

	<p align="center">ESTUDIOS PREVIOS SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL Concurso De Méritos</p>	<p align="center">CM 001 2026 Contratación de Concurso de Méritos Estudios Previos</p>
---	---	---

JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE PARA LA ENTIDAD, ARTÍCULO 94 DE LA LEY 1474 DE 2011, EL DECRETO 1082 DE 2015 Y EL DECRETO 019 DE 2012

Para efectos de evaluar las propuestas se tendrán en cuenta aspectos **JURÍDICOS, TÉCNICOS Y FINANCIEROS**, por tratarse de una selección por **CONCURSO DE MÉRITOS ABIERTO**, se adjudicará a aquel proponente que, cumpliendo con los requisitos habilitantes, obtenga el mayor puntaje en los criterios técnicos, de experiencia y formación académica del equipo de trabajo establecidos como calificables.

Los aspectos habilitantes JURÍDICOS, TÉCNICOS Y FINANCIEROS establecidos en el pliego de condiciones serán objeto de verificación más no de calificación.

Se seleccionará previo estudio y efectuando los análisis comparativos, al oferente cuya propuesta obtenga el mayor puntaje de acuerdo con los siguientes criterios calificables:

LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN.

Ley 80 de 1993 art. 32 "Son contratos de consultoría los que celebren las entidades estatales referidos a los estudios necesarios para la ejecución de proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad para programas o proyectos específicos, así como a las asesorías técnicas de coordinación, control y supervisión.

Son también contratos de consultoría los que tienen por objeto la interventoría, asesoría, gerencia de obra o de proyectos, dirección, programación y la ejecución de diseños, planos, anteproyectos y proyectos. Ninguna orden del interventor de una obra podrá darse verbalmente.

Es obligatorio para el supervisor entregar por escrito sus órdenes o sugerencias y ellas deben enmarcarse en los términos del respectivo contrato.

Teniendo en cuenta la justificación de la necesidad de la contratación, los servicios que se pretenden contratar son propios de un contrato de consultoría, con la necesidad de dar cumplimiento al Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.2.3.2. para determinar el precio comercial de los inmuebles.

La idoneidad para la prestación del servicio que pretende satisfacer la entidad está contemplado en el Decreto 1420 de 1998 y la metodología para su realización se ha definido mediante resolución 0620 de 2008 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Al efecto, el Decreto 1420 de 1998 indica en su Artículo 8o que.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

Así mismo la Ley 1673 de 2013 estipulo en el Artículo 23 lo siguiente: "Artículo 23: la obligación de autorregulación: Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos por las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el registro es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Parágrafo 1: lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de evaluador que esté registrado en el Registro Nacional Abierto de Avaluadores, sin perjuicio de las sanciones que se puedan de la violación de las Normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según el caso". (Negrilla fuera del texto original).

EL ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, INDICANDO CON PRECISIÓN LAS VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN, ASÍ COMO SU MONTO Y EL DE LOS COSTOS PARA LA ENTIDAD ASOCIADOS A LA REALIZACIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El Presupuesto estimado para el contrato es de hasta por: **HASTA POR: CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL PESOS M.L. (\$53.907.000) IVA incluido. CDP N° 1000000761 del 05 de febrero de 2026.**

EL SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO.

Ver Anexo formats Matriz de Riesgos. _ En cumplimiento del numeral 98 del Manual de Contratación de APEV adoptado mediante Resolución 381 del 29 de diciembre de 2025, la Entidad realizó el análisis de riesgos previsibles del presente proceso, incluyendo su tipificación, valoración y asignación, conforme al artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y al artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015. Este análisis se estructuró por etapas (contexto, identificación, análisis, valoración, tratamiento, monitoreo y trazabilidad), definiendo responsables y medidas de mitigación para asegurar el logro de los objetivos contractuales y la adecuada distribución del riesgo entre las partes.

EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL PROCESO DE SELECCIÓN Y DEL CONTRATO A CELEBRAR.

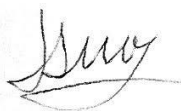
El **CONTRATISTA** presentará Garantía única de cumplimiento de todas las obligaciones surgidas del contrato, aceptada por **ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN E.S.P. APEV**, la cual cubrirá:

CONCLUSIÓN:

De acuerdo con los principios de la contratación pública y seguida de las verificaciones realizadas por el Establecimiento Público para el proceso de contratación de **CONCURSO DE MÉRITOS** y la ejecución del Objeto de necesidad planteado, es procedente materializar la prestación del servicio.

DOCUMENTOS ANEXOS:

1. Acta de contratación N° 03 del 30 de enero de 2026.
2. Estudios Previos
3. Disponibilidad Presupuestal CDP N° 1000000761 del 05 de febrero de 2026. IVA INCLUIDO.



JOHN JAIME DE JESÚS MONCADA OSPINA
DIRECTOR GENERAL

DECRETO MUNICIPAL 0003 DE 2024
ACTA DE POSESIÓN N° 023 DEL 02 DE ENERO DE 2024



**ESTUDIOS PREVIOS
SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL
Concurso De Méritos**

CM 001 2026
Contratación de
Concurso de Méritos
Estudios Previos

CDP N° 1000000761 del 05 de febrero de 2026

Presupuesto Oficial:

HASTA POR: CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL PESOS M.L. (\$53.907.000) IVA incluido

Posición Presupuestaria:

9212020200800

LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN ESP APEV PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN E.S.P. APEV, fue creado mediante Acuerdo 15 de 2008, emanado del Concejo de Medellín, como un Establecimiento Público entidad adscrita a la Secretaría de Hacienda del **DISTRITO ESPECIAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN DE MEDELLÍN**, con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal propia, sometido a las normas presupuestales y fiscales del orden municipal cuyo objeto es la administración de los recursos destinados a la cancelación del pasivo pensional de los servidores o ex servidores públicos de las Empresas Varias de Medellín E.S.P., tendientes a generar los recursos suficientes y necesarios para el pago de las pensiones directas y compartidas, las cuotas partes pensionales y los bonos pensionales y cuotas partes de bonos pensionales originados de dicho pasivo pensional, actividad esta última (Pagar) que también hace parte de su objeto. Mediante Decreto Municipal 1516 de 2008, se dio cumplimiento a lo ordenado por el Acuerdo municipal 15 de 2008 que en su parágrafo cuarto de su artículo segundo dispone lo siguiente:

PARÁGRAFO CUARTO: Los Activos No operacionales de las Empresas Varias de Medellín E.S.P. entregados al Establecimiento Público cuya creación se autoriza, deben ser explotados económicamente para la generación de recursos que permitan el cumplimiento efectivo de su objeto, descrito en el artículo 3° de este Acuerdo.

Las Directivas del Establecimiento Público determinarán las mejores alternativas para incrementar la productividad de los activos, entre las cuales están, entre otras, su arrendamiento, venta y/o titularización.

Mediante Acuerdo 04 emanado del Consejo Directivo de APEV, del 23 de diciembre de 2013, se acogieron los estatutos de la entidad. Posteriormente, mediante Acuerdo 07 emanado del Consejo Directivo de APEV, del 15 de septiembre de 2015, se armonizaron los Estatutos internos del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín E.S.P. "APEV" con lo dispuesto en el Decreto Municipal 883 de Junio 3 de 2015 y al efecto en su artículo 5 se establece como objetivos específicos:

"2. Cumplir con toda la normatividad que en materia contable, financiera, jurídica, fiscal y administrativa regule las actividades del establecimiento público"; asimismo, el Numeral 4 del Artículo 7 ibídem indica dentro de las funciones de APEV que esta entidad será la encargada de "Celebrar todos los contratos, acuerdos, convenios y demás actos necesarios para el cumplimiento correcto y eficaz de su objeto".

El artículo 2° que la Constitución Política de Colombia, establece que son fines esenciales del Estado: "...servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución...", (entre otros).

En aras de asegurar el cumplimiento de la función administrativa y técnica que le corresponde al **ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN E.S.P. APEV**, es necesario contar con el avalúo comercial al día de los bienes inmuebles no operativos y así cumplir con la normatividad vigente que estipula que los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición.

De acuerdo con el nuevo marco normativo para entidades de gobierno y según Resolución 533 de 2015 expedida por la Contaduría General de la Nación, y sus posteriores modificaciones y de acuerdo al marco conceptual en el numeral 5.4.2, párrafo tercero dice textualmente: "La entidad determinará el valor de mercado de cualquier activo destinado a financiar el pasivo, con la regularidad suficiente para asegurar que los valores reconocidos en los estados financieros no difieran significativamente de los que podrían determinarse al final del período contable.

De otro lado, el Decreto 1420 de 1998, establece en el artículo 19 que los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contado a partir de su fecha de expedición, o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Así mismo, los avalúos podrán efectuarse con personal de la Entidad, con las personas naturales o jurídicas que cuenten con la idoneidad y capacidad para su realización o con el apoyo de otras entidades públicas.



