**CONTRATO No. 063 DEL 14 DE MAYO DE 2026**

Bogotá D.C., 14 de mayo de 2026

Señor
**MAXIMILIANO DUQUE PRIETO**
CC No. 79.653.412
Representante Legal
**APPRAISALS DE COLOMBIA SAS**
NIT. **900.461.800-8**
Dirección: Av. Cr. 15 No. 122-35 Of. 509 Bogotá D.C.

Referencia**: ACEPTACIÓN DE LA OFERTA.**

Respetado Señor Duque.

El Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil se permite manifestarle que le fue adjudicado el contrato que tiene por **OBJETO**: *"CONTRATAR LA PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR LOS ESTUDIOS VALUATORIOS DE DOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ CON EL FIN DE FORTALECER LA GESTIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS A CARGO DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL"* dentro del proceso de selección de mínima cuantía identificado con número **HUSJDMI-MC-067-2026**, que se rige por el Decreto 1082 de 2015, teniendo en cuenta el informe de evaluación final emitido por el comité evaluador, para lo cual usted debe observar y dar cumplimiento, a los aspectos que a continuación se consignan:

**OBJETO:** "CONTRATAR LA PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR LOS ESTUDIOS VALUATORIOS DE DOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ CON EL FIN DE FORTALECER LA GESTIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS A CARGO DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL".

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:**

Los procedimientos y las especificaciones técnicas en materia de avalúos, aplicables para el cumplimiento del objeto del presente contrato de prestación de servicios, son las consagradas en la Resolución 620 de 2008, la ley 1673 de 2013 o aquellas que la modifiquen o sustituyan expedidas por el IGAC, en lo que haga referencia a avalúos comerciales; es indispensable tener en cuenta las siguientes características:

| ITEM | PREDIO |
|---|---|
| 1 | Avalúo de Dos (2) predios ubicados KR 4 K 32 # 45 - 55 y KR 4 H # 34 - 33, Barrio Cádiz, identificados con matrículas inmobiliarias No.350-9103 y No.350-42826 Municipio de Ibagué, Departamento del Tolima |

En el avalúo debe presentarse el valor, para lo cual se requiere un avalúo comercial, así mismo, el informe de avalúo deberá contener como mínimo los siguientes criterios técnicos, además de los establecidos en la normatividad vigente:

**1. CONTENIDO INFORME DE AVALÚO - ELABORACIÓN AVALÚO**
**PORTADA PRESENTACIÓN**

La portada debe contener los siguientes datos:

- ✓ Datos del predio
- ✓ Dirección
- ✓ Ciudad
- ✓ Fecha

**2. RESUMEN EJECUTIVO**
**3. INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES**

- ✓ Solicitante
- ✓ Tipo de inmueble
- ✓ Objeto del avalúo
- ✓ Tipo de avalúo
- ✓ Ubicación detallada del inmueble (Departamento, municipio, sector, barrio o vereda, dirección, Nombre del predio)
- ✓ Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación
- ✓ Fecha del informe y de aplicación del valor (Vigencia)
- ✓ Marco jurídico que soporta el avalúo
- ✓ Destinación actual del predio

**4. INFORMACIÓN CATASTRAL, JURÍDICA Y DE TITULACIÓN**

- ✓ Nro. Escritura (Título de adquisición)
- ✓ Fecha escritura
- ✓ Notaría
- ✓ Linderos según escritura
- ✓ Matricula inmobiliaria.
- ✓ Nro. Ficha catastral
- ✓ Cedula catastral (CBML – Código de ubicación del predio en la ciudad o municipio)
- ✓ Área predio según escritura

- ✓ Área según ficha Catastral
- ✓ Propietario (s)
- ✓ NIT, C.C
- ✓ Zonas físicas y económicas con indicación de áreas parciales para cada zona
- ✓ Área de construcción (m2) (si aplica)
- ✓ Avalúo catastral vigente ($)
- ✓ Observaciones catastrales y jurídicas

**5. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL VALUADOR CONSIDERACIONES ESPECIALES DEL AVALÚO**

- Metodología empleada para la elaboración del avaluó
- Justificación de la metodología
- Memoria de cálculo
- Análisis de antecedentes
- Consideraciones generales (si aplica)
- Investigaciones de mercado (económica)
- Futuro del sector
- Tabla valores
- Descripción del bien inmueble
- Valor de la unidad de medida avaluada (Metro cuadrado, hectáreas, etc).
- Valor total del inmueble actualizado por avalúo según área establecida en la resolución de corrección de área.

