

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 1 de 28
---	--	--

ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA

De conformidad con los principios generales de la contratación y de acuerdo con lo prescrito por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, procede FONVISOCIAL, a elaborar los correspondientes estudios previos que soportan el presente proceso de contratación.

1.DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE CONTRATAR.

El Fondo De Vivienda de Interés Social “FONVISOCIAL”, es un ente descentralizado de carácter Municipal, por ello requiere materializar cometidos estatales en materia de vivienda dentro del municipio conforme su objeto y funciones establecidas.

Que teniendo en cuenta la aprobación del proyecto denominado **ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**, por un valor de \$17.928.532, conforme el plan de desarrollo municipal para el periodo 2024-2027 “Valledupar, MUNICIPIO EQUITATIVO Y SOLIDARIO”, que tiene como objetivo la contratación de estudios de avalúo comercial para dos predios estratégicos localizados en el casco urbano del municipio de Valledupar, con el fin de viabilizar intervenciones orientadas al desarrollo de soluciones habitacionales VIP. Esta actividad constituye una fase preliminar necesaria para la estructuración técnica, jurídica y financiera de proyectos de vivienda e integración urbana, en el marco de las competencias institucionales de FONVISOCIAL.

Como parte de este proceso, se han identificado dos predios estratégicos que, de acuerdo con la revisión preliminar del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2023, presentan condiciones urbanísticas favorables para el desarrollo de proyectos habitacionales. El primero corresponde al lote ubicado en el sector Villa Bolivariana (Lote No. 4), con un área aproximada de 28.963,11 m², localizado en la Comuna 2 y clasificado con tratamiento urbanístico de desarrollo y uso residencial.

El segundo corresponde al predio ubicado en la Urbanización El Porvenir, Manzana C-4, localizado en la Comuna 3, conformado por veinticuatro (24) lotes bifamiliares que permiten el desarrollo de cuarenta y ocho (48) soluciones de vivienda, actualmente urbanizados y disponibles para su ejecución.

No obstante, para avanzar en la estructuración técnica, financiera y jurídica de estos proyectos es indispensable contar con el valor comercial actualizado de los inmuebles, determinado mediante avalúos realizados por profesionales o entidades debidamente habilitadas conforme a la normatividad vigente. Dichos avalúos constituyen un insumo esencial para establecer el valor real de los predios, soportar procesos de adquisición, incorporación al patrimonio público, negociación, formulación de proyectos de inversión, gestión de fuentes de financiación y demás actuaciones administrativas relacionadas con el desarrollo de programas de vivienda.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014
		Página 2 de 28

En consecuencia, se hace necesaria la contratación del servicio de avalúo comercial de los dos predios identificados, garantizando que la información obtenida sea objetiva, técnicamente sustentada y ajustada a los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y las demás disposiciones legales aplicables. Los resultados de estos avalúos servirán como base para la toma de decisiones por parte de FONVISOCIAL y del Municipio de Valledupar en la estructuración de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario.

Que, se requiere realizar proceso de contratación por medio del cual se contrate la **ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**, en el cual se pretenda la elaboración de dos (2) avalúos comerciales de los predios estratégicos Villa Bolivariana – Lote 4 y Urbanización El Porvenir – Manzana C-4, ubicados en el municipio de Valledupar y priorizados por FONVISOCIAL para la estructuración de futuros proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Se requiere que los avalúos comerciales a realizar correspondan a avalúos corporativos, es decir, el avalúo elaborado por un gremio con la participación colegiada de sus agremiados. En dicho sentido, corresponderá a los peritos realizar las siguientes actividades:

1. Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo.
2. Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo
3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo con la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC.
4. Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Ponencia) • Ponencia del trabajo realizado por el o los peritos. • Estudio por la Junta Técnica de Avalúos Corporativos.

2. 2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1. OBJETO

El contrato tendrá por objeto: **ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

El desarrollo del contrato implica las siguientes actividades y condiciones técnicas:

ACTIVIDADES	ENTREGABLES	EVIDENCIAS
Realizar los avalúos corporativos conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes.	Avalúo corporativo e informe de avalúo comercial	- Avalúo corporativo e informe de avalúo comercial del predio identificado con folio

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 3 de 28
---	--	--

Con el avalúo deberá entregarse un informe detallando el procedimiento de valoración empelado para su elaboración. El avalúo deberá ser presentado por escrito en físico y en archivo digital en formato PDF, con la fecha de elaboración del avalúo, la vigencia del mismo, los datos básicos del evaluador, la normatividad aplicable a cada caso concreto, el registro fotográfico según la visita realizada. El informe debe estar firmado por el representante legal y por el perito evaluador si se trata de persona jurídica o por el evaluador si es persona natural. Se debe realizar las siguientes actividades: 1. Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo. 2. Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo 3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC. 4. Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Ponencia) • Ponencia del trabajo realizado por el o los peritos. • Estudio por la		de matrícula 190 – 211984 a 190 – 212007 - Avalúo corporativo e informe de avalúo comercial del predio denominado VILLA BOLIVARIANA LOTE 4 (El folio de mayor extensión es el 190-87736)
--	--	---

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014
		Página 4 de 28

Junta Técnica de Avalúos Corporativos.		
--	--	--

Se requiere avalúo de los siguientes predios:

ITEM	DESCRIPCION	Área a evaluar.
1 – VILLA BOLIVARIANA LOTE 4	AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO	28.608,58 m2
2- Urbanización el Porvenir – Manzana C4	AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO	0.31 Has aprox. (3.189,19 M2)

CODIGOS UNSPSC: identificación del objeto a contratar dentro del identificador de bienes y servicios:

80131802 – SERVICIOS DE AVALUO DE INMUEBLES.

2.2 TIPO DE CONTRATO

Conforme al Manual de Contratación de la entidad, la forma de satisfacción de la necesidad será mediante contrato de prestación de servicios, y derivado del monto estimado la modalidad de selección del contratista será MINIMA CUANTIA.

2.3 ESTUDIO DE MERCADO

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, para efectos del presente proceso de selección, se realizaron los correspondientes estudios, basado en las cotizaciones obtenidas por la entidad, y se anexan al presente documento.