Los Avalúos Corporativos por definición de la Ley 1673 de 2013 Art. 3° Lit. B. son aquellos que realizan los gremios o lonjas de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. Conforme a esta Ley, en la que se reglamenta la actividad del avaluador en Colombia,

I. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN O SERVICIO

OBJETO: Contratar la consultoría especializada para elaborar los avalúos comerciales corporativos de los bienes inmuebles propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. – APEV, con destino a: i) soporte técnico para decisiones de administración y eventual enajenación de activos, y ii) actualización de la medición contable de los inmuebles, conforme al marco normativo vigente aplicable.

1.1. ALCANCE

Dentro de los AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS a realizar, se tienen los bienes inmuebles: Denominados “CENTRAL DE BENEFICIO” identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-129956 y COBAMA Nro.5060010001, ubicado en la Calle 103 EE Nro. 63 D – 185, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 83.000 M2, área de construcción 13.488 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046142822), “FERIA DE GANADO” identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-493295 y COBAMA Nro. 5060010005, ubicado en la Carrera 64 C Nro. 104 – 02, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 178.015 M2, área construcción 16.524 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046102765) y “BLOQUE 20 DE LA CENTRAL MAYORISTA DE ANTIOQUIA”, identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-457983, ubicado en la Calle 85 Nro. 48 – 01 Bloque 20 Central Mayorista de Antioquia P.H., del Barrio Santa María, área terreno 3465,73 M2, área construcción 854,6 M2, zona urbana del Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia (Ficha Predial 12468195), bienes inmuebles, propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. - APEV.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SERVICIO*:

Según el Clasificador de Bienes y servicios de las Naciones Unidas UNSPSC, acorde a lo establecido por el Decreto 1082 de 2015, el servicio que se pretende contratar a través del presente proceso presenta la siguiente clasificación:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
(F) Servicios	70	13	17	00
(F) Servicios	80	13	15	00
(F) Servicios	80	13	16	00
(F) Servicios	80	13	18	00
(F) Servicios	81	12	15	00
(F) Servicios	80	13	18	02

* <https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios>

Determinación de Valores Comerciales: Ejecutar la consultoría técnica para la determinación de los valores comerciales de los bienes inmuebles de propiedad de APEV, con el fin de servir como soporte técnico y legal para procesos de enajenación, administración de activos y medición contable, bajo los parámetros de la Ley 1420 de 1998, el Decreto 1420 de 1998 y la Ley 1673 de 2013.

Cumplimiento Normativo y Técnico: Elaborar los informes técnicos valuatorios de cada unidad predial observando estrictamente los métodos de valuación (comparativo o de mercado, de costos, de renta o residual) y los requisitos de forma y fondo establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), o las normas que la modifiquen o sustituyan.

Formalización de Entregables: Documentar y suministrar los resultados de la consultoría mediante informes individuales detallados, presentados tanto en soporte físico (impreso y debidamente foliado) como en soporte digital (formatos PDF), garantizando la integridad, trazabilidad y seguridad de la información técnica y cartográfica utilizada.

Sustentación y Validación Técnica: El consultor deberá realizar la sustentación técnica de los informes valuatorios ante las instancias directivas, administrativas, técnicas o jurídicas que APEV designe, cuando así lo considere necesario la entidad contratante en ejercicio de sus facultades de supervisión y control. Esta actividad comprenderá la exposición detallada de las metodologías aplicadas, la justificación de las variables de mercado seleccionadas y la defensa técnica de los resultados obtenidos. El objetivo de esta instancia es garantizar la consistencia y solidez de los avalúos frente a la realidad del mercado inmobiliario y los estándares de

la Resolución 620 de 2008 del IGAC, atendiendo de manera integral los requerimientos de aclaración, adición o ajuste que la entidad estime pertinentes para la debida recepción a satisfacción de los productos."

ENTREGABLES

ENTREGABLES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO

El Consultor deberá ejecutar la consultoría bajo el modelo de Avalúo Comercial Corporativo, garantizando que los productos finales sean el resultado de un proceso colegiado y técnico que observe estrictamente el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la Ley 1673 de 2013, la normativa urbanística local (POT) y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS) vigentes. 1. Requisitos de Procedimiento Valuatorio: Para la validez de los informes, el Consultor deberá garantizar el siguiente rigor metodológico:

Comisión Valuatoria: Designación de peritos inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en las categorías pertinentes, bajo la coordinación de un Director y/o Coordinador de Avalúos. Validación de Campo: Ejecución de visitas técnicas, identificación predial y realización de investigación económica de muestras de mercado en la zona de influencia de cada inmueble. Junta de Avalúos (Instancia Colegiada): Todo valor definitivo deberá ser sometido a debate y aprobación de una Junta o Comité de Avalúos del contratista, organismo encargado de revisar el soporte técnico, analizar la consistencia de las muestras y adoptar los valores finales. 2. Productos y Contenido de los Informes: Se deberá entregar un informe técnico individual por cada unidad predial, el cual contendrá de manera integral: i) Componente Técnico-Jurídico: Identificación física, jurídica (matrícula inmobiliaria) y urbanística del inmueble. ii) Análisis Metodológico: Aplicación detallada de los métodos definidos por el IGAC (comparativo, costos, renta o residual) y memoria de cálculos. iii) Anexo Cartográfico y Fotográfico: Registro fotográfico fechado (interior/exterior), ubicación georreferenciada y planos de localización de las muestras de mercado utilizadas para la homogenización. iv) Soporte de Idoneidad: Certificado vigente del RAA de los profesionales que suscriben el avalúo. 3. Formatos de Entrega y Soportes de Viabilidad Los informes se entregarán bajo las siguientes especificaciones:

Medio Físico: Un (1) ejemplar original impreso por cada informe, debidamente foliado y firmado por el evaluador principal y/o Director o Coordinador de Avalúos

Medio Digital: Archivos en formato PDF (con firma digital o escaneados en alta resolución) y anexos en formato PDF.

Acta de Comité: Tanto en medio físico como digital, se deberá adjuntar copia del Acta de la Junta de Avalúos del contratista, donde conste la deliberación y viabilidad técnica de los valores reportados.

ACTIVIDADES PRINCIPALES:

EL CONTRATISTA TIENE COMO ACTIVIDADES PRINCIPALES:

Seleccionar el evaluador que realizará el trabajo de campo de conformidad con su reglamento los cuales tendrán amplio conocimiento de las condiciones de mercado de la zona de estudio y de la normatividad correspondiente. Cada evaluador deberá contar con registro correspondiente en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Velar por el cumplimiento integral de las disposiciones técnicas, operativas y administrativas por parte del operador del contrato.

Mantener una estrecha comunicación y coordinación con APEV, en todo lo concerniente al desarrollo de los procesos y etapas que debe cumplir el operador del Contrato.

Estructurar y elaborar las Actas de Terminación y de Liquidación final del contrato objeto de la interventoría.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS Y ESPECIFICIDADES TÉCNICAS:

La contratista deberá cumplir el contrato de conformidad con las especificaciones técnicas y la propuesta económica presentada para el proceso, los requerimientos que en virtud del contrato le haga el supervisor, y al cumplimiento de demás actividades que se encaminen al cabal cumplimiento y ejecución de sus demás obligaciones contractuales.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

Entrega de productos contratados. Entregar la totalidad de los avalúos requeridos por la Entidad, en estricta sujeción al objeto, alcance,

Avalúos comerciales Corporativos. Realizar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles objeto del contrato con destino a procesos de enajenación, conforme a los requerimientos del Contratante.

Cumplimiento metodológico y normativo especializado. Ejecutar los avalúos de conformidad con los métodos, enfoques, criterios técnicos e instrumentos previstos en la el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, y las normas técnicas sectoriales NTS-S-01 (Contenido de Informes de Valuación) y NTS-S-03 de la USNAVSA, o aquellas que las modifiquen, sustituyan o complementen.

Cobertura integral de trabajo de campo y análisis técnico. Ejecutar los avalúos en términos de calidad, cantidad y oportunidad, efectuando visita técnica a la totalidad de inmuebles (terrenos y construcciones), con identificación de características físicas, constructivas y funcionales, incorporando registro fotográfico soporte y análisis técnico de la información suministrada por el Contratante (entorno, variables físicas y económicas, afectaciones, avalúos catastrales, mercado inmobiliario, informes ambientales, entre otros).

Presentación formal de informes. Elaborar y entregar los informes de avalúo en medio físico y digital, con soporte en criterios objetivos, datos ciertos y fuentes plenamente verificables, trazables y comprobables.

Asunción de costos y gastos. Asumir integralmente, por su cuenta y riesgo, todos los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución del contrato, incluidos desplazamientos, comisiones, viáticos y gastos del personal asignado.

