ANEXO No. 1

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES DEL MINISTERIO DEL TRABAJO VIGENCIA 2026

1. DENOMINACIÓN DEL BIEN O SERVICIO

Realizar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles de propiedad del Ministerio del Trabajo, ubicados en diferentes ciudades y municipios del territorio nacional, de conformidad con el marco normativo vigente.

2. CÓDIGO ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS (UNSPSC)

De acuerdo con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), versión UNv260801 implementada en Colombia Compra Eficiente conforme al Decreto 1082 de 2015, el objeto a contratar se clasifica así:

CÓDIGO UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131802	**80000000** servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	**80130000** servicios Inmobiliarios	**80131800** servicios de Administración Inmobiliaria	**80131802** servicios de avalúo de inmuebles

3. UNIDAD DE MEDIDA

Para la medición y/o cuantificación de los avalúos objeto del presente proceso se tendrán en cuenta, las siguientes unidades de medida, según aplique:

Item	Bien y/o Servicio	Especificaciones Tecnicas	Referencia Grafica o Detalles	Unidad de Medida
1	AVALUO INMUEBLE Edificio Urbano Ubicación D.T. ANTIOQUIA Medellín Cra 56A No. 51-81 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 01N-23170	UN
2	AVALUO INMUEBLE Oficina UrbanaUbicación D.T. BOLÍVARCartagena de IndiasCra 10B No. 32C-24 Urb. La Matuna incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 060-24900	UN

Item	Bien y/o Servicio	Especificaciones Tecnicas	Referencia Grafica o Detalles	Unidad de Medida
3	AVALUO INMUEBLE Oficina UrbanaUbicación D.T. BOYACÁTunjaCra 9A No. 14-46 B. San Laureano incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 070-22587	UN
4	AVALUO INMUEBLE Casa UrbanaUbicación D.T. MAGDALENASanta MartaCalle 20 No. 3-22 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 080-0015290	UN
5	AVALUO INMUEBLE Casa UrbanaUbicación D.T. CÓRDOBAMonteríaCalle 28 No. 8-69 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 140-9042	UN
6	AVALUO INMUEBLE Edificio UrbanoUbicación D.T. CUNDINAMARCAFacatativáCalle 2 No. 1-52 Nuevo incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 156-13303	UN
7	AVALUO INMUEBLE Edificio Urbano Ubicación D.T. CHOCÓQuibdóCalle 31 No. 9-26 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 180-822	UN
8	AVALUO INMUEBLE Casa UrbanaUbicación D.T. GUAJIRARiohachaCra 10 No. 14-102 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 210-4622	UN
9	AVALUO INMUEBLE Edificio UrbanoUbicación D.T. RISARALDAPereiraCalle 19 No. 9-75 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 290-0028622	UN
10	AVALUO INMUEBLE Edificio UrbanoUbicación D.T. SANTANDERBucaramangaCra 27 No. 41-62/66/70 Urb. Bolarqui incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 300-251851	UN
11	AVALUO INMUEBLE Edificio UrbanoUbicación D.T. SANTANDERBucaramangaCalle 31 No. 13-71 Unidad 5 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 300-8370	UN
12	AVALUO INMUEBLE Casa UrbanaO.E. BARRANCABERMEJABarrancabermejaCalle 59 No. 27-35 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo	FMI 303-14064	UN

Item	Bien y/o Servicio	Especificaciones Tecnicas	Referencia Grafica o Detalles	Unidad de Medida
		Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas		
13	AVALUO INMUEBLE Edificio UrbanoUbicación D.T. VALLE DEL CAUCACaliAv. 2a Norte 23AN-2 incluye Terreno y Edificación	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 370-206613	UN
14	AVALUO INMUEBLE Oficina UrbanaUbicación D.T. BOGOTÁBogotá D.C.Cra 7 No. 32-63 Local 3 Incluye Terreno y P. Horizontal	Visita de avalúo Elaboración informe de avalúo Revisión, Aprobación y firma de avalúo Demas especificadas en la ficha de condiciones tecnicas	FMI 50C-333987	UN

Nota: la unidad de medida corresponde a la entrega de 1 avaluó para cada una de las territoriales que incluye todos los componentes, actividades y servicios necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual de conformidad con las especificaciones técnicas definidas.