2.4 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

2.4.1 OBLIGACIONES DE FONVISOCIAL: Son obligaciones del contratante las siguientes.

En virtud del contrato la entidad se obliga a:

- En virtud del presente contrato FONVISOCIAL, se reserva el derecho de ejercer vigilancia sobre el mismo a través de la Gerencia de la entidad y se obliga para con el contratista a pagar el valor del contrato en la forma convenida.
- Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el proponente elegido de conformidad con la Invitación Pública de Mínima Cuantía.
- Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte y adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 5 de 28
---	--	--

- d) Asignar un supervisor al contrato quien velará por el cumplimiento del mismo.
- e) Expedir el certificado de cumplimiento a satisfacción, cuando corresponda.
- f) Cumplir con los pagos que se deriven del contrato.

2.4.2 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Las obligaciones del CONTRATISTA frente a FONVISOCIAL serán las siguientes:

2.4.2.1 GENERALES:

- a) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte de FONVISOCIAL, a través de la gerencia de Fonvisocial.
- b) Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y perturbaciones.
- c) No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
- d) Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- e) Cumplir con los requisitos para el perfeccionamiento y la ejecución del contrato, tales como: la firma del contrato, el pago de los impuestos nacionales, departamentales y municipales que demande el contrato.
- f) Constituir las garantías que FONVISOCIAL, le exija para la ejecución del contrato y mantenerlas vigentes en los términos del mismo.
- g) Radicar las facturas de cobro dentro de los plazos convenidos.
- h) Pagar las multas que FONVISOCIAL, le imponga para conminarlo a cumplir sus obligaciones, al igual que la cláusula penal pecuniaria por incumplimiento del contrato, cuando haya lugar a ello.
- i) El contratista deberá mantener a FONVISOCIAL, indemne y libre de toda pérdida o reclamo, demanda, pago de litigios, acciones legales, reivindicaciones y fallo de cualquier especie y naturaleza, que se entable contra ella por causa de acciones u omisiones en que incurra el contratista, sus agentes, subcontratistas o empleados, durante la ejecución del contrato.
- j) Cumplir con los aportes a los sistemas generales de aportes parafiscales y de seguridad social integral, en los términos de la Ley 789 de 2002, el Decreto 1703 de 2002, la Ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato.
- k) Las demás que por ley o contrato le correspondan.

2.4.2.2 ESPECIFICAS:

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 6 de 28
---	---	--

- a) Desarrollar el objeto del contrato consistente en “PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”.
- b) En aras de garantizar la idoneidad del servicio a contratar, los evaluadores deberán estar inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores – RAA, protocolo a cargo de las E.R.A. (Entidad reconocida de autorregulación), en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los evaluadores. Lo anterior, en cumplimiento de la Ley 1673 de 2013, que propende por el reconocimiento general de la actividad de evaluadores.
- c) Los avalúos deben prepararse de forma imparcial, por escrito y medio magnético, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comparables.
- d) Entregar los informes de avalúo con toda la información y documentación requerida, dentro del plazo establecido, una vez efectuado el estudio por la Junta Técnica de Avalúos Corporativos.
- e) En caso de que el avalúo sea impugnado, el contratista evaluador deberá atender o realizar las revisiones correspondientes de conformidad a lo dispuesto en el artículo 24 de la ley 1682 de 2013.
- f) El contratista se compromete a mantener absoluta reserva con relación a la información que se le suministre.
- g) Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo con la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC.
- h) Aplicar la metodología y normas vigentes para la práctica de avalúos (lotes y construcciones): Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Ley 1673 de 2013, Decreto 458 de 2016, Resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normatividad vigente en la materia de avalúos.
- i) Contar con todas las condiciones necesarias para el cumplimiento del objeto contractual y para la óptima ejecución del contrato

2.6 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y TÉRMINO DE VIGENCIA DEL MISMO.

El plazo de ejecución del contrato será de UN (01) MES, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de ejecución contemplados en la ley.

El término de vigencia del contrato se contará desde el día de la firma del contrato hasta su liquidación.

2.7 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

El lugar de ejecución será en el Municipio de Valledupar.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 7 de 28
---	--	--

Para todos los efectos derivados de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato, el domicilio contractual será el municipio de Valledupar.

2.8 SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La supervisión será ejercida por el Subgerente de planeación de FONVISOCIAL, quien haga sus veces, o a quien esta delegue para el efecto, y tendrá a su cargo las siguientes funciones:

- Vigilar la correcta y oportuna ejecución del contrato.
- Informar a quien corresponda de los incumplimientos e irregularidades que puedan presentarse durante el cumplimiento del mismo.
- Aplicar el procedimiento respectivo mediante el manejo de SECOP II.
- Certificar el cumplimiento del contratista, previa rendición de los informes.
- Verificar que el contratista esté a paz y salvo el sistema de seguridad social integral y con sus obligaciones parafiscales.
- Las demás inherentes a la función desempeñada.

Las demoras que se presenten por presentación inoportuna de la factura o falta del lleno de los requisitos para la realización del pago correspondiente serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses, indemnizaciones o compensaciones de ninguna naturaleza

3. IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR

El contrato a celebrar de conformidad con lo señalado por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, es un contrato de prestación de servicios.

3.1 FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El contratista será seleccionado a través de la modalidad de selección de mínima cuantía, de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.5.1. y el Artículo 2.2.1.2.1.5.2. del decreto 1082 de 2015, artículos 84 y siguientes del decreto 1510 de 2013 y las normas concordantes.

3.1.1. MINIMA CUANTIA

Atendiendo al presupuesto oficial con el que cuenta la entidad para suscribir el contrato objeto del presente proceso de selección, y atendiendo al presupuesto anual de la entidad FONVISOCIAL, nos encontramos dentro de un contrato de mínima cuantía, que para llevar a cabo su celebración debe cumplir con los requisitos exigidos en el numeral 5 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, que fue modificado por el artículo 30 de la ley 2069 de 2020, se enuncia:

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 8 de 28
---	--	--

“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.”

Atendiendo a dicha normativa, al implementar la modalidad de selección de mínima cuantía, la entidad deberá publicar una invitación pública, por un término no inferior a un día hábil, señalando el objeto a contratar, el presupuesto destinado para dicho objeto y las condiciones técnicas exigidas en el contrato que se pretende celebrar.

En la modalidad de mínima cuantía, la obligación de inscripción en el registro único de proponentes no es aplicable atendiendo a lo establecido en el artículo 6 de la ley 1150 de 2007.

Conforme a lo establecido en el decreto 1082 de 2015, el procedimiento aplicable es el siguiente:

“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*

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 9 de 28
---	---	--

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 cumplimiento 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.”