Idoneidad del recurso humano. Destinar personal técnico y profesionalmente idóneo, con experiencia y competencias acordes con la naturaleza especializada del objeto contractual.

Perito coordinador responsable. Mantener durante toda la ejecución un perito coordinador, profesional matriculado y habilitado como evaluador, con facultades suficientes para actuar en representación técnica del contratista y resolver de manera oportuna los aspectos operativos del contrato.

Plazo de entrega de informes. Entregar los informes de avalúo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, o dentro del término que contractualmente se defina como inicio de cómputo.

Documentación para pago. Radicar oportunamente facturas o cuentas de cobro, con sus soportes y anexos exigibles, dentro de los diez (10) días siguientes a la firma del Acta de Recibo a Satisfacción.

Listado previo de personal para ingresos. Remitir al Supervisor, con al menos dos (2) días de antelación a la visita, la relación del personal que realizará actividades en campo, para la gestión de permisos de acceso a los inmuebles.

Documentos de legalización e inicio. Aportar, dentro de los plazos fijados por APEV, la totalidad de documentos requeridos para la legalización, perfeccionamiento, ejecución e inicio del contrato.

Seguimiento permanente de ejecución. Implementar mecanismos de control y seguimiento continuo al avance técnico, cronológico y documental del contrato, reportando alertas y contingencias.

Atención a lineamientos de supervisión. Sin afectar su autonomía técnica y administrativa, acatar las instrucciones, requerimientos y lineamientos impartidos por el Supervisor, en el marco de sus competencias contractuales.

Principios de lealtad, buena fe y colaboración. Actuar con lealtad, buena fe objetiva, transparencia y colaboración armónica en todas las etapas contractuales, absteniéndose de generar dilaciones o barreras injustificadas.

Subsanación inmediata de fallas. Corregir de forma inmediata, integral y sin costo adicional para la Entidad, cualquier error, inconsistencia técnica o incumplimiento detectado en la ejecución.

Cumplimiento de aportes al sistema de seguridad social y parafiscales. Acreditar, cuando haya lugar, el pago oportuno de aportes a salud, pensiones, riesgos laborales y parafiscales (CCF, ICBF, SENA), mediante certificación del revisor fiscal o del representante legal, según corresponda, conforme al artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y normas concordantes.

Medios necesarios para cumplimiento integral. Disponer de manera suficiente y oportuna los medios humanos, técnicos, logísticos, financieros y administrativos requeridos para la ejecución cabal del objeto contractual.

Prestación total de servicios ofrecidos. Ejecutar la totalidad de actividades y servicios incluidos en la propuesta presentada y aceptada, así como aquellos requeridos por APEV dentro del marco del contrato.

Reserva y confidencialidad de la información. Guardar estricta confidencialidad sobre la información conocida con ocasión del contrato, y utilizarla exclusivamente para fines de ejecución contractual.

Constitución y mantenimiento de garantías. Constituir, presentar, mantener vigentes y, de ser necesario, ajustar las garantías exigidas por el Establecimiento Público, en los términos, coberturas y vigencias definidos en el contrato.

Deberes inherentes y complementarios. Cumplir los demás deberes y obligaciones que se deriven de la naturaleza del contrato, del pliego de condiciones, de la propuesta adjudicada, de la normativa aplicable y de los principios de la contratación estatal.

Atención y respuesta oportuna a requerimientos de ajuste y aclaración. El Contratista deberá atender, dentro de los términos que defina el Supervisor del contrato, las solicitudes de corrección formal que se deriven de los informes presentados, incluyendo de manera enunciativa correcciones de tipo aritmético, errores de digitación, inconsistencias de forma, precisión de datos y ajustes no sustanciales; así mismo, deberá dar respuesta técnica, completa, verificable y oportuna a las preguntas, observaciones o aclaraciones que surjan respecto de los informes finales, sin que ello genere costos adicionales para la Entidad ni implique prórroga automática de los plazos contractuales, salvo decisión expresa de la Entidad formalizada en el instrumento correspondiente.

METODOLOGÍA:

Para la ejecución integral del objeto contractual, el Contratista se obliga a observar rigurosamente el marco normativo, técnico y procedimental que rige la actividad valuatoria en Colombia. En particular, deberá dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y las disposiciones de la Ley 1673 de 2013 (Estatuto del Avaluador), así como a las Normas Internacionales de Valuación (IVS) en lo que resulte aplicable para la actualización de la medición contable.

Lo anterior implica que los avalúos deberán ser ejecutados bajo criterios de objetividad, transparencia y rigor técnico, garantizando que el personal asignado cuente con la idoneidad profesional y el registro vigente ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). La inobservancia de los procedimientos técnicos definidos en las normas citadas, o la falta de sustento metodológico en los informes, se considerará un incumplimiento de las especificaciones técnicas del contrato, facultando a APEV para exigir los ajustes pertinentes o aplicar las sanciones contractuales a que haya lugar.

LOGÍSTICA NECESARIA PARA EL PROYECTO:

El proponente debe realizar las propuestas con el valor de los honorarios que consideren para los tres (3) avalúos solicitados, dicho precio contendrá por supuesto los gastos de logística requeridos para el cumplimiento del objeto contractual el cual consta de personal, materiales, suministros, equipos, oficinas, vehículo y otros, que pueda requerirse para el cumplimiento del objeto del contrato, entre los que pueden estar:

MATERIALES: Papelería, copias de cartografía, Unidades de almacenamiento externo, bolígrafos, tablas de apoyo.

EQUIPOS Y HERRAMIENTAS DE TRABAJO: Computadores e impresoras, dispositivos electrónicos, mesas y sillas de trabajo, tablero de cronograma de actividades, líneas telefónicas, Internet, cuenta de correo electrónico, entre otros, necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.

PERSONAL: El necesario para desarrollar el objeto contractual. El proponente deberá cumplir con el número de personas del nivel directivo, administrativo, profesional y de campo, que vinculará al proyecto y mantendrá durante la ejecución de este para cumplir a cabalidad el objeto contractual, el cual guardará relación proporcional con el objeto, alcances y especificidades del contrato.

VEHÍCULO y/o cualquier medio de transporte, incluido el transporte público: que le permita al evaluador trasladarse y realizar las visitas al (los) predio (s) objeto del contrato.

OTROS: Los demás que sean necesarios para garantizar la calidad y eficiencia en la ejecución del objeto contractual.

EXIGIBILIDAD: Con la sola firma del respectivo contrato, la contratista se compromete a disponer de los espacios físicos de oficina, equipos, elementos, insumos, herramientas y transporte, necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.

El recurso humano y físico propuesto debe ser directamente proporcional a las labores de interventoría por desarrollar, y corresponder al objeto, naturaleza y especificidades del contrato suscrito.

Estos aspectos serán objeto de verificación permanente durante la ejecución del contrato por parte del interventor

OBLIGACIONES DE APEV

1. Suministrar la información y documentos necesarios que requiera la contratista para el cabal cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer la supervisión del contrato para verificar el cumplimiento de las obligaciones del contratista.
3. Realizar los pagos correspondientes previa certificación de cumplimiento suscrita por el Supervisor del Contrato en las condiciones pactadas
4. Prestar la colaboración necesaria al CONTRATISTA para la correcta ejecución del objeto contratado

METODOLOGÍA:

Para el cabal cumplimiento de las actividades del contrato, además de las obligaciones y especificidades técnicas ya señaladas y de las inherentes a la naturaleza del objeto contractual, el contratista deberá considerar las normas, reglas y procedimientos reconocidos para la realización de avalúos, en especial el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución del IGAC 620 de 2008 y demás normas concordantes.

PRODUCTOS Y REQUERIMIENTOS:

La contratista deberá entregar durante y al finalizar el contrato, los siguientes productos:

6.1. INFORMES:

Informe técnico de avalúo comercial corporativo de cada uno de los predios objeto de valoración, atendiendo a lo definido por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 el cual incluirá la liquidación de cada uno de los predios, las áreas de terreno, construcción y áreas privadas construidas según el caso.

Actas de las Juntas de Avalúos corporativos

LOGÍSTICA NECESARIA PARA EL PROYECTO:

El contratista debe considerar incluir en la propuesta, el personal, materiales, suministros, equipos, oficinas, entre otros, que utilizará en el cumplimiento del objeto del contrato:

El proponente debe realizar la propuesta con el valor de los honorarios que consideren para los tres (3) avalúos solicitados, dicho precio contendrá por supuesto los gastos de logística requeridos para el cumplimiento del objeto contractual el cual consta de personal, materiales, suministros, equipos, oficinas, entre otros, que pueda requerirse para el cumplimiento del objeto del contrato, entre los que pueden estar:

EQUIPO DE TRABAJO Y REQUISITOS BÁSICOS DEL PERSONAL:**COORDINADOR (1):****Funciones:**

Administrar, preparar y dirigir todos los procesos, de conformidad con los reglamentos de la Lonja y los Decretos y normas reglamentarias en especial el Decreto 1420 de 1998.

