CARTA DE ACEPTACIÓN DE LA OFERTA
INVITACION PUBLICA MINIMA CUANTIA
No. 004 de 2026

CIUDAD	**VALLEDUPAR**
FECHA	**20 DE AGOSTO DE 2026**

GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la Cédula de Ciudadanía número 77.174.383, expedida en la ciudad de Valledupar, quien como Gerente, actúa en nombre y representación legal del **Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar "FONVISOCIAL",** identificado con el NIT 800.124.740-7, ente creado mediante Acuerdo Municipal No. 013 de abril 1 de 1991, reglamentado mediante Decreto No. 0091 del 28 de Junio del mismo año y Decreto 000106 del 16 de Julio de 1999, siendo nombrado en dicho cargo mediante Decreto No. 001007 del 15 de agosto de 2024 y posesionado mediante Acta de Posesión No. 209726 del 16 de agosto de 2024, informa a **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR**, (en adelante el "Contratista"), identificada con NIT **824.000.608**, representada legalmente por **HELCIAS RODOLFO CASTILLA VALERA**, conforme Carta de Presentación de la Oferta, que se aceptan los términos y condiciones de la oferta presentada al proceso de selección de mínima cuantía No. 004-MC-2026.

El Contrato se regirá por las Leyes 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 1882 de 2018, Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto 1082 de 2015, el Código Civil y de Comercio, las demás normas legales aplicables a la materia, y las siguientes condiciones:

PRIMERA OBJETO: El objeto del Contrato es **ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.**

SEGUNDA ALCANCE DEL OBJETO: El Contratista, deberá desarrollar el objeto del Contrato de conformidad con las especificaciones y características técnicas requeridas y señaladas en los Documentos del Proceso de Contratación No. 004-MC-2026, los cuales hacen parte integral del contrato.

El Contratista y la Entidad contratante asumen de forma obligatoria, los riesgos previsibles identificados y plasmados en la Invitación– Riesgos, aceptados con la presentación de su propuesta.

ACTIVIDADES	ENTREGABLES	EVIDENCIAS
Realizar los avalúos corporativos conforme a las	Avalúo corporativo e informe de avalúo comercial	- Avalúo corporativo e informe de avalúo

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 avaluador, 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 avaluador si se trata de persona jurídica o por el avaluador 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) •		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)

Ponencia del trabajo realizado por el o los peritos. • Estudio por la Junta Técnica de Avalúos Corporativos.		

TERCERA OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: el Contratista está obligado a:

I. OBLIGACIONES ESPECIFICAS:

a) Desarrollar el objeto del contrato consistente en "**ACTUALIZACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DE PREDIOS ESTRATÉGICOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP) EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR**".

b) En aras de garantizar la idoneidad del servicio a contratar, los avaluadores 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 avaluó 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.

II. OBLIGACIONES 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 perdida 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

CUARTA OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD: La Entidad está obligada a:

- En virtud del presente contrato FONVISOCIAL, se reserva el derecho de ejercer vigilancia sobre el mismo a través de la supervisión 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.
- Asignar un supervisor al contrato quien velará por el cumplimiento del mismo.
- Expedir el certificado de cumplimiento a satisfacción, cuando corresponda.
- Cumplir con los pagos que se deriven del contrato.

QUINTA RESPONSABILIDAD: El Contratista es responsable por el cumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato. Además, responderá por los daños generados a la Entidad en la ejecución del contrato, causados por sus Contratistas o empleados, y de sus subcontratistas.

SEXTA VALOR: El valor de la presente contratación, es por la suma de **DIECISIETE MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L ($17.928.532,00) incluido IVA.**

Valor base: $15.066.833,61: QUINCE MILLONES SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS CON SESENTA Y UN CENTAVOS M/CTE.

IVA (19%): $2.861.698,39: DOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE.

SEPTIMA FORMA DE PAGO: 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. 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 él 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.

OCTAVA PLAZO DEL CONTRATO: El plazo de ejecución del contrato será de UN MES, plazo que empezará a contarse a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución a saber: Expedición de Registro Presupuestal y Aprobación de Garantías, y liquidación y pago de estampillas municipales y departamentales aplicables al contrato.

NOVENA APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: 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 de 2026**, que obra como adjunto al expediente contractual.

DÉCIMA SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato estará a cargo del 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:

a) Vigilar la correcta y oportuna ejecución del contrato, b) Informar a quien corresponda de los incumplimientos e irregularidades que puedan presentarse durante el cumplimiento de este. c) Elaborar las actas de inicio, terminación y liquidación del contrato para la posterior suscripción por las partes. d) Certificar el cumplimiento del contratista, previa rendición de los informes. e) Verificar que el contratista esté a paz y salvo el sistema de seguridad social integral y con sus obligaciones parafiscales. f) Las demás inherentes a la función desempeñada.

DÉCIMA PRIMERA GARANTÍAS: El contratista del presente proceso de selección deberá constituir a favor de FONVISOCIAL, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato o expedición de la carta de aceptación de la oferta, por intermedio de una compañía de seguros o entidad bancaria legalmente constituida en Colombia, cuya póliza matriz esté debidamente aprobada por la Superintendencia Bancaria, garantía que cubra o ampare:

DESCRIPCIÓN	SUFICIENCIA DE LA GARANTIA	VIGENCIA DE LA GARANTIA
CUMPLIMIENTO.	Diez por ciento (10%) sobre el valor del contrato. (En ningúncaso sea inferior al valor de la cláusula penal pecuniaria estipuladaque se presumirá mínimo establecido en diez por ciento.	El plazo del contrato ycuatro (04) meses más
PAGO DE SALARIOS, SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y DEMAS PRESTACIONES SOCIALES	Cinco por ciento (5%) sobre el valor del contrato.	El plazo del contrato y tres (03) años más
CALIDAD DEL SERVICIO PRESTADO	Diez por ciento (10%)del valor del contrato.	El plazo del contrato y cuatro (04) meses más.