4. ANALISIS ECONOMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

SE CALCULA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y EL PRESUPUESTO OFICIAL DE LA FUTURA CONTRATACIÓN, DE LA SIGUIENTE MANERA:

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y teniendo en cuenta algunas variables como el análisis y estudio técnico y económico efectuado, el histórico de cotizaciones anteriores realizadas por esta entidad territorial, las características, especificaciones técnicas y elementos que se pretenden adquirir, los descuentos (Impuestos tasas y otros) a que debe estar sujeto el contratista que resulte seleccionado y los gastos en que debe incurrir el contratista seleccionado para el cumplimiento del objeto contractual, tales como:

Costo de los requisitos de ejecución del contrato:

a) Constitución de pólizas de cumplimiento

b) Pago de impuestos:

- Estampilla pro-cultura del Municipio de Valledupar, equivalente al 2.0% del valor total del contrato
- Estampilla Pro anciano, equivalente al 4% del valor total del contrato.
- Estampillas pro-desarrollo fronterizo del Departamento del Cesar, equivalente al 1,5% del valor total del contrato.
- Estampilla UPC, equivalente al 0,5% del valor total del contrato.
- Estampilla pro deporte y recreación, 1,0% del valor del contrato.

VALOR DEL CONTRATO: Para fijar el valor estimado del contrato se tuvieron en cuenta las cotizaciones aportadas por los diferentes comercios y los costos derivados de su

celebración, de lo cual se obtuvo el siguiente estudio, tomando como valor de referencia el menor valor de las cotizaciones aportadas a la entidad:

Predio	DCI Colombia S.A.S.	Lonja Propiedad Raíz del Cesar	DQatro S.A.S.	Valor promedio
Autoconstrucción Urbanización El Porvenir	\$7.500.000	\$5.829.839	\$7.500.000	\$6.943.280
Villa Bolivariana – Lote 4	\$8.400.000	\$8.468.139	\$7.500.000	\$8.122.713
Subtotal	\$15.900.000	\$14.297.978	\$15.000.000	\$15.065.993
IVA	\$3.021.000	\$2.716.615	\$2.850.000	\$2.862.539
TOTAL	\$18.921.000	\$17.014.593	\$17.850.000	\$17.928.532

El valor del contrato será por el valor adjudicado de la propuesta evaluada y seleccionada para lo cual, en el presupuesto asignado, existe disponibilidad para atender el gasto, según certificado de disponibilidad presupuestal No. **219 del 04 de agosto de 2026, con código de artículo No. 2.3.2.02.02.005.40.04 expedido por el Jefe de Presupuesto de FONVISOCIAL.**

Que, según el estudio del sector contenido en el documento técnico del proyecto, el valor ofertado por el oferente en la totalidad del contrato no podrá superar los DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$17.928.532) **INCLUIDO IVA**, por el plazo establecido y el objeto del contrato.

Presentación de la oferta económica:

Los proponentes deberán presentar su oferta económica, discriminando los factores y los ítems técnicos establecidos, conforme las exigencias planteadas en la invitación pública, conforme el anexo de oferta económica que se aportará al proceso.

4.1 FORMA DE PAGO

FONVISOCIAL le pagará al contratista el valor total establecido en la invitación pública conforme a la disponibilidad presupuestal de la entidad, correspondiente al valor ofertado por el futuro contratista.

El contrato se pagará con cargo al Presupuesto de la Vigencia fiscal 2026, para lo cual se cuenta con certificado de Disponibilidad presupuestal No. **219 del 2026**, que obra como adjunto al expediente contractual.

El pago se realizará de la siguiente manera:

FONVISOCIAL pagará al contratista, el valor total del contrato en un único pago, de contado con la entrega de los avalúos comerciales adquiridos, y los informes respectivos.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 11 de 28
---	--	---

Para cada uno de los pagos, el contratista, deberá allegar la siguiente documentación aprobada por el comité supervisor y equipo técnico de apoyo a la supervisión: 1. Factura o cuenta de cobro 2. Certificación de cumplimiento 3. Formato de Informe de actividades diligenciado y firmado. 4. Certificación de pago de parafiscales firmado por el representante legal y/o revisor fiscal según sea el caso. 5. Certificación Bancaria. 6. Informe de ejecución contractual 7. De más requerimientos previamente establecidos en el anexo técnico.

Nota: Si la(s) factura(s) no ha(n) sido correctamente elaborada(s), o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para el trámite de pago sólo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del contratista y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

5. JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA DE MENOR PRECIO.

De acuerdo con el artículo 2 de la ley 1150 de 2007, la escogencia del contratista se efectúa con arreglo a las modalidades de selección, entre las cuales está la selección por Mínima cuantía. El artículo 5 de la misma Ley establece el principio de selección objetiva, con base en la cual se debe escoger el ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, con lo cual, los factores de escogencia y calificación que se establecen en los términos y condiciones para la contratación deben atender a este principio.

Para la futura contratación, FONVISOCIAL exigirá el cumplimiento de unos requisitos, que se consideran mínimos habilitantes. Para la escogencia del contratista se regirá por el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015, según el cual la entidad 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 caso de empate, la entidad aceptará la oferta que haya sido presentada primero en el tiempo.

El proceso de selección contará con dos (02) fases a saber:

1. PRIMERA FASE (VERIFICACIÓN): Esta fase es de carácter habilitante y en ella se verificará el cumplimiento de los requisitos y documentos jurídicos, condiciones de experiencia y técnicos y su resultado será CUMPLE O NO CUMPLE.

2. SEGUNDA FASE (EVALUACIÓN DE OFERTA), Con el fin de garantizar la selección de la oferta económica más baja para el fin que se pretende satisfacer con la convocatoria pública, se tendrán en cuenta como único factor el menor precio para evaluación de ofertas.

PRIMERA FASE (FACTOR DE VERIFICACION)

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, la capacidad jurídica y capacidad técnica, serán objeto de verificación de cumplimiento como requisitos habilitantes para la participación en el proceso de selección y no otorgarán puntaje.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 12 de 28
---	--	---

FACTOR DE VERIFICACIÓN	CRITERIO
CAPACIDAD JURIDICA	CUMPLE / NO CUMPLE
EXPERIENCIA	CUMPLE / NO CUMPLE
VERIFICACIÓN TÉCNICA	CUMPLE / NO CUMPLE

5.1 REQUISITOS HABILITANTES

Se tendrán como requisitos habilitantes de los oferentes los siguientes:

5.1.1 CRITERIOS JURÍDICOS OBJETO DE VERIFICACIÓN

Los requisitos jurídicos son de cumple o no cumple, si no cumple dentro del tiempo establecido no se tendrá en cuenta la propuesta para verificar el aspecto técnico.