**6. CONCLUSIONES**

- VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
- VIGENCIA DEL AVALUO
- RECOMENDACIONES
- REGISTRO FOTOGRÁFICO
- SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO EN CASO DE SER REQUERIDO POR EL DESPACHO
- ANEXOS (Incluido el Registro Abierto de Avaluadores del Avaluador, Documento de identificación, Estudio de Mercado, Certificación de Estrato, certificaciones).

Los avalúos a realizarse en el presente contrato, es avalúo comercial, por lo cual se deberá contratar una persona natural o jurídica, con experiencia en avalúos de predios, el valor final a pagar por el avalúo comercial incluye IVA.

El avalúo deberá realizarse de acuerdo al procedimiento y a lo establecido en la normativa vigente para avalúos. A continuación, se muestra la normatividad colombiana que rige la valoración predial con fines comerciales y catastrales:

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.

**OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

Para el cumplimiento del objeto contractual, el Contratista se obliga a cumplir con los siguientes requerimientos técnicos y operativos:

Para el cumplimiento del objeto contractual, el Contratista se obliga a cumplir con los siguientes requerimientos técnicos y operativos:

1. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas y legales establecidas en el Decreto 1420 de 1998 – en cuanto a Procedimientos y elaboración de los Avalúos y demás normas concordantes y/o aplicables al proceso.
2. Realizar la identificación física y gráfica de los predios establecidos en el anexo técnico del presente proceso.
3. Realizar el análisis de los predios y sus construcciones los cuales se encuentran identificados en el anexo técnico del proceso.
4. Realizar el informe técnico por cada predio sometido al avalúo e identificado en la ficha técnica de este proceso. Dicho informe deberá como mínimo contener:

    4.1. Identificación física y gráfica del bien motivo de valuación.
    4.2. Análisis de sus características. Investigaciones y aplicación de metodologías.
    4.3. Consulta y aprobación por parte del comité técnico si así lo hubiere.
    4.4. Elaboración del informe técnico final

5. Presentar el Avalúo y entrega de memorias en medio magnético y todo el material fotográfico recolectado por cada uno de los predios sometidos al avaluo.
6. Brindar atención oportuna a las objeciones, aclaraciones, revisiones y complementaciones solicitadas por la entidad sobre la información avaluatoria, dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles al requerimiento.
7. Estar inscrito y mantener actualizado el Registro Abierto de Avaluadores (RAA),conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, durante todo el proceso.

**OBLIGACIONES GENERALES:**

1. Dar cumplimiento al objeto y alcance del contrato de acuerdo con lo establecido en el presente documento y en sus anexos
2. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley que tengan por finalidad obligarlo a realizar u omitir algún acto o hecho. En tales eventos,

EL CONTRATISTA deberá informar inmediatamente a la entidad y demás autoridades competentes sobre el acaecimiento de tales sucesos.

3. Presentar factura o cuenta de cobro.
4. El contratista como colaborador del HUSJDMI, se encuentra en la obligación de obrar con lealtad y buena fe, para lo cual deberá informar oportunamente sobre la ocurrencia de hechos y/o circunstancias que en alguna medida puedan afectar los intereses de la entidad o el contenido ético y moral del contrato realizado.
5. Guardar la debida reserva de todos los asuntos que conozca y que se relacionen con el objeto y obligaciones previstos en el contrato y en los estudios previos.
6. Destinar toda su capacidad de trabajo en el cumplimiento de las estipulaciones pactadas y en especial a ejecutar cabalmente el objeto del contrato.
7. Cumplir con las normas de gestión ambiental, así como con las normas de seguridad y salud en el trabajo que rijan durante la vigencia del presente contrato y atender las acciones y evidencias que deben presentarse de conformidad con los anexos del contrato.
8. Informar a más tardar el tercer día hábil siguiente al momento en que se tenga conocimiento del inicio de investigaciones penales, se impongan medidas de aseguramiento o condenas proferidas en Colombia o en el extranjero informar de manera
9. Informar a más tardar el tercer día hábil siguiente al momento en que se tenga conocimiento sobre la configuración de posibles inhabilidades e incompatibilidades, su pertenencia a grupos empresariales, sociedades o, diferentes actividades que puedan verse comprometidas y relacionadas con el desarrollo de su actividad contractual.
10. Las demás que surjan según las necesidades y competencias en el marco y obligaciones contractuales.