4. NORMATIVIDAD APLICABLE ESPECÍFICA PARA EL SERVICIO Y/O BIEN

Los avalúos deben realizarse con estricto apego a las siguientes normas, todas vigentes a la fecha de este proceso contractual. Se tiene en consideración el siguiente marco normativo:

NORMA/DECRETO/ RESOLUCIÓN	OBJETO	APLICACIÓN
Ley 388 de 1997 (VIGENTE)	Ley de Ordenamiento Territorial "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"	Es el principal marco legal para los avalúos. Regula la adquisición predial, expropiación, plusvalías y actuaciones urbanísticas. El artículo 61 es de directa aplicación en avalúos comerciales de bienes del Estado.
Ley 1673 de 2013 (VIGENTE)	La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado	Regula quién puede realizar avalúos en Colombia, sus responsabilidades y competencias. Creó el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA). Solo un avaluador inscrito en el RAA puede realizar avalúos para el Estado. El artículo 4 es importancia directa ya que establece la importancia directa del

NORMA/DECRETO/ RESOLUCIÓN	OBJETO	APLICACIÓN
		avaluador para las personas jurídicas, ya sea de derecho privado o público.
Ley 2294 de 2023 – Art. 49 (VIGENTE)	Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".	Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. El artículo 49 ordena al IGAC actualizar masivamente los avalúos catastrales rezagados. Esta actualización está siendo ejecutada en 2025-2026 y afecta la referencia catastral que se use como insumo en los estudios de mercado.
Decreto 1420 de 1998 (VIGENTE – compilado en D. 1170/2015)	Señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles	Norma técnica central para este proceso. Señala las reglas, pasos y criterios para elaborar avalúos comerciales de inmuebles en los casos regulados por la Ley 388 de 1997 y la Ley 9 de 1989 (Art. 37). Sus Artículos 7° y 31° fueron derogados por el Decreto 1788 de 2004.
Decreto 556 de 2014 (VIGENTE – compilado en D. 1074/2015)	El presente decreto se aplicará a quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013.	Reglamenta la Ley 1673 de 2013. Define las 13 categorías de avalúo, los requisitos para inscribirse en el RAA y las obligaciones de las ERA. Es la norma que establece el perfil que debe tener el avaluador contratado.
Decreto 1074 de 2015 (VIGENTE)	"Por medio del cuál se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo".	Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. Compiló el Decreto 556 de 2014 y las demás normas reglamentarias de la Ley 1673 de 2013. Es el texto vigente de consulta para la actividad del avaluador.
Resolución IGAC 620 de 2008 (VIGENTE)	Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos	Norma técnica metodológica más importante para este contrato. Establece paso a paso cómo elaborar un avalúo:

NORMA/DECRETO/ RESOLUCIÓN	OBJETO	APLICACIÓN
	ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.	define los cuatro métodos aceptados (comparación de mercado, capitalización de rentas, costo de reposición y residual), las etapas de elaboración y los requisitos del informe final.
Resolución SIC 64191 de 2015 (VIGENTE)	Por la cual se deroga el contenido del título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de avaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del avaluador	Primera instrucción de la SIC sobre avaluadores. Derogó el Título IX de la Circular Única anterior e impartió nuevas instrucciones para el reconocimiento y funcionamiento de las ERA, y para el RAA. Sigue vigente en los puntos no modificados por resoluciones posteriores.
Resolución SIC 80935 de 2015 (VIGENTE)	Modificar el Anexo número 6 Requerimiento Sistema Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el cual fue adoptado en la Resolución número 64191 de 2015, que a su vez se encuentra incorporado en la Circular Única de la Superin-tendencia de Industria y Comercio,	Complementa la Resolución 64191/2015. Imparte instrucciones adicionales sobre la actividad del avaluador ante la SIC.
Resolución SIC 63949 de 2021 (VIGENTE desde 1° ene. 2022)	Por la cual se modifica el Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio	Complementa la Resolución 64191/2015. Imparte instrucciones adicionales sobre la actividad del avaluador ante la SIC.