En la oferta el proponente deberá incluir los documentos de verificación habilitantes que se relacionan a continuación:

- **CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA**

Carta de presentación de la propuesta, firmada por el proponente, representante legal o sus apoderados, indicando en ella su conocimiento y conformidad con el pliego de condiciones.

Igualmente, debe contener el nombre o razón social, la dirección, el número telefónico fax y dirección electrónica. La presentación de esta carta no implica que el proponente esté ofreciendo o cumpliendo los requisitos del pliego de condiciones.

También se debe manifestar el no encontrarse incurso en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar de conformidad con lo señalado en la Ley 80 de 1993 y demás normas que regulan la materia, así como no encontrarse incurso dentro de algún proceso fiscal que les impida contratar con la Administración pública; igualmente debe manifestar a que régimen tributario pertenece, para lo cual debe anexar los documentos correspondientes.

Para los efectos, se pone a disposición de los oferentes el Anexo No. 1, el cual deberá ser firmado por el Representante Legal y/o apoderado de la persona jurídica que certifica personal e institucionalmente la veracidad y fidelidad de la información que suministra.

NOTA: La carta de presentación de la oferta debe estar debidamente suscrita por la persona con la capacidad legal y estatutaria para presentar oferta, no obstante, dentro del término indicado por la entidad podrán aportar documentos para acreditar dicha calidad,

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 13 de 28
---	--	---

pero no podrán subsanar la falta de capacidad para presentar la oferta, o en el evento de que no se aporte el documento, la oferta será RECHAZADA.

- **CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O REGISTRO MERCANTIL EXPEDIDO POR LA CÁMARA DE COMERCIO:**

Tratándose de persona Jurídica, el proponente deberá anexar el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio vigente; si se trata de persona natural, en el evento en que el proponente desarrolle una actividad comercial, deberá acreditar que el Registro mercantil se encuentra vigente aportando para ello certificado original expedido por la respectiva cámara de comercio.

Las personas jurídicas nacionales y extranjeras deberán acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y un año más contado a partir de la fecha de liquidación del mismo. Esta observación aplica para el caso de Consorcio, Unión Temporal u otras formas de asociación.

En el certificado de existencia y representación legal, como en el de registro mercantil según sea el caso, debe constar que el proponente tiene la actividad, gestión y operación que se solicita en esta convocatoria y en el contrato que de ella se derive. Para el caso de Consorcio, Unión Temporal u otras formas de asociación, cada uno de sus integrantes deberá cumplir con este requisito.

Las anteriores certificaciones deberán haber sido expedida con fecha no mayor a treinta (30) días calendario anterior a la fecha de cierre de esta Convocatoria Pública.

Si la propuesta se presenta a nombre de una Sucursal, se deberá anexar los Certificados tanto de la Sucursal como de la Casa principal (matriz).

- **CUANDO EL PROPONENTE ES UN CONSORCIO, UNIÓN TEMPORAL U OTRAS FORMAS DE ASOCIACIÓN:**

Se permite la presentación de propuestas a Consorcios, Uniones Temporales u otras formas asociativas, con las mismas exigencias de Ley. Los proponentes indicarán si su participación es a título de Consorcio, Unión Temporal u otra forma asociativa, para lo cual deberán señalar las reglas básicas que regulan las relaciones entre ellos y cumplir con los siguientes aspectos:

La responsabilidad de los consorcios será solidaria frente al Municipio de Valledupar, de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato.

Las Uniones Temporales deberán indicar su porcentaje de participación, el cual no podrá ser modificado sin la autorización previa de FONVISOCIAL.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 14 de 28
---	--	---

En caso de no indicarse en el acta de conformación el porcentaje de participación, se les dará el tratamiento de Consorcios para todos los efectos, en especial la evaluación.

Cuando se conformen asociaciones bajo cualquiera de las modalidades previstas en la ley con el único objeto de presentar una propuesta o celebrar un contrato estatal, la responsabilidad y sus efectos se regirán por las disposiciones previstas en la ley para los Consorcios.

Los Consorcios, Uniones Temporales o cualquier otra forma de asociación deberán designar la persona que para todos los efectos los representará y anexarán el acta mediante la cual se constituyen.

El Acta de constitución deberá indicar expresamente que el Consorcio, Unión Temporal o la respectiva asociación, no podrá ser disuelto ni liquidado, durante la vigencia o prórrogas del contrato que se suscriba.

En caso de ser adjudicatarios los Consorcios, Uniones Temporales u otras formas asociativas deberán cumplir con lo siguiente:

Presentar ante FONVISOCIAL el correspondiente NIT dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al acto de adjudicación.

De acuerdo con lo preceptuado en el Artículo 66 de la Ley 488 de 1998, las facturas o documentos equivalentes para pago deben ser expedidas directamente por la respectiva forma de asociación, cumpliendo los requisitos establecidos en el Estatuto Tributario y no por cada uno de sus integrantes.

Para proceder con su respectivo pago debe indicarse, además, el nombre y el NIT de los integrantes del Consorcio y en el caso de Uniones Temporales, indicar además el porcentaje de participación en el mismo.

• **PERSONAS JURÍDICAS EXTRANJERA**

Para los efectos previstos en este numeral 1 se consideran personas jurídicas públicas o privadas de origen extranjero las sociedades que no hayan sido constituidas de acuerdo con la legislación nacional, sea que tengan o no domicilio en Colombia a través de sucursales.

Las propuestas de personas jurídicas de origen extranjero se someterán en todo caso a la legislación colombiana, sin perjuicio de lo cual, para su participación deberán cumplir con las siguientes condiciones:

¹En caso de presentación de propuestas por parte de personas jurídicas extranjeras deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 22 de la Ley 80 de 1993, así como los artículos 259 y 260 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 480 del Código de Comercio

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 15 de 28
---	--	---

Acreditar su existencia y representación legal, a efectos de lo cual deberán presentar un documento expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio, expedido máximo con dos (2) meses de anticipación a la fecha de la presentación de la propuesta, en el que conste su existencia, objeto y vigencia y el nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades y en el cual se señale expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la propuesta, suscribir el contrato y comprometer a la entidad a través de su propuesta.

