias que advierta en la información acerca del predio dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de estas	No hemos tenido inconsistencias en este contrato.	FINALIZADA
33	Conforme el artículo 15 del Decreto 1420 de 1998, atenderá las solicitudes de revisión formuladas por la Entidad cuando hubiere lugar a ellas.	Se han tenido en cuenta y se han diligenciado según las necesidades del contrato.	FINALIZADA
34	Tomar las medidas necesarias para asegurar la debida y oportuna ejecución del contrato	Se han tomado las medidas para presentar los informes oportunos.	FINALIZADA
35	Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y obstáculos tanto en cumplimiento de requisitos de ejecución como en el desarrollo del contrato.	se ha trabajado con transparencia, honestidad y respeto en los diferentes visitas e informes, para dicha entidad.	FINALIZADA
36	Cumplir con el objeto del contrato en la forma y plazo pactado.	Se ha trabajado según lo establecido.	FINALIZADA
37	Solicitar autorización al supervisor del contrato, cuando requiera realizar alguna modificación a lo definido.	Hasta el momento no hemos tenido ninguna modificación.	FINALIZADA
38	El contratista será responsable de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato cuando de ellos se desprenda o cause un prejuicio a la administración o a terceros.	Asumen la responsabilidad de las actividades realizadas.	FINALIZADA
39	Mantener indemne a INFIMANIZALES, libre de todo reclamo litigio o acción legal por la acción u omisión en la ejecución del contrato.	Se cumple con lo establecido.	FINALIZADA
40	Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual en coordinación con la dependencia encargada de ejercer la supervisión y vigilancia del presente contrato.	Se cumple con lo establecido.	FINALIZADA

NOTA: El informe de ejecución del contratista junto con los soportes hacen parte de la carpeta de supervisión del contrato y del expediente contractual correspondiente (Anexar por parte del contratista los soportes que se consideren necesarios como parte integral de este documento)

6 Seguimiento seguridad social

No. Planilla	Fecha pago	IBC	Valor

7. Novedades

Describa las novedades presentadas durante el desarrollo del contrato
Se adjuntan parafiscales

8. Firmas

Supervisor

Fecha Informe 29/12/2025

Fecha radicado en Presupuesto

Aviso de Privacidad: Al registrar, entregar y/o consignar sus datos personales en este formato, usted declara que conoce nuestra política de tratamiento de datos personales la cual se encuentra disponible en: www.politicadeprivacidad.co/politica/infimanizales, también declara que conoce sus derechos como titular de la información y que autoriza de manera libre, voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca al INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES con NIT 890801059 para gestionar sus datos personales bajo los parámetros indicados en dicha política de tratamiento.