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS INSUMOS, BIENES, PRODUCTOS, OBRAS O SERVICIOS A ENTREGAR

Los avalúos comerciales se realizarán sobre los 14 inmuebles de propiedad del Ministerio del Trabajo relacionados a continuación:

ÍTEM	DIR. TERRITORIAL	CIUDAD	DIRECCIÓN	CLASE	TIPO INMUEBLE	MATRÍCULA	ÁREA TERRENO	ÁREA CONST.
1	D.T. ANTIOQUIA	Medellín	Cra 56A No. 51-81	Terreno y Edificación	Edificio Urbano	01N-23170	719,4 m²	2.356 m²
2	D.T. BOLÍVAR	Cartagena de Indias	Cra 10B No. 32C-24 Urb. La Matuna	Terreno y Edificación	Oficina Urbana	060-24900	363 m²	680 m²
3	D.T. BOYACÁ	Tunja	Cra 9A No. 14-46 B. San Laureano	Terreno y Edificación	Oficina Urbana	070-22587	331 m²	643 m²
4	D.T. MAGDALENA	Santa Marta	Calle 20 No. 3-22	Terreno y Edificación	Casa Urbana	080-0015290	174 m²	300 m²
5	D.T. CÓRDOBA	Montería	Calle 28 No. 8-69	Terreno y Edificación	Casa Urbana	140-9042	500 m²	265 m²
6	D.T. CUNDINAMARCA	Facatativá	Calle 2 No. 1-52 Nuevo	Terreno y Edificación	Edificio Urbano	156-13303	382 m²	645,5 m²
7	D.T. CHOCÓ	Quibdó	Calle 31 No. 9-26	Terreno y Edificación	Edificio Urbano	180-822	336 m²	328,13 m²
8	D.T. GUAJIRA	Riohacha	Cra 10 No. 14-102	Terreno y Edificación	Casa Urbana	210-4622	400 m²	313 m²
9	D.T. RISARALDA	Pereira	Calle 19 No. 9-75	Terreno y Edificación	Edificio Urbano	290-0028622	1.438 m²	8.040 m²
10	D.T. SANTANDER	Bucaramanga	Cra 27 No. 41-62/66/70 Urb. Bolarqui	Terreno y Edificación	Edificio Urbano	300-251851	247,17 m²	818 m²

ÍTEM	DIR. TERRITORIAL	CIUDAD	DIRECCIÓN	CLASE	TIPO INMUEBLE	MATRÍCULA	ÁREA TERRENO	ÁREA CONST.
11	D.T. SANTANDER	Bucaramanga	Calle 31 No. 13-71 Unidad 5	Terreno y Edificación	Edificio Urbano	300-8370	183 m²	744,93 m²
12	O.E. BARRANCABERMEJA	Barrancabermeja	Calle 59 No. 27-35	Terreno y Edificación	Casa Urbana	303-14064	295 m²	390 m²
13	D.T. VALLE DEL CAUCA	Cali	Av. 2a Norte 23AN-2	Terreno y Edificación	Edificio Urbano	370-206613	423,14 m²	2.198,24 m²
14	D.T. BOGOTÁ	Bogotá D.C.	Cra 7 No. 32-63 Local 3	Terreno y P. Horizontal	Oficina Urbana	50C-333987	294,82 m²	1.353,7 m²