Acreditar un término mínimo remanente de duración de la sociedad de un (1) año, contado a partir del vencimiento del plazo máximo para la entrega de los bienes y/o servicios o de la vigencia del contrato.

Acreditar la suficiencia de la capacidad del representante legal para la suscripción del contrato. Cuando el representante legal tenga limitaciones estatutarias, se deberá presentar adicionalmente copia del acta en la que conste la decisión del órgano social correspondiente que autorice al representante legal para la presentación de la propuesta, la suscripción del contrato y para actuar en los demás actos requeridos para la contratación en el caso de resultar adjudicatario.

Las oficinas en Colombia de personas jurídicas extranjeras, cuando presenten propuesta a nombre de estas, deberán aportar el certificado de la cámara de comercio de su domicilio, expedido con una antelación de treinta (30) días calendarios a la fecha de cierre del presente proceso de selección.

APODERADO DE PERSONA JURÍDICA EXTRANJERA

Las personas jurídicas extranjeras sin domicilio en Colombia deberán acreditar un apoderado domiciliado en el país, debidamente facultado para presentar la propuesta, participar y comprometer a su representado en las diferentes instancias del presente proceso de selección, suscribir los documentos y declaraciones que se requieran así como el contrato ofrecido, suministrar la información que le sea solicitada, y demás actos necesarios de acuerdo con los términos de referencia, así como para representarla judicial o extrajudicialmente.

El poder que otorga las facultades, en caso de ser expedido en el exterior, deberá cumplir todos y cada uno de los requisitos legales exigidos para la validez y oponibilidad en Colombia de documentos expedidos en el exterior con el propósito que puedan obrar como prueba. Se precisa que los únicos documentos que deben llenar este requisito son los de índole legal y la oportunidad para allegarlos con estos formalismos se hará exigible hasta el momento de la adjudicación, de manera que para efectos de presentar la propuesta el Departamento aceptará documentos en fotocopias simples.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 16 de 28
---	--	---

Se deberá mantener dicho apoderado por el término de vigencia del contrato y un (1) año más como mínimo, a menos que, de conformidad con las normas legales vigentes tengan la obligación de establecer sucursal en Colombia.

Dicho apoderado podrá ser el mismo apoderado único para el caso de personas extranjeras que participen en consorcio o unión temporal, y en tal caso bastará para todos los efectos, la presentación del poder común otorgado por todos los participantes del consorcio o unión temporal.

Las oficinas en Colombia de personas jurídicas extranjeras cuando presenten la propuesta a nombre de éstas, deberán adjuntar el respectivo certificado de la cámara de comercio de su domicilio, expedido con igual anticipación a la señalada en el numeral anterior.

Las personas jurídicas extranjeras sin sucursal en Colombia deberán acreditar su existencia y representación legal conforme a la legislación de su país de origen, expedido dentro de los noventa (90) días calendario anteriores al cierre del presente proceso de selección.

En todo caso, esta información podrá ser certificada directamente por el representante legal o por los órganos competentes de la sociedad, en el caso en que no se encuentre incorporada en el certificado mencionado, de acuerdo con las leyes que rijan este tipo de actos en el país de origen.

- **CUANDO EL PROPONENTE ACTÚE A TRAVÉS DE REPRESENTANTE O APODERADO:**

Cuando el proponente nacional actúe a través de un apoderado, deberá presentar el documento legalmente otorgado en el que conste tal circunstancia y las facultades conferidas.

Cuando su representante sea persona jurídica, además de lo anterior, deberá acreditar que está legalmente constituido mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio social, el cual deberá tener una fecha de expedición no mayor a treinta (30) días de la fecha de entrega de las propuestas.

- **DOCUMENTO PARA ACREDITAR LOS PAGOS PARAFISCALES (LEY 789 DE 2002).**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el proponente deberá anexar con su propuesta el siguiente documento:

Cuando se trate de una persona natural, deberá indicar en documento anexo a la propuesta, que cumplirá para efectos de la celebración, ejecución, renovación o liquidación del

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 17 de 28
---	--	---

contrato, con las obligaciones relacionados con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), cuando a ello hubiere lugar.

Cuando se trate de una persona jurídica, deberá anexar una certificación expedida por el Revisor Fiscal, cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de Ley, o por el Representante Legal de la sociedad, en la que se acredite el pago de los aportes de sus empleados, a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF) y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), cuando a ello hubiere lugar, durante el mes inmediatamente anterior a la fecha de presentación de la propuesta.

En el evento en que la sociedad tenga menos de seis (6) meses de constitución, deberá acreditar los pagos mencionados a partir de la fecha de su constitución.

En caso de ofertas conjuntas, cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal debe allegar este documento, de no hacerlo su ofrecimiento será rechazado.

De conformidad al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, el proponente y el contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, este requisito deberá acreditarse por el contratista para la realización de cada pago derivado del contrato estatal.

Nota: En todos los casos FONVISOCIAL en el momento de liquidar el contrato, dejará constancia del cumplimiento de las obligaciones anteriormente señaladas, durante su vigencia, estableciendo una correcta relación entre el monto cancelado y las sumas que debió haber sido cotizadas. Para la presentación de ofertas por parte de personas jurídicas es indispensable acreditar el requisito señalado anteriormente. (Artículo 50 de la Ley 789 de 2002).