Responder por la ejecución de todas las tareas del equipo de trabajo vinculado al proyecto.

Orientar su actividad a lograr y mantener una estrecha coordinación interinstitucional.

Preparar todos los informes solicitados.

Evaluar técnica y permanentemente el proceso y sugerir los correctivos a la supervisión.

7.1.2. Experiencia: Profesional del área de Ingeniería

Experiencia general: Tres (03) años a partir del acta de grado

Experiencia específica: Certificar la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles, en mínimo Tres (3) proyectos

AVALUADOR (2):**Funciones:**

Estudiar y dar aplicación a las normas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Realizar las visitas de campo.

Realizar los avalúos e informes de estos.

Experiencia Estudios: Profesional del área de la Ingeniería, administración, arquitectura, o profesiones afines.

Experiencia General: Experiencia general de TRES (03) años a partir del acta de grado

Experiencia específica: Certificar la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles, en mínimo Tres (3) proyectos de los últimos cinco (5) años.

Nota: Todos Los profesionales deberán estar inscritos en el R.A.A (Registro Abierto de Avaluadores).

VINCULACIÓN DEL PERSONAL:

En caso de presentarse sustitución del personal incorporado al proyecto por justa causa, el reemplazo debe cumplir como mínimo, con el perfil y requisitos establecidos y el perfil de la persona de la propuesta. En todo caso, se debe informar por escrito y con los soportes de los requisitos al supervisor del contrato, en los tres (3) días hábiles siguientes.

REPERCUSIONES LABORALES:

El Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín E.S.P. APEV, no asume responsabilidades ni vínculos de carácter laboral ni profesional con el personal vinculado por el contratista para la realización del objeto del contrato.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO A CONTRATAR

Los Avalúos deben cumplir las siguientes normas establecidas para cada fin:

El avalúo requerido es de carácter Corporativo y la metodología debe obedecer a lo dispuesto en las normas vigentes sobre avalúos, en particular, el Decreto N° 1420 de 1998, y la Resolución 620 de 2008; Igualmente deberá tener en cuenta la normatividad urbanística (POT) de los Municipios donde se encuentren localizados los inmuebles, así como las normas, principios, reglas y procedimientos reconocidos para la realización de avalúos, en especial las Normas Técnicas Sectoriales.

El trabajo comprenderá la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos. Para tal efecto, deberá conformarse una comisión valuatoria integrada por peritos avaluadores en los términos establecidos en el artículo 6 de la Resolución 620 de 2008. Dichos peritos, una vez realizada la visita técnica al inmueble, desarrollarán la investigación económica correspondiente en el entorno donde se localiza cada predio y procederán a estructurar el análisis técnico en oficina. Posteriormente, el encargo valuatorio será sometido a consideración de la Junta de Avalúos, instancia máxima responsable de revisar el soporte técnico presentado y adoptar los valores definitivos.

Todas las demás normas técnicas que correspondan y sus respectivas actualizaciones, para la debida ejecución del Contrato.

CRITERIOS HABILITANTES

La Entidad, con base en el análisis sectorial del servicio de consultoría valuatoria y en aplicación del principio de proporcionalidad, define requisitos habilitantes técnicos, financieros y organizacionales ajustados al riesgo real del objeto contractual, evitando barreras injustificadas de acceso al mercado. En consecuencia, se exige experiencia específica verificable, un equipo mínimo idóneo y umbrales financieros moderados para contratos de consultoría de corta duración, garantizando simultáneamente pluralidad de oferentes y suficiencia para la correcta ejecución del contrato.

APEV realizará el análisis jurídico y técnico de las propuestas, con el fin de determinar cuáles se encuentran ajustadas a la Ley y a los requisitos de esta convocatoria

Con base en este análisis, sólo se admitirán las propuestas que obtengan la calificación "HABILITADO" en la totalidad de los criterios enunciados a continuación:

CRITERIO

Para el análisis y evaluación de las ofertas se observarán las siguientes disposiciones generales:

Se verificará la información consignada en la propuesta y se solicitarán las aclaraciones que se consideren pertinentes, las cuales deberán ser resueltas por el oferente dentro del término que para el efecto le determine APEV; de lo contrario, dicha información se tendrá por no presentada.

En el evento en que dos (2) o más proponentes aporten una misma información y está presente inconsistencias, se solicitará la aclaración respectiva a cada uno de ellos y sólo se tendrá en cuenta para la evaluación aquella que esté debida y suficientemente demostrada.

Si el oferente es un consorcio, unión temporal, promesa de sociedad futura o está organizado en cualquier forma de asociación debe acreditar su capacidad financiera y organizacional así: (i) sumando el capital de trabajo de los miembros del Oferente plural; y (ii) ponderando cada uno de los indicadores (índice de liquidez, índice de endeudamiento y razón de cobertura de intereses) de cada miembro del Oferente plural, de acuerdo con su porcentaje de participación.

La experiencia del oferente plural (unión temporal, consorcio y promesa de sociedad futura) corresponde a la suma de la experiencia

que acredite cada uno de los integrantes del proponente plural.

El análisis de cada uno de los siguientes criterios se hará de la siguiente manera:

CAPACIDAD JURÍDICA

Son aquellas condiciones legales que debe tener todo proponente como persona natural o jurídica para poder participar en el proceso y poder ser sujeto de derecho y obligaciones.

En el proceso de selección pueden participar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, consorcios o uniones temporales o promesas de sociedad futura, cuyo objeto social esté relacionado con el objeto de esta contratación. La figura jurídica que utilice el oferente debe tener una duración por lo menos igual a la vigencia de contrato y 5 años más el plazo.

La oferta debe incluir los siguientes documentos para acreditar los requisitos habilitantes:

Certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio del domicilio del oferente singular o de cada uno de los miembros del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura si el oferente es plural, donde conste que su objeto social lo constituye la consultoría, interventoría, estudios, asesorías.

Certificado del RUP del oferente singular o de cada uno de los miembros del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura si el oferente es plural, cuando el oferente o los integrantes del oferente plural están obligados a estar inscritos.

Copia del acuerdo para conformar el consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura si el oferente es plural, en el cual debe constar la participación de cada uno de los miembros del oferente plural, la representación legal del oferente plural o el poder otorgado a quien suscribe los documentos en nombre del oferente plural.

Fotocopia del documento de identidad de la persona natural, del representante legal o del apoderado según el caso.

Copia de las autorizaciones de los órganos sociales cuando corresponda.

Las personas jurídicas extranjeras deben acreditar su existencia y representación legal, con el documento idóneo expedido por la autoridad competente en el país de su domicilio a más tardar dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de presentación de la oferta, en el cual conste su existencia, fecha de constitución, objeto, duración, nombre representante legal, o nombre de la persona que tenga la capacidad de comprometerla jurídicamente, y sus facultades, señalando expresamente que el representante no tiene limitaciones para contraer obligaciones en nombre de la misma, o aportando la autorización o documento correspondiente del órgano directo que lo faculte.

Certificado de NO estar inhabilitado por la Constitución y la Ley para contratar con entidades públicas.

LISTA DE CHEQUEO_ LA OFERTA DEBE INCLUIR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA ACREDITAR LOS REQUISITOS HABILITANTES:

ITEM	DOCUMENTO / REQUISITO	DESCRIPCIÓN Y FORMA DE PRESENTACIÓN	REQUERIDO
JURÍDICO			
01	Carta de Presentación de la Oferta	Diligenciar Formato Anexo N°1 .	OBLIGATORIO

	ESTUDIOS PREVIOS SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL Concurso De Méritos	CM 001 2026 Contratación de Concurso de Méritos Estudios Previos
---	---	---

02	Documento de Constitución (Consortio/UT)	En caso de proponentes plurales, aportar documento de conformación con porcentaje de participación y designación de representante.	SI APLICA
03	Autorización de Órgano Competente	Acta de Junta o Asamblea de Socios si la cuantía excede las facultades del Representante Legal.	SI APLICA
04	Certificación de Aportes Parafiscales	Diligenciar Anexo N°4 . Suscrito por Representante Legal o Revisor Fiscal (Adjuntar tarjeta profesional y antecedentes JCC vigente).	OBLIGATORIO
05	Certificado Existencia y Representación	Cámara de Comercio (Persona Jurídica) con expedición no mayor a 30 días. El objeto social debe guardar relación con el objeto contractual.	OBLIGATORIO
06	Certificado de Inhabilidad por Delitos Sexuales contra Menores	Certificación de ausencia de inscripciones en el registro de inhabilidades derivado de la Ley 1918 de 2018. Aplica al Proponente (Persona Natural) y al Representante Legal.	OBLIGATORIO
07	Registro Único Tributario (RUT)	Copia legible de la última versión generada por la DIAN.	OBLIGATORIO
08	Certificado Antecedentes Fiscales	Certificado de la Contraloría General de la República (Proponente y Representante Legal).	OBLIGATORIO
09	Certificado Antecedentes Disciplinarios	Certificado de la Procuraduría General de la Nación (Proponente y Representante Legal).	OBLIGATORIO
10	Certificado Medidas Correctivas (RNMC)	Consulta de Medidas Correctivas de la Policía Nacional (Ley 1801 de 2016).	OBLIGATORIO
11	Certificado REDAM y Ley 1918	Declaración de no reporte en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos y ausencia de inhabilidades por delitos sexuales contra menores.	OBLIGATORIO
12	Registro Único de Proponentes (RUP)	Certificado firme con los códigos UNSPSC requeridos y capacidad financiera/organizacional verificada.	OBLIGATORIO