**NOTA:** El incumplimiento a cualquiera de las obligaciones aquí consagradas, dará lugar al inicio de las acciones de qué trata el ARTÍCULO 86 del Estatuto Anticorrupción, es decir, a la "IMPOSICIÓN DE MULTAS, SANCIONES Y DECLARATORIAS DE INCUMPLIMIENTO".

**OBLIGACIONES DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL-HUSJDMI:**

1. Hacer entrega en forma oportuna de la información necesaria, en las condiciones establecidas.
2. Exigir al CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto del Contrato.
3. Pagar el valor del Contrato en la forma pactada.
4. Vigilar la debida y oportuna ejecución del Contrato y el cumplimiento de todas las obligaciones contractuales.
5. Verificar y dejar constancia a través del Supervisor del Contrato del cumplimiento de las obligaciones del contratista frente a los aportes a los sistemas de salud, pensión y riesgos profesionales, con base en el soporte de pago presentada.

6. Apoyar en forma permanente al contratista, en los aspectos que sean de competencia del HUSJDMI
7. Las demás, establecidas en la Ley 80 de 1.993, sus decretos reglamentarios y la reglamentación interna del HUSJDMI.

**PLAZO DE EJECUCION:** El plazo de ejecución del objeto del contrato será de **DIEZ (10) DÍAS CALENDARIO**, lo que primero ocurra, contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, legalización y ejecución del contrato.

**VALOR DEL CONTRATO: CINCO MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL PESOS ($5,117,000) M/CTE,** suma de dinero que incluye todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar y que se deriven de la ejecución del contrato, conforme a su tipología contractual y naturaleza, con cargo al CDP No 77 del 30 de abril de 2016.

**FORMA DE PAGO:** El HUSJDMI pagará al Contratista en **UN (01) PAGO** de hasta el 95% del valor total del contrato una vez se reciba a satisfacción el servicio contratado, y el 5% restante del valor total de contrato una vez suscrita el acta de liquidación, entregando los documentos requeridos para tal fin, los cuales se indican a continuación:

- Presentación del informe mensual de actividades con los anexos que correspondan.
- Presentación de la Factura o su equivalente.
- Informe de supervisión con autorización de pago suscrita por el supervisor.
- Soporte de pago de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales del periodo de ejecución.
- Certificación de paz y salvo de los aportes a seguridad social y parafiscales del periodo de ejecución, debidamente suscrita por el revisor fiscal o contador público y/o representante legal, junto con la copia de la cedula de ciudadanía, tarjeta profesional y certificado de antecedentes profesionales (si aplica).
- Copia del contrato (Primer pago en un (01) paquete)
- RUT (Primer pago en un (01) paquete)
- Certificación Bancaria (Primer Pago en un (01) paquete)
- Garantías actualizadas (según corresponda)
- Acta de recibo final suscrita entre el contratista y supervisor del contrato.
- Acta de liquidación (último pago)

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido que la forma de pago supone la entrega real y efectiva de las actividades realizadas y recibidas a satisfacción por parte del supervisor del futuro contrato. En todo caso, los pagos están sujetos a la correspondiente programación de PAC.

El HUSJDMI, efectuará las deducciones a que haya lugar sobre cada pago, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia. En todo caso los pagos estarán sujetos al programa anual de caja (PAC) de la entidad.

**Nota 1:** La(s) factura(s) electrónica(s) derivada(s) del contrato que se suscriba(n) deberá(n) ser validada(s) previamente por la DIAN, como requisito necesario para el pago, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 358 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 0042 de 2020 y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Adicionalmente las facturas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- **Vencimiento de la factura:** Treinta (30) días.
- **Forma de pago:** Crédito.
- **Medio de pago:** Transferencia Bancaria

**APROPIACION PRESUPUESTALES:** El valor del compromiso contractual se imputará, con cargo al rubro presupuestal: B-05-01-02-007-002-02-5 Valuaciones inmobiliarias a comisión por contrato, por valor de CINCO MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL PESOS ($5,117,000) M/CTE.