- **FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA (REPRESENTANTE LEGAL).**
- **Libreta Militar:** El proponente deberá presentar copia de ella solo si es persona natural, varón y menor de cincuenta (50) años, o si teniendo tales condiciones es parte de un proponente plural
- **COPIA DEL REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO R.U.T., (NO ES NECESARIO PARA CONSORCIOS O UNIONES TEMPORALES, PERO EN ESTE CASO DEBERÁ PRESENTAR EL DE CADA UNO DE LOS CONSORCIADOS O TEMPORALMENTE UNIDOS).**

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 18 de 28
--	---	---

- **CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS, EXPEDIDO POR LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN (DE LA PERSONA JURÍDICA Y REPRESENTANTE LEGAL).**
- **CERTIFICADO SISTEMA REGISTRO NACIONAL MEDIDAS CORRECTIVAS.**
- **CERTIFICADO ANTECEDENTES JUDICIALES.**
- **CERTIFICACIÓN DE RESPONSABILIDAD FISCAL DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA NACIÓN (DE LA PERSONA JURÍDICA Y REPRESENTANTE LEGAL).**
- **COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN.**
- **CERTIFICADO DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN, EMBARGOS JUDICIALES, CESACIÓN DE PAGOS, CONCURSO DE ACREEDORES:** El oferente deberá presentar mediante certificado y bajo la gravedad del juramento no encontrarse en procesos de disolución, liquidación, embargos judiciales, cesación de pagos, concurso de acreedores que lo limiten o le impidan cumplir con las obligaciones derivadas del contrato.
- **CERTIFICADO DE INHABILIDAD O INCOMPATIBILIDAD:** El oferente deberá presentar mediante certificado y bajo la gravedad del juramento, si se encuentra o no incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad para contratar con el estado.
- **Certificación de no encontrarse inscrito el REDAM -REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS,** conforme lo establecido en la ley 2097 de 2021, con fecha de expedición menor a tres meses, contados desde la fecha de cierre del proceso.

VERIFICACION JURIDICA

- La capacidad jurídica será objeto de verificación, pero no de ponderación. No obstante, la propuesta SERA RECHAZADA, si no cumple con los requisitos mínimos establecidos en la invitación pública, los cuales se verificarán con base en los documentos y requisitos establecidos en dicha invitación.
- Para lo cual el proponente deberá acreditar que su actividad comercial, guarda relación directa con los elementos a suministrar y los servicios objeto de la futura contratación.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 19 de 28
---	--	---

5.1.2 VERIFICACION DE LA EXPERIENCIA

El factor de experiencia se conforme de la experiencia general y específica requerida:

Experiencia General.

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE GRAN EMPRESA – NO MIPYME deberá acreditar su experiencia a través de UN (1) contrato celebrado con entidades públicas o privadas, cuyo objeto sea igual o similar al objeto de la presente invitación y el valor del contrato será igual o superior al presupuesto oficial del proceso.

EL PROPONENTE (MIPYME) deberá acreditar su experiencia a través de dos (2) contratos celebrados con entidades públicas o privadas, cuyo objeto sea igual o similar al objeto de la presente invitación y su valor sumado sea igual o superior al presupuesto oficial del proceso.

En ambos casos la experiencia se acreditará de la siguiente manera:

En tratándose de contratos ejecutados con entidades públicas el proponente deberá presentar certificación de cada uno de los contratos y/o copia del acta de liquidación de los contratos.

Para el caso de contratos ejecutados con empresas privadas el proponente deberá presentar los siguientes documentos: Copia del contrato y copia de la factura de venta y/o documento equivalente autorizado por la Ley, con los requisitos exigidos por la DIAN y las condiciones del Código de Comercio y el Estatuto Tributario.

Tratándose de consorcios o uniones temporales los integrantes deberán cumplir con el presente requisito de conformidad con el porcentaje de su participación.

Experiencia específica:

La experiencia específica requerida en un Proceso de Contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza del contrato y su valor. La experiencia es adecuada cuando se refiere al tipo de actividades previstas en el objeto del contrato a celebrar.

La experiencia es proporcional cuando tiene relación con el alcance, la cuantía y complejidad del contrato a celebrar.

El proponente NO MIPYMES O MIPYMES deberá acreditar esta experiencia mediante la presentación de uno (01) a dos (2) contratos ejecutados y terminados con ENTIDADES PUBLICAS O PRIVADAS, que cumplan con los siguientes requisitos:

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 20 de 28
---	--	---

1. Que su objeto corresponda con la prestación de servicios de avalúos comerciales de predios urbanos.
2. Que uno de los contratos corresponda a la realización de avalúos corporativos realizados a bienes inmuebles.
3. Que la sumatoria de los contratos en SMMLV sea igual o superior al 100% del valor del presupuesto oficial, asignado al proceso de selección.

En el caso de consorcios y uniones temporales, por lo menos el integrante que posea el mayor porcentaje de participación de la figura asociativa debe cumplir con el requisito de experiencia específica requerido.

En caso de que el contrato sea suscrito con entidad pública, se requiere la remisión de certificación y acta de liquidación del contrato respectivo.

Por otra parte, cuando un proponente adquiere experiencia en un contrato como integrante de un contratista plural, la experiencia derivada de ese contrato corresponde a la ponderación del valor del contrato por el porcentaje de participación.

Así mismo, para los contratos celebrados y ejecutados con entidades de carácter privado, adicionalmente se deberá aportar obligatoriamente cada uno de los siguientes documentos:

- Facturas de venta expedida con ocasión a la ejecución del contrato, que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 774 del Código de Comercio Colombiano y en el artículo 617 del Estatuto Tributario Nacional. Así mismo se deberá aportar toda la trazabilidad contable con ocasión a la ejecución del contrato (facturas, libros de contabilidad, etc.).
- Contrato y/o oferta presentada.

En el caso que el proponente, no cumpla con la exigencia de la experiencia mínima general solicitada, la propuesta será declarada como No Hábil y no será objeto de Evaluación.

VALORACIÓN EXPERIENCIA

a). En caso de que la experiencia específica se haya obtenida en consorcios, uniones temporales o asociación plural, su valor se cuantificara en forma proporcional de la participación. Si en los documentos aportados no se especifica el porcentaje de participación del consorciado que presenta experiencia a través de esos documentos, deberá presentar el respectivo documento consorcial del contrato, si no cumple con estos requisitos, no se tendrá en cuenta el valor de dicho contrato.

b). No se aceptarán SUBCONTRATOS. Los contratos válidos para acreditar la experiencia específica serán únicamente aquellos de primer orden, entendiéndose por estos aquellos contratos celebrados entre el PRIMER CONTRATANTE (entidad pública) y PRIMER CONTRATISTA (persona natural, persona jurídica, consorcio o unión temporal).

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014
		Página 21 de 28

c). En caso de presentarse un número superior de certificaciones para acreditar la experiencia del proponente se evaluarán las primeras en el orden de foliatura presentada en la propuesta, las demás certificaciones no serán tenidas en cuenta para efectos de la evaluación.

5.1.3. VERIFICACIÓN TÉCNICA Y OPERATIVA: FONVISOCIAL para la ejecución del contrato derivado del presente proceso de selección, ha establecido un equipo humano mínimo requerido con dedicación sin costo a la entidad con funciones y responsabilidades respectivas.