	ESTUDIOS PREVIOS SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL Concurso De Méritos	CM 001 2026 Contratación de Concurso de Méritos Estudios Previos
---	---	---

13	Compromiso Anticorrupción	Diligenciar y firmar Anexo N°6 .	OBLIGATORIO
14	Tratamiento de Datos Personales	Diligenciar y firmar Anexo N°2 (Ley 1581 de 2012).	OBLIGATORIO
15	Declaración de multas y demás sanciones por incumplimiento y efectividad de amparos de la garantía única	Diligenciar y firmar Anexo N°7, solo si aplica en caso contrario manifestarlo en el Anexo N° 1	SI APLICA
TÉCNICO			
16	Inscripción RAA (Ley 1673 de 2013)	Certificado del Registro Abierto de Avaluadores vigente para los profesionales que integran el equipo técnico.	OBLIGATORIO
17	Oferta Económica	Diligenciar y firmar Anexo N° 3	OBLIGATORIO
18	RELACION DE EXPERIENCIA A DEL OFERENTE DE CONTRATOS LIQUIDADOS	Diligenciar y firmar Anexo N° 9	OBLIGATORIO
19	MINUTA DEL CONTRATO CM 001 2026	Anexo N° 10- SOLO ES INFORMATIVO	NO APLICA
20	AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES	Diligenciar y firmar Anexo N° 11	OBLIGATORIO
FINANCIERO			
21	Certificación Bancaria	Vigencia no mayor a 30 días, indicando tipo y número de cuenta para pagos.	OBLIGATORIO

	ESTUDIOS PREVIOS SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL Concurso De Méritos	CM 001 2026 Contratación de Concurso de Méritos Estudios Previos
---	---	---

22	Declaración de Renta	Copia de la declaración del último año gravable (2024/2025 según calendario DIAN).	OBLIGATORIO
EXPERIENCIA			
23	Certificaciones de Experiencia	Aportar mínimo dos (02) certificaciones que sumen el 100% del presupuesto oficial en SMMLV. (Diligenciar Anexo N°6).	OBLIGATORIO
24	RELACION DE EXPERIENCIA ACREDITADA DEL OFERENTE EN EJECUCION DE CONTRATOS (PARA HABILITARSE)	Diligenciar y firmar Anexo N° 8	OBLIGATORIO

* Nota N°1: Cuando se trate de proponentes plurales se deberá allegar el resultado de las consultas de todos los representantes legales de las personas jurídicas y/o naturales que integran el proponente Plural.

*** Nota N°2: Se informa al público interesado y a la ciudadanía en general que, en el marco del Proceso de Concurso de Méritos CM 001-2026, es responsabilidad exclusiva de cada proponente diligenciar de manera completa, veraz, coherente y oportuna la totalidad de los anexos, formatos y documentos exigidos en el Pliego de Condiciones y sus adendas. La omisión, inconsistencia, falta de firma, ausencia de soportes o cualquier error en su elaboración y presentación podrá afectar la habilitación de la propuesta y dar lugar a las consecuencias previstas en las reglas del proceso y en la normativa de contratación estatal aplicable.

LA PROPUESTA COMERCIAL DEBERÁ ESTAR ACOMPAÑADA de la correspondiente GARANTÍA DE SERIEDAD, la cual deberá ser expedida por una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. LA NO PRESENTACIÓN DE ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE UN REQUISITO NO SUBSANABLE y dará lugar al RECHAZO INMEDIATO DE LA PROPUESTA.

NOTA N° 2: Junto con la carta de presentación de la propuesta, el proponente deberá anexar la Garantía de Seriedad de la Oferta, expedida en los términos exigidos en el Pliego de Condiciones, la cual deberá cumplir con la suficiencia legal prevista en el artículo 2.2.1.2.3.1.9 del Decreto 1082 de 2015, esto es, mantener vigencia desde la presentación de la oferta y hasta la aprobación de la garantía de cumplimiento del contrato, y amparar el valor del diez por ciento (10%) del valor de la oferta

Demás anexos descritos en el Pliego de condiciones, los cuales NO podrán ser modificados o Remplazados.

EXPERIENCIA

Experiencia probable

La evaluación se hará para las personas naturales a partir de la fecha de aprobación de la matrícula profesional y matrícula de

avaluador y para personas jurídicas se realizará a partir de la fecha de creación de la empresa que aparece en el Certificado de Existencia y Representación Legal.

En caso de consorcio o unión temporal se tendrá en cuenta la sumatoria de los participantes.

Se calificará "HABILITADO" al proponente que informe estar constituido con una fecha mayor o igual a Diez (10) años al cierre de la presente contratación; de lo contrario, se le asignará una calificación "NO HABILITADO".

16.2. Experiencia acreditada (RUP e Información Complementaria)

La evaluación se hará a partir de la información certificada por el contratista en contratos similares al objeto.

Se tendrán en cuenta los contratos terminados, suspendidos o en ejecución (solo el valor ejecutado y certificado), celebrados por el proponente, en consorcio o unión temporal y cuyo objeto haya sido AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS de bienes inmuebles (Lotes de Terreno) de mayor extensión.

En caso de consorcio o unión temporal se tendrá en cuenta la sumatoria de los participantes

Se calificará "HABILITADO" al proponente que informe certificados solicitados, por lo menos por TRES (3) veces del presupuesto oficial (3*PO) en SMMLV en AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS de los bienes inmuebles; de lo contrario, se le asignará una calificación "NO HABILITADO".

CAPACIDAD FINANCIERA.

El Proponente debe acreditar su capacidad financiera con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP, o en la información financiera anexa a la Oferta en aquellos casos en que el Proponente no esté obligado a estar inscrito en el RUP.

NOTA: LA CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL EN EL RUP SE EVALUARÁ CON EL MEJOR DE LOS TRES ÚLTIMOS AÑOS. DANDO APLICACIÓN AL DECRETO 579 DEL 31 DE MAYO DE 2021.

Para lo anterior, el proponente deberá indicar en la carta de presentación de la oferta, cual año se evaluará los índices de la capacidad financiera y organizacional. Los índices se evaluarán anualmente, es decir a manera de ejemplo, en ningún caso valdrá un índice de liquidez 2023 y a su vez índice de endeudamiento 2024 del mismo proponente, por lo que se reitera que estos índices se calculan por anualidad.

En caso de proponentes plurales, debe indicar el mismo año fiscal para todos sus integrantes que cumpla con la exigencia establecida en el pliego de condiciones, estos garantizan gestión del flujo de recursos que permitan el logro del objeto contractual y los fines del Estado del presente proceso de selección.

17.1. Endeudamiento:

$\text{Endeudamiento} = ((\text{Pasivo total} / \text{Activo total}) * (100)) < = 0.5$

17.2. Índice de Liquidez:

$LQ = AC/PC \geq 3,00$

Donde,

LQ	=	Índice de Liquidez
AC	=	Activo Corriente
PC	=	Pasivo Corriente

17.3. Razón de cobertura de intereses:

Utilidad Operacional / Gastos de Intereses: el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras. Deberá ser Mínimo de: 15

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL**18.1. Rentabilidad del patrimonio:**

Utilidad Operacional / Patrimonio: el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente. Deberá ser Mínimo de: 0.00

18.2. Rentabilidad del activo

Utilidad Operacional / Activo Total: el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio. Deberá ser Mínimo de: 0.00

CRITERIO DE CALIFICACIÓN:

Se evaluará la propuesta técnica conforme a los siguientes criterios:

Experiencia del proponente (45/100 puntos):

Esta experiencia será adicional a la mínima exigida para habilitar. La evaluación se realizará con base en la información certificada por el proponente en un máximo de quince (15) contratos liquidados cuya fecha de terminación no sea superior a los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso:

Regla de Evaluación: El puntaje se asignará según la cantidad total de inmuebles evaluados sumando los certificados válidos presentados. En una misma certificación se podrá acreditar uno (1) o más inmuebles evaluados

Proponentes Plurales: En caso de consorcios o uniones temporales, el puntaje será el resultado de la sumatoria de los inmuebles certificados por cada uno de sus integrantes.