Alcance de cada avalúo	El avalúo debe determinar el valor comercial del terreno, las construcciones, y cuando aplique: cultivos, cerramientos, obras civiles, obras hidráulicas y rellenos dentro de los linderos del predio (Ley 1682/2013). Si el predio es requerido para un proyecto de infraestructura, se deben incluir además las indemnizaciones por daño emergente, lucro cesante y gastos de relocalización (Res. IGAC 0898/2014).
Uso de suelo	Para cada predio, el avaluador debe verificar y documentar la reglamentación del uso de suelo vigente en el municipio (POT/PBOT/EOT), de acuerdo con los artículos 13 y 14 del Decreto 1420/1998 y el Art. 6° de la Resolución IGAC 620/2008.
Presentación de informes	Un informe separado para cada Dirección Territorial. Cada informe se entregará en: (1) original impreso + 2 copias físicas, y (2) medio digital en formato PDF y archivo editable (.doc o similar).

CONTENIDO MÍNIMO DEL INFORME DE AVALÚO

Cada informe debe incluir como mínimo lo siguiente, de conformidad con el Decreto 1420/1998, la Resolución IGAC 620/2008 y la Ley 1673/2013:

SECCIÓN I — DOCUMENTOS Y ANEXOS OBLIGATORIOS	
1	Folio de Matrícula Inmobiliaria (con máximo 30 días de expedición antes de la visita al predio)
2	Material fotográfico del predio: mínimo 8 fotografías de interiores y exteriores, con fecha y georreferenciación
3	Estudio de mercado: mínimo tres (3) de acuerdo con la disponibilidad del mercado
4	Certificación de estrato socioeconómico vigente (expedida por la empresa de servicios público
5	Cédula catastral del predio
6	Concepto de uso de suelo o extracto del POT/PBOT/EOT vigente del municipio
7	Licencias de construcción (si existen), con número y fecha de expedición
8	Planos del inmueble (cuando existan)
SECCIÓN II — INFORMACIÓN BÁSICA DEL ENCARGO	
1	Nombre del solicitante: Ministerio del Trabajo
2	Número y fecha del contrato
3	Destinatario del avalúo (persona o entidad a quien se dirige el informe)
4	Objeto de la valuación: gestión y administración de bienes del Estado

5	Tipo de avalúo: Comercial
6	Base normativa empleada en el avalúo
7	Fecha de visita de inspección al inmueble
8	Fecha de elaboración del informe
9	Relación de documentos entregados por el contratante
10	Vigencia del avalúo (Vigencia estimada de hasta un (1) año, dependiendo de las condiciones del mercado inmobiliario.)
SECCIÓN III — IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE	
1	Nombre del propietario registrado
2	Título de propiedad (escritura pública con número y notaría, y certificado de tradición y libertad) y fecha de registro
3	Matrícula Inmobiliaria
4	Cédula Catastral
5	Código de sector IGAC
6	CHIP (aplica en Bogotá D.C.)
7	RUPI — Registro Único de Predios e Inmuebles (si aplica)
8	Gravámenes, afectaciones, servidumbres o limitaciones al dominio
9	Observaciones jurídicas que afecten el valor del inmueble
SECCIÓN IV — CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO (SECTOR)	
1	Mapa de ubicación del predio en la ciudad o municipio
2	Departamento y municipio
3	Dirección del inmueble
4	Nombre del barrio, conjunto o edificio
5	Usos predominantes del sector (residencial, comercial, institucional, mixto, etc.)
6	Dinámica del mercado inmobiliario en la zona (activo, moderado, deprimido)
7	Norma urbanística vigente del sector según POT/PBOT/EOT
8	Disponibilidad y calidad de servicios públicos (agua, alcantarillado, energía, gas, internet)
9	Infraestructura vial (vías principales, secundarias, estado y tipo de superficie)