5.1.3.1 REQUISITOS DE ORDEN TECNICO.

❖ DOMICILIO U OFICINA EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR

El oferente deberá contar o acreditar domicilio/establecimiento/sede u oficina abierta al público en la ciudad de Valledupar, debidamente registrado ante la Cámara de Comercio que corresponda cumpliendo con lo dispuesto en el Código de Comercio Colombiano sobre la materia. El Domicilio, oficina o sede se acreditarán con el Certificado de Existencia y Representación Legal o matrícula de persona natural, en todo caso la administración se reserva la opción de enviar un funcionario el cual verifique que el proponente cuente dicho establecimiento.

JUSTIFICACIÓN: Por la naturaleza especial de los estudios que se buscan contratar y la condición especial y domicilio principal de la entidad y en términos de calidad es totalmente racional y válido que el oferente y futuro contratista cuente con domicilio principal en el Municipio. Dado que, para poder dar cumplimiento a los tiempos de respuestas establecidos por la entidad para la prestación del servicio, es indispensable técnicamente que el oferente y el contratista cuente con sucursal con personal adecuado para atender los eventos que se presenten. De no contar con este requisito establecido se tendrá como no habilitada la propuesta. La entidad se reserva el derecho de adelantar la visita técnica a las instalaciones del domicilio comercial, registrado por el proponente ante la cámara de comercio, donde se compruebe los aspectos y condiciones de la organización logística descritas en el mismo. En caso de consorcios y uniones temporales, por lo menos uno de los miembros deberá acreditar este aspecto.

❖ EQUIPO DE TRABAJO:

El proponente deberá anexar junto con su oferta el personal como mínimo en los siguientes perfiles requeridos, para lo cual deberá allegar como anexo a la propuesta, la hoja de vida del equipo acompañante y carta de compromiso de disponibilidad del 100%, durante la ejecución del contrato, requerido por la entidad de acuerdo con el siguiente cuadro:

RECURSO HUMANO	CANTIDAD	PERFIL REQUERIDO	EXPERIENCIA
----------------	----------	------------------	-------------

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 22 de 28
--	--	---

AVALUADOR	1	PROFESIONAL CON INSCRIPCION EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) EN LAS CATEGORIAS DE AVALUOS RURALES, URBANOS Y ESPECIALES	Avaluador profesional inscrito en el (raa) en las categorías de avalúos urbanos rurales y especiales, con experiencia en avalúos masivos. mayor a tres años contados a partir de la aceptación en el registro abierto de avaluadores. El registro deberá estar vigente a la fecha de cierre del proceso y el contratista debe garantizar que los avaluadores continuaran vigente su inscripción durante el plazo de ejecución del contrato.
-----------	---	--	---

❖ CARTA DE INTENCIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO:

Para todos los integrantes del equipo de trabajo se deberá adjuntar una carta de intención firmada, mediante la cual, cada profesional, para sí mismo, se comprometa a trabajar en el desarrollo del objeto y alcance del contrato, cumpliendo los requerimientos establecidos en el anexo técnico, en caso de salir favorecidos con la adjudicación del contrato y certificar, además, que no ha participado en la preparación o elaboración de otra expresión de interés para la presente convocatoria, ni hace parte de otra expresión de interés para la presente convocatoria.

En caso de que el profesional o auxiliar que suscriba la carta de intención haga parte de dos o más expresiones de interés para la misma convocatoria, los interesados deberán reemplazarlo por otro profesional que cumpla con las mismas condiciones de formación académica y experiencia requeridas.

En caso de que el oferente no cumpla con los requisitos anteriormente enunciados en este numeral, la Propuesta Técnica será considerada como **NO HABILITADA**, por lo tanto, no será objeto de calificación.

	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 23 de 28
---	--	---

Nota: El proponente deberá anexar las hojas de vida, con todos los soportes académicos, laborales y demás que ya fueron señalados en cada caso en concreto, para constatar el cumplimiento de las exigencias de cada personal requerido.

❖ **CERTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS**

El proponente deberá ofrecer dentro de su propuesta el cumplimiento total de todas y cada una de las especificaciones técnicas exigidas en el presente proceso de selección de mínima cuantía, las siguientes:

ACTIVIDADES	ENTREGABLES	EVIDENCIAS
Realizar los avalúos corporativos conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes. Con el avalúo deberá entregarse un informe detallando el procedimiento de valoración empelado para su elaboración. El avalúo deberá ser presentado por escrito en físico y en archivo digital en formato PDF, con la fecha de elaboración del avalúo, la vigencia del mismo, los datos básicos del evaluador, la normatividad aplicable a cada caso concreto, el registro fotográfico según la visita realizada. El informe debe estar firmado por el representante legal y por el perito evaluador si se trata de persona jurídica o por el evaluador si es persona natural.	Avalúo corporativo e informe de avalúo comercial	- Avalúo corporativo e informe de avalúo comercial del predio identificado con folio de matrícula 190 – 211984 a 190 – 212007 - Avalúo corporativo e informe de avalúo comercial del predio denominado VILLA BOLIVARIANA LOTE 4 (El folio de mayor extensión es el 190-87736)

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 24 de 28
---	---	---

Se debe realizar las siguientes actividades: 1. Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo. 2. Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo 3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC. 4. Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Ponencia) • Ponencia del trabajo realizado por el o los peritos. • Estudio por la Junta Técnica de Avalúos Corporativos.		
--	--	--

6. ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Este análisis se realiza sobre los riesgos previsibles, en cumplimiento del artículo 4 de la ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 y en el numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de Mayo 26 de 2015, y siguiendo los lineamientos dispuestos por la Agencia Nacional de Contratación –Colombia Compra Eficiente-; la asignación de riesgos se le endilga a la parte que mejor los controla ya sea el futuro contratista o la administración, esta asignación se da para mitigar el costo en caso que llegue a suceder, dependiendo de “(...) las particularidades de cada riesgo, las partes están en capacidad de establecer los mecanismos de mitigación de su impacto y de su cobertura, así como su asignación a los distintos agentes involucrados(...)” (documento CONPES 3714).

Tipificación: Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto contractual, la circunstancia que puede presentarse durante su ejecución y que puede alterar su equilibrio financiero, es el **incumplimiento**, ya sea por extemporánea o incompleta ejecución de las obligaciones por parte del contratista y/o por omisión de las mismas.