**GARANTIAS:** EL CONTRATISTA se obliga a constituir en forma conjunta una garantía única, la cual podrá consistir en cualquiera de los mecanismos señalados en el artículo 2.2.1.2.3.1.2. del Decreto 1082 de 2015.

- Contrato de seguro contenido en una póliza
- Patrimonio Autónomo
- Garantía Bancaria.

Las personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia podrán otorgar, como garantías, cartas de crédito stand by expedidas en el exterior.

La garantía debe haber sido otorgada por una compañía y/o entidad legalmente establecida en Colombia y autorizada para expedirlas de acuerdo con las leyes vigentes, con el fin de asegurar la firma y perfeccionamiento del contrato por parte del proponente favorecido con la adjudicación, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás normas vigentes

Para garantizar las obligaciones que se adquieren en virtud del contrato a suscribirse, el contratista otorgara a favor del HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL, una garantía que ampare los siguientes riesgos:

| AMPARO | VALOR | OBJETO | TIEMPO |
|---|---|---|---|
| Cumplimiento | 10 % del valor del Contrato | Esta póliza se exige con el fin de proteger al hospital de posibles incumplimientos totales o parciales del contratista en la ejecución de las obligaciones pactadas. | Ejecución y 6 meses más |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Calidad del servicio | 10 % del valor del Contrato | Esta póliza se exige con el fin de proteger al hospital de los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado por el contratista. | Ejecución y 6 meses más |

Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera.

No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir la razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.

La garantía deberá relacionar de manera clara

- Número y año del contrato
- Objeto del contrato
- Firma del representante legal del contratista

**SUPERVISIÓN:** La supervisión estará a cargo de **DANIELA LEÓN VILLA** en calidad de Subdirectora de Recursos Físicos del HUSJDMI o quien haga sus veces o la persona a quien se designe.

Es preciso señalar que el supervisor inicial, es decir, el que quedó establecido en los estudios previos, puede reasumir su calidad, cuando por cualquier circunstancia quien fue delegado no pueda fungir como tal (ausencias, situaciones administrativas, etc.).

**CLAUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento total a cargo del contratista, este pagará a el HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL una suma equivalente al quince por ciento (15%) del valor del contrato a título de tasación anticipada de perjuicios, sin menoscabo de hacer exigibles los otros perjuicios que se llegasen a probar. Así mismo, se podrá hacer efectiva de manera proporcional al incumplimiento parcial del contrato, suma que será pagada o descontada según el caso, al momento de efectuarse el respectivo pago del contrato. **PARAGRAFO:** El contratista autoriza a HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN JUAN DE DIOS Y MATERNO INFANTIL a descontar y tomar el valor equivalentepactado como multa penal pecuniaria, de cualquier suma adeudada.

**REQUISITO DE EJECUCION:** Para la ejecución al compromiso de éste compromiso contractual se requiere de la existencia y aprobación de las garantías y del registro presupuestal

definitivo. Igualmente, el contratista dejará constancia de encontrarse a PAZ Y SALVO, en el cumplimiento de las obligaciones de que habla el artículo 50 de ley 789/2002.

**DOCUMENTOS:** Hace parte integral del contrato, la oferta y demás documentos que se expidan con ocasión de la ejecución del contrato.

**LEGISLACION APLICABLE:** Leyes 80/93 y 1150/07; Decreto 1082/15 y demás decretos reglamentarios, códigos civiles y de comercio.

**SUSPENSIÓN**: Se podrá de común acuerdo entre las partes, suspender temporalmente la ejecución del compromiso contractual, mediante acta en donde conste tal evento por caso fortuito o de fuerza mayor, sin que para los efectos del plazo extintivo se compute el tiempo de suspensión. El contratista prorrogará la vigencia de la Garantía única de cumplimiento por el tiempo que dure la suspensión.

**LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las actividades del contrato se desarrollarán en KR 4 K 32 # 45 - 55 y KR 4 H # 34 - 33, Barrio Cádiz de la ciudad de Ibagué, Tolima.

Firmado digitalmente por Sara Lucia Riveros Bonilla

**SARA LUCÍA RIVEROS BONILLA**
**Secretaria General – Ordenadora del Gasto**
**Hospital Universitario San Juan de Dios y Materno Infantil**

Elaboró: Valeria Campos Guzmán – Abogada contratista HUSJDM
Revisó: Daniela León Villa – Subdirectora de Recursos Físicos