



CARTA DE ACEPTACIÓN DE OFERTA No. 3623-2026

Señores:

VALOR CORP S.A.S

Nit. 901765559-6

Representante Legal actual: Javier Eduardo Cataño Padilla

C.C. 98.632.989

Tel: 3137169117

Dirección: CL 27 SUR 27 B 100 CA 103

Municipio: Envigado, Antioquia

Correo: valor.corp@outlook.com

Popayán - Colombia

ASUNTO: Carta de aceptación del proceso de Mínima Cuantía No. DC-SG-MC- 019 -2026

EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA – SECRETARÍA GENERAL, se permite comunicarle que su propuesta ha sido aceptada expresa e incondicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 94 de la ley 1474 de 2011 y 2.2.1.2.1.5.2. Del Decreto 1082 de 2015. Por lo anterior, para todos los efectos jurídicos la presente aceptación junto con la oferta por usted presentada constituye el contrato, que se registrará entre otras por las siguientes cláusulas:

- 1. OBJETO:** El contratista se obliga para con el departamento del cauca a realizar a monto agotable avalúos comerciales en diferentes bienes inmuebles ubicados en el departamento del Cauca.
- 2. PLAZO:** El plazo de ejecución del contrato será desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2026, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato o hasta agotar el valor total del contrato, es decir, lo que ocurra primero.

VALOR: El valor total del contrato es a monto agotable de hasta **TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000.000) IVA INCLUIDO**, incluidos todos los demás costos directos e indirectos, teniendo en cuenta que es el presupuesto designado para la presente vigencia de conformidad a la necesidad presentada.

El presente proceso se encuentra amparado por el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal: No. **3146** del 01 de junio de 2026.

Teniendo en cuenta así el valor unitario ofertado por el proponente discriminado así de la siguiente manera:

Nro.	Descripción	Cantidad	Valor Unitario
1	AVALÚO EN INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCION HASTA 300 MT2 CONSTRUÍDOS	1	\$ 3.775
2	AVALÚO EN INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCION DE 301 MT2 A 500 MT2 CONSTRUÍDOS	1	\$ 2.550
3	AVALÚO EN INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCION	1	\$ 2.025



4	AVALÚO EN INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCION	1	\$ 1.950
5	AVALÚO EN LOTE DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCIÓN HASTA 500 MT2	1	\$ 2.525
6	AVALÚO EN LOTE DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCIÓN 501 MT2 A 1000 MT2	1	\$ 1.025
7	AVALÚO EN LOTE DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCIÓN 1001 MT2 A 5000 MT2	1	\$ 525
8	AVALÚO EN LOTE DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCIÓN MÁS DE 5.000 MT2	1	\$ 450
9	AVALÚO EN PREDIOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIÓN MENOR A 1 HECTÁREA	1	\$ 1.332.500
10	AVALÚO EN PREDIOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIÓN DE 1 A 10 HECTÁREAS	1	\$ 715.000
11	AVALÚO EN PREDIOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIÓN MÁS DE 10 HECTÁREAS Y HASTA 50 HECTÁREAS	1	\$ 97.500
12	AVALÚO EN PREDIOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIÓN MÁS DE 50 HECTÁREAS	1	\$ 48.750

3. CONDICIONES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS A CUMPLIR POR EL CONTRATISTA

El informe de avalúo para cada predio requerido deberá contener como mínimo los siguientes criterios técnicos, además de los establecidos en la normatividad vigente:

A. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS

- Nombre del predio.
- Código Catastral.
- Matrícula inmobiliaria
- Área

B. METODOLOGÍA

Para garantizar la adecuada ejecución del contrato, el futuro contratista deberá regirse por la normatividad vigente y los parámetros de las NIIF y las leyes vigentes para la realización de avalúos para el Estado y así mismo, deberá presentar con la suscripción y la firma del acta de inicio, el plan de trabajo y el cronograma de actividades, con el fin de garantizar la realización de éste en el tiempo pactado.

C. CAPTURA DE INFORMACIÓN

La información requerida para los avalúos provendrá de las visitas de campo que se realicen directamente, a todos y cada uno de los puntos de estudios que sean requeridos por el Departamento del Cauca, a su vez deberán anexar fotografías como evidencias de la visita y para propósitos de verificación de calidad por parte del contratante.

D. CONTENIDO DEL AVALÚO

- Información básica.
- Información jurídica.
- Información básica y generalidades. Características del inmueble.



- Normatividad del sector y del inmueble.
- Método de avalúo.
- Investigación económica.
- Resultado del avalúo.
- Registro fotográfico.