10	Transporte público disponible
11	Estrato socioeconómico certificado
12	Legalidad de la urbanización
13	Edificaciones o equipamientos de referencia en el sector
SECCIÓN V — CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE	
1	Coordenadas geográficas del predio
2	Tipo de bien: terreno, edificación, propiedad horizontal, etc.
3	Uso actual del inmueble
4	TERRENO: área en m², forma, topografía, linderos, relación frente/fondo, frente sobre vía pública
5	CONSTRUCCIÓN: descripción general, área construida por nivel, número de pisos
6	Vetustez (edad de la construcción) y vida útil remanente
7	Estado de conservación: bueno / regular / malo — con justificación
8	Elementos constructivos: cimentación, estructura, cubierta, fachada, mampostería, ventanería, escaleras
9	Acabados: pisos, muros, cielo raso, puertas
10	Número de unidades sanitarias (baterías de baño) con descripción de sus acabados
11	Cocina: descripción y acabados
12	Condiciones de ventilación e iluminación natural
13	Servicios especiales: ascensores, zonas comunes, parqueaderos, etc.
14	Régimen de propiedad horizontal (si aplica): coeficiente y reglamento
SECCIÓN VI — HIPÓTESIS Y CONDICIONES QUE AFECTAN EL VALOR	
1	Riesgos geotécnicos o de estabilidad del suelo
2	Condiciones ambientales o de salubridad del entorno que afecten el uso o valor
3	Servidumbres, cesiones obligatorias o afectaciones viales
4	Condiciones de seguridad del sector
5	Factores económicos locales que puedan influir en el valor
6	Circunstancias especiales, inusuales o extraordinarias que incidan en la valuación
7	Fuentes de información consultadas y limitaciones encontradas durante el trabajo de campo

SECCIÓN VII — DECLARACIONES OBLIGATORIAS DEL AVALUADOR	
1	Declaración de responsabilidad (conforme al Art. 8 y Art. 11 del Decreto 1420/1998 y Art. 11 de la Ley 1673/2013)
2	Declaración de cumplimiento de la normatividad: D. 1420/1998, Res. IGAC 620/2008, Ley 1673/2013
3	Declaración de independencia e imparcialidad del avaluador
4	Declaración de ausencia de conflicto de interés con el inmueble o su propietario
SECCIÓN VIII — ANÁLISIS DE MERCADO Y METODOLOGÍA EMPLEADA	
1	Descripción del método valuatorio empleado, con justificación técnica de su elección
2	Método de comparación o mercado (Art. 1, Res. 620/2008): mínimo 5 comparables con ficha documentada por cada uno, indicando fuente, fecha, características y factores de homogenización
3	Método de costo de reposición (Art. 3, Res. 620/2008): cuando aplique para construcciones sin comparables
4	Método de capitalización de rentas (Art. 2, Res. 620/2008): cuando el inmueble genere o pueda generar renta
5	Método residual (Art. 4, Res. 620/2008): para terrenos con potencial de desarrollo
6	Memoria de cálculo completa con los factores de homogenización y ajustes estadísticos aplicados
7	Análisis del comportamiento de la oferta y la demanda en el mercado local
8	Tendencias y perspectivas del mercado inmobiliario en la zona
SECCIÓN IX — RESULTADO: VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	
1	Descripción final del bien valuado
2	Área en metros cuadrados (terreno y construcción por separado)
3	Valor unitario de referencia ($/m²) con fuente y fecha documentadas
4	Valor comercial del terreno
5	Valor comercial de la edificación (si aplica)
6	Valor de cultivos, cerramientos, obras civiles e hidráulicas y rellenos (si aplica, conforme Ley 1682/2013)
7	Valor de indemnizaciones: daño emergente, lucro cesante y gastos de relocalización (solo para proyectos de infraestructura, conforme Ley 1682/2013 y Res. IGAC 0898/2014)
8	VALOR TOTAL EN NÚMEROS Y EN LETRAS
9	Valor total por metro cuadrado