DÉCIMA SEGUNDA LUGAR DE EJECUCIÓN: El lugar de ejecución del contrato es en el municipio de Valledupar. Para todos los efectos derivados de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato, el domicilio contractual será el municipio de Valledupar.

DÉCIMA TERCERA PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN: El presente contrato se perfecciona con la firma de este documento por parte del ordenador del gasto. Para su ejecución, se requiere la aprobación de las garantías, liquidación y pago de los impuestos aplicables al contrato y el Registro Presupuestal correspondiente.

DÉCIMA CUARTA INDEMNIDAD DE LA ENTIDAD: El CONTRATISTA mantendrá indemne a **FONVISOCIAL** contra todo reclamo, demanda, acción legal y costo que pueda causarse o surgir por daños o lesiones a personas o propiedades de terceros, ocasionados por aquél, sus subcontratistas o proveedores, durante la ejecución del objeto contractual, y terminados éstos, hasta la liquidación definitiva del contrato. Se consideran como hechos imputables al **CONTRATISTA**, todas las acciones u omisiones de su personal, de sus subcontratistas y proveedores, y del personal al servicio de cualquiera de ellos; los errores y defectos de sus trabajos, y en general cualquier incumplimiento de sus obligaciones contractuales. En caso de que se entable un reclamo, demanda o acción legal contra el **FONVISOCIAL**, por asuntos que según el contrato sean de responsabilidad del **CONTRATISTA**, éste será notificado lo más pronto posible de ellos, para que por su cuenta adopte oportunamente las medidas previstas por la ley para mantener indemne **FONVISOCIAL**. Si en cualquiera de los eventos antes previstos, el **CONTRATISTA** no asume debida y oportunamente la defensa de **FONVISOCIAL**, la entidad podrá hacerlo directamente, previa notificación escrita al **CONTRATISTA**, quien pagará todos los gastos en que se incurra por tal motivo. En caso de que no lo hiciere el **CONTRATISTA**, **FONVISOCIAL** tendrá derecho a descontar el valor de tales erogaciones, de cualquier suma que adeude al **CONTRATISTA** por razón de los trabajos motivo del contrato o a utilizar cualquier otro mecanismo legal.

DÉCIMA QUINTA MULTAS Y CLAUSULA PENAL:

A) MULTAS.

En caso de mora o incumplimiento parcial de las obligaciones adquiridas por el contratista, FONVISOCIAL impondrá multas de la siguiente manera: a) multas por incumplimiento parcial: si durante la ejecución del contrato EL CONTRATISTA incumple las obligaciones contractuales, FONVISOCIAL le impondrá multas equivalentes al 0.5% del valor del contrato, sin que el total de estas multas sobrepase el diez por ciento (10%) del valor total del mismo; b) Para los efectos del pago de las multas del literal a) antecedente, se entiende que hay incumplimiento parcial cuando EL CONTRATISTA incumple las obligaciones señaladas en la cláusula de obligaciones del contrato; c) EL CONTRATISTA autoriza a FONVISOCIAL para descontar y tomar el valor de las multas de que tratan los literales anteriores, una vez en firme la resolución que las impone, de cualquier suma que le adeude FONVISOCIAL, sin perjuicio de que las haga efectivas conforme a la ley; d) el pago o la deducción de dichas multas no exonera a EL CONTRATISTA de las obligaciones de cumplir con el objeto del contrato, ni de las demás obligaciones y responsabilidades que emanen del mismo. Parágrafo: Procedimiento para la imposición de multas y clausula penal pecuniario, será conforme lo dispone el artículo 86 de la ley 1474 de 2011.

B) CLAUSULA PENAL:

Se fija como clausula penal pecuniario la suma equivalente hasta el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, independientemente de la indemnización plena de perjuicios a que hubiere lugar en sede judicial, en caso de incumplimiento por parte del CONTRATISTA, la cual pagará a FONVISOCIAL sin necesidad de requerimiento judicial, en un término no mayor de veinte (20) días a partir de la fecha en que se declare el incumplimiento. Lo anterior de acuerdo con lo establecido en la ley 1474 de 2011.

En caso de que existan saldos a favor del CONTRATISTA, este autoriza por medio del presente documento a FONVISOCIAL a efectuar los descuentos con el fin de hacer efectivo el cobro de las sumas que adeude por concepto de clausula penal.

DÉCIMA SEXTA DOCUMENTOS: Los documentos que a continuación se relacionan, hacen parte integral del Contrato, los cuales determinan, regulan, complementan y adicionan lo aquí pactado, y en consecuencia producen sus mismos efectos y obligaciones jurídicas y contractuales:

1. Estudios y documentos previos.
2. Invitación, Adendas, Anexos, Formatos, Matrices, Formularios.
3. Propuesta presentada por el Contratista.
4. Las garantías debidamente aprobadas.
5. Toda la correspondencia que se surta entre las partes durante el término de ejecución del Contrato.

GABRIEL HERNANDO PINEDA ARREGOCES
GERENTE
FONVISOCIAL

Vo.Bo.	Revisó	Proyectó
Deiner David Gonzalez	Maria Ines Arteta E.	Jessica Calderón
Abog. Contratista – gerencia	Prof. Univ. – Sec. General	Abog. contratista – Sec. General