E. CONTENIDO INFORME DE AVALÚO - ELABORACIÓN AVALÚO - PORTADA PRESENTACIÓN

La portada debe contener como mínimo los siguientes datos:

- Datos del predio
- Dirección
- Municipio
- Fecha

F. RESUMEN EJECUTIVO

INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES

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

INFORMACIÓN CATASTRAL, JURÍDICA Y DE TITULACIÓN

- Nro. escritura (título de adquisición)
 - Fecha de escritura.
- Calle 4 Carrera 7 Esquina
Popayán- Cauca
sgeneral@cauca.gov.co
- Notaría
 - Linderos según escritura
 - Matrícula inmobiliaria
 - No. ficha catastral.
 - Cédula catastral
 - área predio según escritura
 - Área según ficha catastral
 - Área del predio según Resolución de corrección del área de catastro del IGAC - Cauca
 - Propietario (s)
 - Nit - CC
 - Área de construcción (M2)
 - Avalúo catastral vigente (\$)
 - Observaciones catastrales y jurídicas.

DESCRIPCIÓN GENERAL Y DESARROLLO DEL SECTOR

- Delimitación del sector.
- Actividad predominante del entorno
- Desarrollo económico
- Comercialización
- Vías de acceso y características
- Servicios comunales
- Servicios públicos.



CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO O TERRENO

- Ubicación y forma de acceso al predio
- Distancia de la cabecera municipal
- Descripción del terreno
- área del predio según la Resolución de corrección de área de catastro del IGAC Cauca.
- Linderos y dimensiones (según escritura, certificado de áreas, etc)
- Topografía y relieve (%pendientes, descripción relieve, etc.)
- Forma geométrica del predio.
- Características climáticas (altura, temperatura, precipitación, piso término, distribución de lluvias, número de cosechas, vegetación natural y zonas de vida).
- Suelos
- Recurso hídrico.
- Flora y fauna identificados.
- Estado de conservación de predio
- Frente sobre vía, clasificación y estado
- Vías internas.
- Cercas perimetrales e internas
- Explotación económica y posibilidades de mecanización
- Redes de servicios
- Irrigación
- Existencia de servidumbres (si aplica)
- Estratificación socioeconómica
- Reporte de invasiones (si existen)
- Características generales de la construcción (tipo de construcción, mejoras, infraestructura existente en el predio, características constructivas, área)
- Elementos permanentes
- Recomendaciones

DESCRIPCIÓN DE LA METODOLOGÍA

- Metodología empleada para la elaboración del avalúo
- Justificación de la metodología
- Memoria de cálculo
- Análisis de antecedentes
- Consideraciones generales (si aplica)
- Investigaciones de mercado (económica)
- Futuro del sector
- Tabla de valores
- Descripción del bien inmueble (se debe determinar el valor del avalúo en forma independiente para el terreno y para la construcción o edificación.
- Área según Resolución de corrección de área (si aplica)
- Valor de la unidad de medida avaluada (metro cuadrado, hectáreas, etc)
- Valor total del inmueble actualizado por avalúo según área establecida en la resolución de corrección de área.

CONCLUSIONES

VIGENCIA DEL AVALÚO

RECOMENDACIONES

REGISTRO FOTOGRÁFICO

4. **FORMA DE PAGO:** El DEPARTAMENTO DEL CAUCA pagará al CONTRATISTA el valor del contrato por medio de actas parciales conforme los servicios prestados, según actividades, previa presentación de la cuenta de cobro y/o factura y de la constancia de recibo a satisfacción suscrita por el supervisor del contrato o hasta agotar el valor total



del contrato, lo que ocurra primero.

Para efectos de realizarse los pagos, EL CONTRATISTA debe acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes a seguridad social (salud, pensión y riesgos) y parafiscales (SENA, ICBF Y CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR).

NOTA 1: Al formular la oferta, el proponente acepta que estarán a su cargo todos los gastos en que incurra, entre ellos los impuestos de ley que apliquen al contrato, como lo son impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven, con excepción de los que estrictamente correspondan a la entidad.

NOTA 2: El DEPARTAMENTO DEL CAUCA solo pagará lo debidamente ejecutado y soportado por parte del contratista, en el plazo y condiciones convenidas.

5. **IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:** El anterior valor, se encuentra respaldado presupuestalmente con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal: No. **3146** del 01 de junio de 2026 de gastos de funcionamiento.

6. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. Presentar la respectiva factura y/o cuenta de cobro acorde con la propuesta económica presentada en la invitación pública e informe de ejecución del contrato.
2. Asumir los costos por descuentos fiscales de la ley a que acoge la contratación con entidades del estado.
3. El contratista deberá constituir a favor de la Gobernación del Departamento del Cauca las garantías pactadas en el contrato.
4. Facilitar los insumos para una adecuada supervisión del contrato.
5. Cumplir con las normas legales vigentes, en especial lo dispuesto en las leyes 789 de 2002, 797 de 2003, 1122 de 2007 y 1150 de 2007 en lo referente al pago de aportes al sistema de seguridad social integral (salud-pensión-riesgos laborales-sena-Instituto Colombiano de Bienestar Familiar - Caja de compensación familiar) y en especial el decreto 723 de 2013 que regula la afiliación al Sistema General de Riesgos Laborales de las personas vinculadas a través de un contrato de prestación de servicios con entidades públicas.
6. Cumplir con el objeto contractual dentro del plazo de ejecución establecido en el contrato que llegue a suscribirse.
7. Mantener absoluta reserva de la información que conozca por causa y por ocasión del contrato.
8. Atender todas y cada una de las sugerencias y recomendaciones que haga la supervisión del contrato para el buen cumplimiento del objetivo contractual.
9. Informar oportunamente al supervisor del contrato, de cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución del mismo.
10. Presentar al Departamento del Cauca dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al perfeccionamiento del contrato, las garantías y demás documentos necesarios legalmente para inicial la ejecución del contrato, conforme a la Ley.
11. Adjuntar en la plataforma SECOP II la documentación que soporte la ejecución del contrato dentro de los términos requeridos por el supervisor.



7. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Realizar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles que sean requeridos por la entidad.
2. Efectuar la recolección, levantamiento y revisión de la información necesaria para la realización del avalúo, tales como escrituras públicas, certificados de tradición y libertad, certificados de paz y salvo de impuestos, certificados de estratificación del predio, certificado de uso del suelo, cartografía de las zonas, planos y demás que sean necesarios.
3. Verificar la reglamentación vigente de los municipios donde se encuentren localizados los bienes inmuebles; deberá verificar la concordancia del certificado de uso del predio con la reglamentación urbanística vigente en caso de que aplique.
4. Realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones, que puedan existir sobre el bien; en caso de encontrar afectaciones, servidumbres u otras limitaciones, deberá informar al supervisor u dejar constancia en el informe.
5. Elaborar un informe de avalúo detallado que incluya una descripción completa de los predios, el análisis de mercado, la metodología utilizada y la valoración final para efectos de lo cual deberá incluir gráficas, tablas y cualquier otra información relevante que respalde la avaluación, asegurándose de que el informe cumpla con las normativas legales y profesionales aplicables.
6. Realizar visita a los predios en los municipios donde se encuentren ubicados, en los cuales se van a realizar los avalúos, en dichas visitas deberá: constatar en los planos las medidas y escalas en que se presente la información, en caso de observar inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas y reportará las medidas correspondientes, documentará el estado actual, incluyendo fotografías y notas sobre cualquier deterioro o especialidad y demás que permitan identificar las características más importantes del bien, para sustentar el avalúo.
7. Realizar la investigación de mercado inmobiliario correspondiente, con el fin de dar soporte al valor comercial actual.
8. Analizar las tendencias del mercado que puedan influir en el valor de los predios.
9. Realizar informe técnico de los avalúos comerciales, a través de profesionales idóneos y certificados quienes para el desarrollo de los avalúos utilizarán las metodologías valuatorias internacionalmente aceptadas y consideradas para los inmuebles objeto de estudio, como lo son el método de comparación de ventas, el método de costo, o el método de ingresos, entre otros según corresponda, asegurándose de que los métodos utilizados cumplan con las normativas y estándares profesionales aplicables.
10. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas y legales establecidas en el Decreto del Ministerio de Desarrollo económico No. 1420 de 1998, en cuanto a procedimientos y elaboración de avalúos.
11. Entregar el reporte de los avalúos realizados con sus respectivos soportes, en concordancia con las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
12. Remitir los entregables en medio físico y digital totalmente legibles.
13. El contratista deberá suministrar a su costa y riesgo, los equipos, herramientas, transporte y personas que sean necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.
14. Mantener la confidencialidad de toda la información recopilada durante el proceso de avalúo.

8. OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA

1. Pagar el servicio efectivamente prestado
2. Ejecutar la supervisión del contrato
3. Brindar la información y el acompañamiento al contratista para la correcta ejecución del contrato.



9. **SUPERVISOR:** El DEPARTAMENTO DEL CAUCA supervisará el cumplimiento del contrato a través del Secretario General, o quien haga sus veces, el cual será desarrollado conforme a las disposiciones de la Ley 1474 de 2011, la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes. Las partes acuerdan que EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA, podrá modificar unilateralmente la designación del supervisor para lo cual bastará comunicación escrita en tal sentido.