SECCIÓN X — VIGENCIA, FIRMA Y DATOS DEL AVALUADOR	
1	Vigencia del avalúo: mínimo un (1) año desde la fecha de elaboración
2	Fecha de elaboración del informe
3	Nombre completo del avaluador
4	Número del documento de identificación del avaluador
5	Número de inscripción en el RAA (obligatorio por Ley 1673/2013) — verificable en www.sic.gov.co
6	ERA a la que pertenece el avaluador (ANA, ANAV o ARAV, según corresponda)
7	Firma y sello del avaluador

PERFIL Y REQUISITOS DEL AVALUADOR

El profesional que realice los avalúos debe acreditar y mantener los siguientes requisitos durante toda la ejecución del contrato:

REQUISITO	
Inscripción activa en el RAA	Obligatorio por Ley 1673/2013. El avaluador debe estar inscrito y con estado activo en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), ante una de las ERA autorizadas por la SIC (ANA, ANAV o ARAV). Se verifica en www.sic.gov.co. Debe mantenerse vigente durante toda la ejecución del contrato.
Certificación ISO/IEC 17024	Certificación de persona bajo norma ISO/IEC 17024 vigente, cuando aplique conforme a la normativa vigente y a la categoría del avalúo.
Formación profesional	Título de pregrado o posgrado en arquitectura, ingeniería civil, catastro, geografía, economía u otras disciplinas afines, con formación acreditada en valuación de inmuebles (Decreto 556/2014, Art. 5°).
Experiencia	Mínimo tres (3) años de experiencia documentada en avalúos comerciales de inmuebles urbanos en Colombia, en la categoría 1 del Art. 5° del Decreto 556/2014.
Idoneidad ética	Sin sanciones disciplinarias vigentes ante la ERA, la SIC ni ante organismos de control del Estado.
Ausencia de conflicto de interés	El avaluador no puede tener vínculo laboral, familiar ni económico con el Ministerio del Trabajo ni con los propietarios o colindantes de los inmuebles a avaluar. Debe suscribir declaración de independencia e imparcialidad.

METODOLOGÍAS VALUATORIAS ACEPTADAS

Los avalúos se elaborarán aplicando los métodos establecidos en la Resolución IGAC 620 de 2008. El avaluador debe seleccionar el método más apropiado para cada predio y justificarlo técnicamente en el informe:

MÉTODO	
Comparación o de Mercado (Art. 1 — método preferente)	Se establece el valor del inmueble comparándolo con ofertas o transacciones recientes de predios similares. Es el método principal para inmuebles urbanos convencionales. Requiere mínimo 5 comparables documentados con su respectiva ficha (fuente, fecha, características, factor de homogenización y ajuste).
Capitalización de Rentas o Ingresos (Art. 2)	Se usa cuando el inmueble genera o puede generar renta. Consiste en traer a valor presente los ingresos esperados durante la vida útil remanente del bien. La vida útil de referencia es 70 años para muros de carga y 100 años para estructuras en concreto o metálicas.
Costo de Reposición (Art. 3)	Determina el valor de la construcción a partir de lo que costaría reproducirla o reponerla hoy, descontando la depreciación acumulada por edad y estado de conservación. Aplica principalmente para edificaciones sin comparables de mercado.
Residual (Art. 4)	Se usa para terrenos con potencial de desarrollo. El valor del terreno se calcula restando del valor total de un proyecto inmobiliario los costos, gastos y utilidad razonable del constructor. Solo se aplica cuando el terreno tenga aptitud de desarrollo verificada en el POT vigente.

CONDICIONES DE ENTREGA Y FORMA DE PAGO

Plazo	El establecido en el contrato. Al inicio, el contratista presentará un cronograma de ejecución indicando la fecha de visita y entrega de cada inmueble.
Entrega	Un informe separado para cada Dirección Territorial. Cada informe se entregará en: (1) original impreso + 2 copias físicas, y (2) medio digital en formato PDF y archivo editable (.doc o similar).
Vigencia	Mínimo un (1) año desde la fecha de elaboración del informe (Decreto 1420/1998, Art. 19).
Lugar de entrega	Grupo Recursos Físicos, Gestión y Administración de Bienes — Ministerio del Trabajo, Bogotá D.C., con copia a la Dirección Territorial correspondiente.
Forma de pago	Previa entrega y aprobación del informe por el supervisor del contrato, y presentación de factura o documento equivalente con los requisitos de ley.