Empresas Recientes: La experiencia de los socios de una persona jurídica se podrá acumular a la de esta siempre que la sociedad cuente con tres (3) años o menos de constituida, en proporción a su participación en el capital social

EXPERIENCIA DEL EQUIPO DE TRABAJO. (38/100)

El proponente deberá acreditar que puede ofrecer un equipo mínimo solicitado con las calidades de formación profesional mínimas requeridas en las especificaciones técnicas, para lo cual el proponente deberá relacionar el perfil de los profesionales que destinará para la ejecución del contrato, adjuntando hojas de vida de estos, certificados académicos y de experiencia. Las hojas de vida del pliego de condiciones deberán contener como mínimo la siguiente información:

Nivel de formación según el título que se obtuvo (profesional, especialista).

Año en que obtuvo el título y denominación de este.

Relación de la experiencia laboral – profesional certificado, especificando tiempo de duración de cada vinculación que se relaciona.

Responsabilidad que asumirá como parte del equipo que se hará cargo de la ejecución del contrato.

Sólo se anexará con la propuesta técnica las hojas de vida con los respectivos soportes documentales (certificados laborales, diplomas y demás certificaciones) de los profesionales que serán calificados.

Los profesionales deberán estar inscritos en el R.A.A(Registro Abierto de Avaluadores).

CALIFICACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO

La evaluación de los profesionales integrantes del equipo de trabajo se hará de acuerdo con la experiencia de cada uno de ellos.

APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL. (10/100)

Se evaluará y asignará MÍNIMO DIEZ (10) puntos a los proponentes que acrediten mediante certificación suscrita por el representante legal que su propuesta oferta bienes y servicios de origen nacional, de conformidad con lo consagrado por la Ley 816 de 2003 en concordancia con la Ley 1150 de 2007, Artículo 2, parágrafo segundo, numeral 3, Artículo 151 del Decreto 1510 de 2013.

De igual manera, conforme con lo establecido en el parágrafo del artículo 1 de la Ley 816 de 2003, se otorgará tratamiento de bien o de servicio de origen nacional a aquellos bienes o servicios originarios de los países con los que Colombia ha negociado trato nacional en materia de compras estatales y de aquellos países en los cuales a las ofertas de bienes y servicios colombianos se les conceda el mismo tratamiento otorgado a sus bienes y servicios nacionales.

PERSONAL CON DISCAPACIDAD, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 392 DE 2018.

La Entidad asignará un (1.0) punto al Proponente que acredite el número mínimo de personas con discapacidad de acuerdo con el número total de trabajadores de la planta de su personal en los términos señalados en el artículo 2.2.1.2.4.2.6. del Decreto 1082 de 2015 (adicionado por el Decreto 392 de 2018).

Para esto debe presentar certificación de Vinculación de personas con discapacidad y copia del Registro en la Plataforma del Ministerio de Salud y de la Protección Social para la Localización y Caracterización de Personas con Discapacidad – RLCPD – el primero suscrito por el Representante Legal o el Revisor Fiscal, según corresponda en el cual certifique el número total de trabajadores vinculados a la planta de personal del Proponente o sus integrantes a la fecha de cierre del proceso de selección y el número mínimo de personas con discapacidad en su planta de personal, de conformidad con lo señalado en el certificado expedido por el Ministerio, el cual deberá estar vigente a la fecha de cierre del proceso de selección.

Para los Proponentes Plurales, la Entidad tendrá en cuenta la planta de personal del integrante del Proponente Plural que aporte como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la experiencia requerida para el Proceso de Contratación.

EMPRESARIOS Y EMPRESAS DE MUJERES

La Entidad asignará un puntaje de cero puntos veinticinco (0.25) puntos al Proponente que acredite la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.4.2.14. del Decreto 1082 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Para que el Proponente obtenga este puntaje debe diligenciar el Formato 13 – Acreditación de emprendimientos y empresas de mujeres y aportar la documentación requerida. Si el Proponente debió subsanar dicho formato y/o los documentos exigidos para probar esta condición será válido para el criterio diferencial en cuanto al requisito habilitante relacionado con el número de contratos aportados para demostrar la experiencia solicitada. Sin embargo, no se tendrá en cuenta para la asignación de puntaje, por lo que obtendrá cero (0) puntos por este factor de evaluación.

Tratándose de Proponentes Plurales este puntaje se otorgará si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de emprendimientos y empresas de mujeres y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10 %) en el Consorcio o en la Unión Temporal.

La asignación de este puntaje no excluye la aplicación del puntaje para MIPYME.

MIPYME DOMICILIADA EN COLOMBIA

La Entidad otorgará un puntaje de cero punto veinticinco (0.25) puntos al Proponente que acredite la calidad de MIPYME domiciliada en Colombia de conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, en concordancia con el párrafo del artículo 2.2.1.13.2.4 del Decreto 1074 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Así las cosas, para obtener el puntaje, el Proponente entregará copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación. Si el Proponente debió subsanar la entrega del RUP, éste será válido para los criterios diferenciales en cuanto a los requisitos habilitantes relacionados con el número de contratos aportados para demostrar la experiencia solicitada y los índices de la Capacidad Financiera y Organizacional. Sin embargo, el certificado no se tendrá en cuenta para la asignación del puntaje adicional, por lo que obtendrá cero (0) puntos por este factor de evaluación.

Tratándose de Proponentes Plurales este puntaje se otorgará si por lo menos uno de los integrantes acredita la calidad de MIPYME y tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el Consorcio o en la Unión Temporal.

ACUERDO 016 DE 2020 CONCEJO DE MEDELLÍN.

La Entidad otorgará hasta cinco (5,0) puntos al Proponente que acredite una estrategia institucional de abastecimiento sostenible aplicable al objeto contractual, orientada a incorporar criterios ambientales, sociales, económicos y tecnológicos en sus procesos de adquisición de bienes y servicios.

Requisitos mínimos de contenido:

Deberá incluir, como mínimo:

Componente de desarrollo local

Medidas para priorizar proveedores locales/regionales, transferencia de capacidades o encadenamientos productivos.

Componente ambiental

Acciones para prevenir, mitigar o compensar impactos ambientales (p. ej., gestión de residuos, eficiencia energética, reducción de huella de carbono, compras con atributos ambientales).

Componente laboral y social

Mecanismos para promover condiciones laborales dignas y cumplimiento de obligaciones laborales y de seguridad social en la cadena de suministro.

Componente económico y tecnológico

Medidas de eficiencia, innovación, trazabilidad o digitalización del proceso de abastecimiento.

Documentos válidos para acreditar

El Proponente deberá aportar:

Documento "Estrategia de Abastecimiento Sostenible", suscrito por el representante legal, con vigencia y plan de implementación.

Al menos dos (2) evidencias objetivas de ejecución en los últimos tres (3) años (contratos, informes, certificaciones, reportes de sostenibilidad, actas, indicadores, etc.).

Matriz de indicadores con metas verificables para la ejecución del contrato.

Regla de puntuación objetiva

Se asignará puntaje así:

5,0 puntos: cumple los 4 componentes mínimos y aporta los 3 soportes documentales (a, b y c), con evidencia suficiente y trazable.

3,0 puntos: cumple al menos 3 componentes mínimos y aporta soportes parciales verificables.

1,0 punto: cumple al menos 2 componentes mínimos con evidencia básica.



**ESTUDIOS PREVIOS
SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL
Concurso De Méritos**

CM 001 2026
Contratación de
Concurso de Méritos
Estudios Previos

0 puntos: no cumple contenido mínimo o no acredita soportes.

Reglas para evitar controversias:

Este factor otorga puntaje, pero no es habilitante.

La ausencia de soportes del factor al cierre de la oferta no será subsanable cuando implique mejorar puntaje.

La Entidad verificará coherencia entre lo ofertado y los documentos aportados; inconsistencias darán lugar a puntaje cero en el factor.

PUNTAJE MÍNIMO PARA QUE LA OFERTA SEA ELEGIBLE

Para una propuesta se considera válida para APEV, deberá obtener en el proceso de evaluación un mínima de **Setenta y Cuatro (74) PUNTOS**.