PARÁGRAFO: La supervisión tendrá las facultades establecidas en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

10. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato será en los 42 Municipios del Departamento del Cauca

10.1. DOMICILIO CONTRACTUAL

El domicilio contractual se establece en el Municipio de Popayán, sede de la Gobernación del Cauca Calle 4 con carrera 7

11. **GARANTÍAS:** El contratista se debe constituir a favor del **DEPARTAMENTO DEL CAUCA**, en una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, una garantía única que deberá amparar los siguientes riesgos:
- A. **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO**, pago de multas, cláusula penal pecuniaria, equivalente al 10% del valor del contrato, con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.
 - B. **CALIDAD DEL SERVICIO**, equivalente al 10% del valor del contrato, con una vigencia igual a la del contrato y cuatro (4) meses más.
 - C. **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES**, por una cuantía equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato y una vigencia igual a la duración del mismo y tres (3) años más.

La garantía única deberá ajustarse siempre que se produzca modificación en el plazo y/o valor del contrato.

12. **CLAUSULA PENAL:** En caso de declaratoria de incumplimiento, **EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA – SECRETARIA GENERAL.**, hará efectiva una sanción penal pecuniaria, la cual tendrá un monto del veinte por ciento (20%) del valor del contrato, pena que se pacta por el mero retardo y sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. Para efectos de cobrar la cláusula penal se podrá hacer uso de la compensación de sumas o jurisdicción coactiva. El contratista renuncia a ser requerido para efectos de constitución en mora y a la tasación proporcional de la pena.

13. EJECUCIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL OFERENTE SELECCIONADO.

Las partes acuerdan un plazo máximo de 2 días hábiles para que se proceda al cumplimiento de requisitos para la ejecución del contrato. Vencido el término sin que el CONTRATISTA haya cumplido los requisitos de ejecución se entiende que el



CONTRATISTA renuncia al contrato.

14. **PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** la presente carta de aceptación se entenderá perfeccionada con la firma electrónica de las partes dentro de la plataforma SECOP II y para su ejecución se requiere el correspondiente registro presupuestal y la aprobación de garantías.
15. **INTERPRETACIÓN UNILATERAL.** Si durante la ejecución del presente contrato llegasen a surgir discrepancias entre las partes sobre la interpretación de algunas de sus estipulaciones que puedan conducir a la paralización o a la afectación grave del servicio público que se pretende satisfacer con el objeto contratado, la entidad estatal, si no se logra acuerdo, interpretará en acto administrativo debidamente motivado, las estipulaciones o cláusulas objeto de la diferencia.
16. **MODIFICACIÓN UNILATERAL.** Si durante la ejecución del contrato y para evitar la paralización o la afectación grave del servicio público que se deba satisfacer con él, si fuere necesario introducir variaciones en el contrato y previamente las partes no llegan al acuerdo respectivo, la entidad por medio de acto administrativo debidamente motivado, lo modificará mediante la supresión o adición de obras, trabajos, suministros o servicios. Si las modificaciones alteran el valor del contrato en veinte por ciento (20%) o más del valor inicial, el contratista podrá renunciar a la continuación de la ejecución. En este evento, se ordenará la liquidación del contrato y la entidad adoptará de manera inmediata las medidas que fueren necesarias para garantizar la terminación del objeto del mismo.
17. **TERMINACIÓN UNILATERAL.** La entidad en acto administrativo debidamente motivado dispondrá la terminación anticipada del contrato en los siguientes eventos:
 - A.) Cuando las exigencias del servicio público lo requieran o la situación de orden público lo imponga.
 - B.) Por muerte o incapacidad física permanente del contratista, si es persona natural, o por disolución de la persona jurídica del contratista.
 - C.) Por interdicción judicial o declaración de quiebra del contratista.
 - D.) Por cesación de pagos, concurso de acreedores o embargos judiciales del contratista que afecten de manera grave el cumplimiento del contrato.
 - E.) La iniciación de trámite concordatario no dará lugar a la declaratoria de terminación unilateral. En tal evento la ejecución se hará con sujeción a las normas sobre administración de negocios del deudor en concordato. La entidad dispondrá las medidas de inspección, control y vigilancia necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto contractual e impedir la paralización del servicio.
18. **LIQUIDACIÓN.** Al producirse una causa de terminación del contrato, se procederá a su liquidación, la cual se realizará en un plazo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de terminación. La liquidación se hará mediante acta firmada por las partes, en la cual constarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar, los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegasen las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo.



- 19. INTEGRALIDAD.** El presente documento hace parte integral del expediente electrónico del proceso y se da por entendido, fechado y firmado una vez se apruebe electrónicamente por las partes a través del Sistema Electrónico para la Contratación Pública –SECOP II Parágrafo: El contrato se regirá por lo dispuesto en la invitación referida, los estudios previos, la propuesta y junto con las disposiciones legales vigente.

20. DOCUMENTOS DE LA CARTA DE ACEPTACIÓN

Forman parte integral de la presente Carta de Aceptación los estudios previos, la invitación pública, el Certificado de Disponibilidad Presupuestal, la propuesta seleccionada y demás documentos del proceso, documentos que se entienden incorporados a la misma y que obligan a las partes en los términos allí establecidos.