Garantías	Las definidas en el pliego de condiciones del proceso.

6. OBLIGACIONES ESPECIFICAS CONTRATISTA

- Visitar presencialmente cada inmueble para inspección física directa. No se aceptan avalúos elaborados sin visita de campo.
- Verificar y documentar la reglamentación urbanística vigente del municipio (POT/PBOT/EOT) para cada predio.
- Elaborar el estudio de mercado con mínimo 3 ofertas comparables, documentando fuente, fecha y características de cada una.
- Aplicar y explicar los factores de homogenización entre los comparables y el predio valuado.
- Incluir plano de localización y fotografías georreferenciadas con fecha en cada informe.
- Responder civil y penalmente por el contenido del avalúo, conforme a la Ley 1673 de 2013.
- Guardar confidencialidad sobre los valores obtenidos hasta la entrega formal al Ministerio del Trabajo.
- Atender los requerimientos del supervisor del contrato y realizar los ajustes técnicamente procedentes.
- Mantener vigente su inscripción en el RAA y su certificación ISO/IEC 17024 durante toda la ejecución.
- Abstenerse de suministrar información del contrato a terceros sin autorización expresa.
-

7. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El domicilio contractual será Bogotá D.C. y el lugar de ejecución del contrato será en las Direcciones Territoriales a Nivel Nacional, citadas a continuación:

ÍTEM	DIR. TERRITORIAL	DIRECCIÓN
1	D.T. ANTIOQUIA	Cra 56A No. 51-81
2	D.T. BOLÍVAR	Cra 10B No. 32C-24 Urb. La Matuna
3	D.T. BOYACÁ	Cra 9A No. 14-46 B. San Laureano
4	D.T. MAGDALENA	Calle 20 No. 3-22
5	D.T. CÓRDOBA	Calle 28 No. 8-69
6	D.T. CUNDINAMARCA	Calle 2 No. 1-52 Nuevo
7	D.T. CHOCÓ	Calle 31 No. 9-26

ÍTEM	DIR. TERRITORIAL	DIRECCIÓN
8	D.T. GUAJIRA	Cra 10 No. 14-102
9	D.T. RISARALDA	Calle 19 No. 9-75
10	D.T. SANTANDER	Cra 27 No. 41-62/66/70 Urb. Bolarqui
11	D.T. SANTANDER	Calle 31 No. 13-71 Unidad 5
12	O.E. BARRANCABERMEJA	Calle 59 No. 27-35
13	D.T. VALLE DEL CAUCA	Av. 2a Norte 23AN-2
14	D.T. BOGOTÁ	Cra 7 No. 32-63 Local 3

Una vez culminados los procesos de elaboración, evaluación y aprobación de los avalúos, estos deberán remitirse conforme a lo establecido en el ítem de presentación de informes del presente documento, a la Subdirección Administrativa, para el trámite correspondiente y su respectivo archivo.

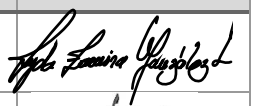
8. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será de dos (2) meses, sin que exceda e 31 de diciembre de 2026, término contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, es decir a partir de la expedición del registro presupuestal y la aprobación de la garantía en el SECOP II.
G

1. ANEXOS

Matriz de identificación, valoración y asignación de riesgos

2. APROBACIONES

Aprobaciones	Nombre y cargo	Firma
Aprobó	**Lyda Zamira González López** **Subdirectora (E) Subdirección Administrativa y financiera**	
Revisó	**Juan Camilo Valverde Gonzalez – Contratista de la Subdirección Administrativa y financiera**	
Revisó	**Angie Lorena Aponte Duarte – Contratista de la Subdirección Administrativa y financiera**	