RESUMEN PROCESO CM 001 2026		
RESUMEN PROCESO CM 001 2026	RESUMEN PROCESO CM 001 2026	RESUMEN PROCESO CM 001 2026
	Valor del Contrato Para Celebrar:	HASTA POR: CINCUENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL PESOS M.L. (\$53.907.000) IVA incluido CDP N° 1000000761 del 05 de febrero de 2026.
	Forma de Pago:	APEV, pagará a la contratista el valor del presente contrato contra entrega de los productos y actividades contratadas, por transferencia electrónica de fondos a la cuenta bancaria reportada por EL CONTRATISTA, previa presentación de factura debidamente legalizada. El pago estará sujeto a la entrega de productos, previa verificación y recibo del Supervisor del Contrato de APEV, mediante informe de supervisión. Lo anterior, implica que APEV pague al CONTRATISTA, el 100% del valor del contrato, bajo el entendido de que los productos del presente contrato (avalúos comerciales corporados), sean recibidos por APEV a entera satisfacción y el contratista presente en debida forma la correspondiente factura. N/A
	Anticipo:	Director General de APEV Medellín e Itagüí (Antioquia)



	ESTUDIOS PREVIOS SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL Concurso De Méritos	CM 001 2026 Contratación de Concurso de Méritos Estudios Previos
---	---	---

	SUPERVISIÓN DEL CONTRATO: LUGAR DE EJECUCIÓN (Sitio de entrega de los bienes o servicios): Plazo de Ejecución del Contrato:	La duración del presente contrato es hasta de TREINTA (30) días HÁBILES a partir de la firma del Acta del contrato.
INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO		
<p>En el marco de la globalización y la internacionalización de los mercados, las entidades públicas deberán indicar si la contratación respectiva se encuentra cobijada por un Acuerdo Comercial suscrito por el Estado Colombiano ya que se deben observar las obligaciones en ellos contenida (Ver Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contracción, publicada por Colombia Compra Eficiente, el cual se debe consultar en el presente) link: http://www.colombiacompra.gov.co/es/manuales</p> <p>GARANTÍAS:</p>		
CLASE	las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) Contrato de seguro contenido en una póliza para Entidades Estatales, (ii) Patrimonio autónomo, (iii) Garantía Bancaria	las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) Contrato de seguro contenido en una póliza para Entidades Estatales, (ii) Patrimonio autónomo, (iii) Garantía Bancaria
Asegurado/ beneficiario	ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN ESP APEV- NIT. 900.266.932-6	ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO ESCINDIDO DE EMPRESAS VARIAS DE MEDELLÍN ESP APEV- NIT. 900.266.932-6
AMPARO	SUFICIENCIA	VIGENCIA
Garantía de cumplimiento y de las obligaciones surgidas del contrato (Art. 2.2.1.2.3.1.7 Decreto 1082 de 2015)	Diez por ciento (10%) del valor del contrato.	Vigencia del contrato y cuatro (04) meses más.
Garantía de Calidad en el Servicio Art. 2.2.1.2.3.1.15 Decreto 1082 de 2015)	Veinte por ciento (20%) del valor del contrato.	Vigencia del contrato y Doce (12) meses más.
Pago de salarios y prestaciones sociales Art. 2.2.1.2.3.1.13	Diez por ciento (10%) del valor del contrato.	Vigencia del contrato y tres años (03) más.

	ESTUDIOS PREVIOS SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL Concurso De Méritos	CM 001 2026 Contratación de Concurso de Méritos Estudios Previos
---	---	---

EL ESTUDIO DEL SECTOR
CONTRATACIÓN HISTÓRICA DE LA ENTIDAD.

APEV en las **vigencias 2019- 2025** realizó contrataciones similares para garantizar la prestación de los servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles:

NÚMERO DEL PROCESO	OBJETO	ENTIDAD CONTRATISTA	CUANTÍA
25-15-14296826 23/01/2025	Elaborar AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS de los bienes inmuebles propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. - APEV.	LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	\$47.124.000
24-15-13903488 11/01/2024	Elaborar avalúos comerciales corporativos para la enajenación de los bienes inmuebles: Denominados "Central de Beneficio" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-129956 y COBAMA Nro.5060010001, ubicado en la Calle 103 EE Nro. 63 D – 185, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 83.000 M2, área de construcción 13.488 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046142822), "Feria de Ganado" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-493295 y COBAMA Nro. 5060010005, ubicado en la Carrera 64 C Nro. 104 – 02, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 178.015 M2, área construcción 16.524 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046102765) y "Bloque 20 de la Central Mayorista de Antioquia", identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-457983, ubicado en la Calle 85 Nro. 48 – 01 Bloque 20 Central Mayorista de Antioquia P.H., del Barrio Santa María, área terreno 3465,73 M2, área construcción 854,6 M2, zona urbana del Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia (Ficha Predial 12468195), bienes inmuebles, propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. - APEV.	LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	\$42.840.000
22-15-13415889 13/12/2022	Elaborar avalúos comerciales corporativos para la enajenación de los bienes inmuebles: Denominados "Central de Beneficio" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-129956 y COBAMA Nro.5060010001, ubicado en la Calle 103 EE Nro. 63 D – 185, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 83.000 M2, área de construcción 13.488 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046142822), "Feria de Ganado" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-493295 y COBAMA Nro. 5060010005, ubicado en la Carrera 64 C Nro. 104 – 02, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 178.015 M2, área construcción 16.524 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046102765) y "Bloque 20 de la Central Mayorista de Antioquia", identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-457983, ubicado en la Calle 85 Nro. 48 – 01 Bloque 20 Central Mayorista de Antioquia P.H., del Barrio Santa María, área terreno 3465,73 M2, área construcción 854,6 M2, zona urbana del Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia (Ficha Predial 12468195), bienes inmuebles, propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. - APEV.	LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	\$42.840.000
21-12-12434966 23/10/2021	Elaborar avalúos comerciales corporativos para la enajenación de los bienes inmuebles: Denominados "Central de Beneficio" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-129956 y COBAMA Nro.5060010001, ubicado en la Calle 103 EE Nro. 63 D – 185, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 83.000 M2, área de construcción 13.488 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046142822), "Feria de Ganado" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-493295 y COBAMA Nro. 5060010005, ubicado en la Carrera 64 C Nro. 104 – 02, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 178.015 M2, área construcción 16.524 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046102765) y "Bloque 20 de la Central Mayorista de Antioquia", identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-457983, ubicado en la Calle 85 Nro. 48 – 01 Bloque 20 Central Mayorista de Antioquia P.H., del Barrio Santa María, área terreno 3465,73 M2, área construcción 854,6 M2, zona urbana del Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia (Ficha Predial 12468195), bienes inmuebles, propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. - APEV.	LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	\$36.771.000

NÚMERO DEL PROCESO	OBJETO	ENTIDAD CONTRATISTA	CUANTÍA
25-15-14296826 23/01/2025	Elaborar AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS de los bienes inmuebles propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. - APEV.	LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	\$47.124.000
24-15-13903488 11/01/2024	Elaborar avalúos comerciales corporativos para la enajenación de los bienes inmuebles: Denominados "Central de Beneficio" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-129956 y COBAMA Nro.5060010001, ubicado en la Calle 103 EE Nro. 63 D – 185, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 83.000 M2, área de construcción 13.488 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046142822), "Feria de Ganado" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-493295 y COBAMA Nro. 5060010005, ubicado en la Carrera 64 C Nro. 104 – 02, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 178.015 M2, área construcción 16.524 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046102765) y "Bloque 20 de la Central Mayorista de Antioquia", identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-457983, ubicado en la Calle 85 Nro. 48 – 01 Bloque 20 Central Mayorista de Antioquia P.H., del Barrio Santa María, área terreno 3465,73 M2, área construcción 854,6 M2, zona urbana del Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia (Ficha Predial 12468195), bienes inmuebles, propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. - APEV.	LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	\$42.840.000
22-15-13415889 13/12/2022	Elaborar avalúos comerciales corporativos para la enajenación de los bienes inmuebles: Denominados "Central de Beneficio" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-129956 y COBAMA Nro.5060010001, ubicado en la Calle 103 EE Nro. 63 D – 185, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 83.000 M2, área de construcción 13.488 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046142822), "Feria de Ganado" identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-493295 y COBAMA Nro. 5060010005, ubicado en la Carrera 64 C Nro. 104 – 02, del barrio Plaza de Ferias, área terreno 178.015 M2, área construcción 16.524 M2, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia (Ficha Catastral 100011046102765) y "Bloque 20 de la Central Mayorista de Antioquia", identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 001-457983, ubicado en la Calle 85 Nro. 48 – 01 Bloque 20 Central Mayorista de Antioquia P.H., del Barrio Santa María, área terreno 3465,73 M2, área construcción 854,6 M2, zona urbana del Municipio de Itagüí, Departamento de Antioquia (Ficha Predial 12468195), bienes inmuebles, propiedad del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias del Municipio de Medellín E.S.P. - APEV.	LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	\$42.840.000
21-12-11507799 18/12/2020	Avalúos comerciales para normas internacionales de dos predios de propiedad de APEV, de conformidad con las necesidades del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP APEV.	CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA	\$35.700.000
19-13-10122867 02/11/2019	Avalúos comerciales para normas internacionales de dos predios de propiedad de APEV, de conformidad con las necesidades del Administrador del Patrimonio Escindido de Empresas Varias de Medellín ESP APEV.	PROYECTOS Y VALORACIONES	\$12.144.069
19-12-9628952 02/07/2019	REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN AL AVALUÓ COMERCIAL PARA ENAJENACIÓN DEL BIEN INMUEBLE: EL GALPÓN 20, ÁREA: 3.465,73 M2 UBICADO EN LA CALLE 84ª, 47-50 BARRIO SANTA MARÍA, ITAGÜÍ – ANTIOQUIA	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	\$8.600.000
18-12-8231275 11/09/2018	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES PARA ENAJENACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES: EL GALPÓN 20, ÁREA: 3.465,73 M2 UBICADO EN LA CALLE 84ª, 47-50 BARRIO SANTA MARÍA, ITAGÜÍ – ANTIOQUIA, LOTE CARACOL: INMUEBLE: PREDIO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N° 01N-367345, Y COBAMA 05170240001, QUE SE UBICA EN LA CALLE 75 B N° 64B-050, ÁREA 14.212,47, DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA, MUNICIPIO: MEDELLÍN, LOTE COLORES: UBICADO EN LA CALLE 053 NRO.73-20 QUE SE IDENTIFICA CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO.01N-5184967 Y COBAMA 11140180009".	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	\$31.000.000