Asignación: FONVISOCIAL será el sujeto contractual que deberá soportar totalmente la ocurrencia de la circunstancia prevista en caso de que llegare a presentarse, y el equilibrio financiero del contrato (si se viera afectado) se recobrará haciendo efectiva la garantía que se exigirá para tal efecto se constituya y cobrando al contratista las multas a que haya lugar o la cláusula penal pecuniaria.

RIESGOS TECNICOS

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014
		Página 25 de 28

TIIFICACIÓN	ESTIMACION		ASIGNACION
	PROBABILIDAD DE RIESGO	VALORACION	
Riesgos derivados del mal funcionamiento de los bienes y servicios, objeto del proceso de selección.	ALTA	100%	CONTRATISTA
Riesgos derivados de las restricciones de transportes que contemplan la ley y demás que impidan la entrega oportuna de los bienes en el tiempo estipulado en las condiciones del contrato.	ALTA	100%	CONTRATISTA

RIESGOS DE TIPO ECONOMICO.

TIIFICACIÓN	ESTIMACION		ASIGNACION
	PROBABILIDAD DE RIESGO	VALORACION	
El riesgo cambiario en los procesos en pesos colombianos que involucre la cancelación de servicios producto de la ejecución de la presente contratación en el extranjero.	Baja	100%	CONTRATISTA
La inadecuada proyección de costos económicos incurridos por el contratista en la ejecución del contrato al momento de presentar su propuesta a la administración.	Baja	100%	CONTRATISTA

RIESGOS FINANCIEROS

TIIFICACIÓN	ESTIMACION	ASIGNACION
-------------	------------	------------

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014
		Página 26 de 28

	PROBABILIDAD DE RIESGO	VALORACION	
Falta de consecución de recursos que soporten la ejecución del contrato.	Baja	100%	CONTRATISTA
Los efectos favorables o desfavorables en la alteración de las condiciones de financiación que tome el CONTRATISTA para dar cumplimiento al objeto contractual.	ALTA	100%	CONTRATISTA

RIESGOS JURÍDICOS

TIPIFICACIÓN	ESTIMACION		ASIGNACION
	PROBABILIDAD DE RIESGO	VALORACION	
Cambio de régimen político.	Baja	50%	CONTRATANTE
Ocurrencia de las situaciones de orden público, paros o huelgas	Baja	50%	CONTRATANTE
Los efectos derivados siniestros total o parcial, ocasionados por grupos al margen de la ley.	Baja	100%	CONTRATISTA

RIESGOS REGULATORIOS

TIPIFICACIÓN	ESTIMACION		ASIGNACION
	PROBABILIDAD DE RIESGO	VALORACION	
Efectos desfavorables ocasionados por normas, disposiciones o directrices que adopte la Administración durante la ejecución del contrato y que sean aplicables al contrato, con excepción de normas tributarias.	Baja	50%	CONTRATANTE

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014 Página 27 de 28
--	--	---

RIESGOS DE LA NATURALEZA

TIIFICACIÓN	ESTIMACION		ASIGNACION
	PROBABILIDAD DE RIESGO	VALORACION	
Riesgos de fuerza mayor asegurables referidos al impacto adverso sobre la ejecución y/o operación del contrato por causas derivables de desastres naturales.	Baja	100%	CONTRATISTA

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

De acuerdo con lo previsto en el título III, capítulo I, y en atención a lo manifestado en el punto anterior, EL CONTRATISTA se obligará a constituir a su costa y a favor de FONVISOCIAL, las siguientes garantías:

7.1 GARANTIAS A EXIGIR EN EL CONTRATO.

El proponente deberá constituir a su total costo y a favor de FONVISOCIAL una póliza que ampare los siguientes:

	Etapa contractual		
Por medio de este amparo, la entidad se protege contra los perjuicios derivados del incumplimiento imputable al contratista de las obligaciones emanadas del contrato garantizado	CUMPLIMIENTO.	Diez por ciento (10%) sobre el valor del contrato. (En ningún caso sea inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria estipulada que se presumirá mínimo establecido en diez por ciento.	El plazo del contrato y cuatro (04) meses más
Por medio de este amparo se pretende garantizar el pago de los aportes a la seguridad social integral y el pago de las demás prestaciones sociales de ley a sus empleados.	PAGO DE SALARIOS, SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y DEMAS PRESTACIONES SOCIALES.	Diez por cinco (5%) sobre el valor del contrato.	El plazo del contrato y tres (3) años más.

 ALCALDÍA DE VALLEDUPAR FONVISOCIAL	ESTUDIOS PREVIOS INVITACIÓN PÚBLICA DE MINIMA CUANTIA	CÓDIGO FONVISOCIAL-F-014
		Página 28 de 28

Como se va a prestar un servicio la entidad prevé amparar la calidad del mismo.	CALIDAD DEL SERVICIO PRESTADO	Diez por ciento (10%)del valor del contrato.	El plazo del contrato y cuatro (04) meses más.
---	----------------------------------	--	--

8.INDICACIÓN QUE SI EL PROCESO CONTRACTUAL ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO O TRATADO COMERCIAL VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

Para establecer si la presente contratación se encuentra cobijada con algún tratado comercial vigente, consultamos el Manual explicativo expedido sobre el tema por Colombia Compra, del cual resaltamos el siguiente numeral Anexo 4, Lista de Excepciones a la aplicación de los acuerdos comerciales, EXCEPCIÓN 2, ASÍ:

2 El suministro estatal de mercancías o servicios a personas o a Entidades Estatales del nivel territorial.

De lo verificado en los acuerdos y tratados vigentes se evidencia que: *El suministro estatal de mercancías o servicios a personas o a Entidades Estatales del nivel territorial, se encuentran excluidas.* Así mismo, se identifica que el valor del contrato hace exclusión de la aplicación de los acuerdos y/o tratados comerciales vigentes.

9. CONCEPTO DE FAVORABILIDAD

Por todo lo expuesto, se colige que es conveniente y oportuno que FONVISOCIAL proceda a celebrar el contrato para la **ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**

Este estudio se elabora el 11 de agosto de 2026, en el Municipio de Valledupar (Cesar).

ORIGINAL FIRMADO
JESUS MANUEL SALAS OROZCO
SUBGERENTE DE PLANEACIÓN