	ESTUDIOS PREVIOS SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL Concurso De Méritos	CM 001 2026 Contratación de Concurso de Méritos Estudios Previos
---	---	---

Contratos similares en otras entidades:

Se consultó en la página de internet www.colombiacompra.gov.co, el reporte de contratos suscritos por otras entidades con objetos similares al que la entidad pretende contratar, relacionados con la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles, es importante resaltar que, para la consulta, se tuvo en cuenta que los contratos hubiesen sido suscritos por entidades públicas en la vigencia **2018 y 2025** y se logró obtener el siguiente resultado:

Número del Proceso	Objeto	Entidad Territorial	Contratista	Cuantía
No. SMC-030-2025	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA LINEA PAA 500030225	AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA	GERENCIA PÚBLICA Y PRIVADA S.A.S. NIT: 830.014.292-6	\$28.000.000
2-05-25200-1512-2022 02/12/2022	ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES REQUERIDOS POR LA EAAB-ESP https://www.acueducto.com.co/portalcontratacioncompras/#/proceso-contratacion/ICSM-1664-2022	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ – EAAB	LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE LOS MUNICIPIOS DE CUNDINAMARCA LONJACUN S.A.S.	\$60.000.000
FA-SAMC-I-S-001-2024,	Elaboración de avalúos comerciales de predios a nivel nacional para los sectores y macroproyectos del Fondo Adaptación. https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/index?noticeUID=CO1.NTC.6177453&isFromPublicArea=True&isModal=False	FONDO DE ADAPTACIÓN	GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA S.A.S.	\$229.374.803



JOHN JAIME DE JESÚS MONCADA OSPINA
DIRECTOR GENERAL

DECRETO MUNICIPAL 0003 DE 2024

ACTA DE POSESIÓN N° 023 DEL 02 DE ENERO DE 2024

Aprobó	John Jaime De Jesus Moncada Ospina Director General
Revisó	Marta Inés Escobar Vásquez Contadora
Proyecto:	Nelson Ahumada Reyes Abogado Contratista



**ESTUDIOS PREVIOS
SOLICITUD PROCESO CONTRACTUAL
Concurso De Méritos**

CM 001 2026
Contratación de
Concurso de Méritos
Estudios Previos

ID	Etapas	Riesgo tipificado	Causa	Consecuencia	Prob.	Impacto	Nivel	Asignación	Tratamiento (mitigación)	Responsable seguimiento	Evidencia / trazabilidad
R1	Planeación	Inconsistencia jurídico-catastral (folio, catastro, áreas)	Diferencias entre fuentes prediales	Reproceso, retrasos, observaciones	Media	Alta	Alto	Comparido	Acta de entrega Documental _predial inicial por inmueble	Jurídico	Oficio Remisorio + Estudios Previos
R2	Planeación	Ambigüedad del alcance técnico del avalúo corporativo	Redacción genérica de entregables	Controversias en ejecución	Media	Alta	Alto	Entidad	Acta de entregables y criterios de aceptación por predio	Comité de Contratación	Anexo técnico del proceso
R3	Planeación/Selección	Habilitantes desproporcionados	Umbrales financieros/técnicos restrictivos	Baja pluralidad o proceso desierto	Media	Alta	Alto	Entidad	Justificación de proporcionalidad con análisis sectorial	Comité de Contratación	Estudios Previos + respuesta observaciones
R4	Selección	Proceso desierto	Escasa concurrencia o inhabilitación masiva	Retraso en objetivos institucionales	Media	Alta	Alto	Entidad	Ajuste de requisitos en adenda y ampliación de plazo si aplica	Ordenador del gasto + Jurídico	Adenda + informe de etapa
R5	Ejecución	Insuficiencia de comparables de mercado válidos	Baja disponibilidad o mala calidad de datos	Debilidad técnica del valor final	Media	Alta	Alto	Contratista	Protocolo de fuentes y mínimo de comparables por método	Supervisor técnico	Informe preliminar/final + anexos
R6	Ejecución	No acceso oportuno a inmuebles para visitas	Restricciones logísticas/operativas	Atrasos del cronograma	Media	Media	Medio	Comparido	Agenda de visitas aprobada + actas de acceso	Supervisor + Contratista	Cronograma y Oficio de Solicitud Autorización de ingreso a Arrendatarios
R7	Ejecución	Error metodológico valuatorio	Aplicación inadecuada de enfoques/supuestos	Rechazo técnico y reproceso	Baja	Alta	Medio-Alto	Contratista	QA interno, revisión de pares y trazabilidad de cálculos	Contratista + Supervisor	Memoria de cálculo + checklist calidad
R8	Ejecución	Incumplimiento de plazos de entrega	Subestimación de tiempos/retrabajo	Afectación del cierre técnico-contable	Media	Alta	Alto	Contratista	Hitos obligatorios y alertas tempranas Quincenales	Supervisor	Informe de avance + actas
R9	Ejecución	Observaciones reiteradas sin subsanación	Baja calidad de productos preliminares	Dilación de recibo a satisfacción	Media	Media	Medio	Contratista	Mesa técnica con SLA de respuesta	Supervisor técnico	Actas de observaciones y cierre
R10	Cierre	Inconsistencia entre informe preliminar y final	Cambios no controlados	Objeciones y no aprobación	Baja	Alta	Medio-Alto	Contratista	Control de versiones y bitácora de cambios	Supervisor + Jurídico	Matriz de control documental
R11	Transversal	Uso de soporte normativo desactualizado	Falta de depuración legal	Observaciones y riesgo de nulidad	Baja	Alta	Medio-Alto	Comparido	Revisión jurídica integral previa a publicación	Jurídico	Lista de chequeo legal
R12	Selección/Ejecución	Conflicto de interés del valuador/equipo	Vínculos con interesados	Riesgo de sesgo e impugnación	Baja	Alta	Medio-Alto	Contratista	Declaración de independencia y reemplazo inmediato	Jurídico + Supervisor	Declaraciones y actas
R13	Ejecución	Fuga de información sensible del activo	Fallas de custodia documental	Riesgo legal/reputacional	Baja	Alta	Medio-Alto	Contratista	Acuerdos de confidencialidad y control de acceso	Supervisor	Actas + protocolo de seguridad
R14	Cierre/Pago	Pago sin cumplimiento integral de criterios técnicos	Debilidad de verificación	Riesgo fiscal y contractual	Baja	Alta	Medio-Alto	Entidad	Pago contra checklist de recibo a satisfacción	Supervisor + Financiero	Acta de recibo + soporte de pago
R15	Transversal	Materialización de riesgo no previsto	Variación de contexto/mercado	Afectación técnica o económica	Baja	Media	Medio	Comparido	Cláusula de revisión y comité extraordinario de riesgos	Dirección General	Acta comité + ajuste matriz
R16	Ejecución / Cierre	Incumplimiento total o parcial del contrato	Mora, baja capacidad operativa, incumplimiento de especificaciones técnicas o de plazos	Afectación del objeto contractual, retraso institucional, perjuicio económico	Media	Alta	Alto	Contratista	Constitución y aprobación de Garantía Única de Cumplimiento con amparo de cumplimiento del contrato; seguimiento de hitos, imposición de multas y declaratoria de incumplimiento/caducidad cuando proceda	Supervisor del contrato + Jurídica + Ordenador del gasto	Póliza aprobada, actas de seguimiento, requerimientos, actos administrativos sancionatorios (si aplica)

TÉCNICO

**JOHN JAIME DE JESÚS MONCADA
OSPINA**

DIRECTOR GENERAL APEV

**MATRIZ DE RIESGOS
IDENTIFICADOS**