ESTUDIOS DEL SECTOR
PROCESO No MC-006-2025

Que soporta el proceso de selección bajo la Modalidad de Selección de Mínima Cuantía para la "**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL A LOS BIENES INMUEBLES PROPIOS Y EN ARRENDAMIENTO DEL ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA UBICADOS EN EL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR Y BARRIO LA LIBERTAD".**

Tabla de contenido

1. Introducción 2
2. Descripción de la Necesidad 2
3. Aspectos Generales 4
3.1 Aspectos económicos 5
3.1.1 Producto Interno Bruto – PIB 5
3.1.2 Valor agregado por actividad económica- Actividades profesionales, científicas y técnicas 7
3.1.3 Empleo y desempleo 7
3.1.4 Salario mínimo en Colombia 9
3.2 Aspectos Técnicos 10
3.3 Aspectos Regulatorios 14
4. Comportamiento del Gasto Histórico 15
4.1 Procesos de Contratación del Área Metropolitana de Cúcuta 16
4.2 Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales 16
4.3 Análisis de los Procesos de Contratación identificados 18
a) Modalidad de Contratación 18
b) Plazo del contrato 18
c) Experiencia exigida al proveedor 19
d) Garantías exigidas 19
e) Criterios de evaluación y habilitación 19
5. Análisis de la Oferta 19
5.1 Proveedores 19
5.3 Análisis de precios 23
5.4 Deducciones y retenciones 30
5.5 Análisis financiero 31
6. Conclusiones 31

1. Introducción

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades del Área Metropolitana de Cúcuta y a obtener el mayor valor por el dinero público. Para cumplir con este objetivo, la Entidad debe conocer claramente cuál es su necesidad y determinar la mejor manera en que el mercado puede satisfacerla.

El Artículo No.2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, estableció como deber de las entidades estatales elaborar el análisis de sector durante la etapa de planeación de un proceso de contratación pública, el cual busca orientar a la Entidad Estatal en la definición requisitos habilitantes y técnicos de su proceso, así como en la caracterización de su mercado e identificación de posibles riesgos del proceso de selección.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el presente documento utiliza la metodología y estructura establecida en la Guía de Elaboración de Estudios de Sector - GESS Versión 2 del 24 de junio de 2022, de la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, con el fin de realizar una evaluación del mercado del bien, obra o servicio que se pretende adquirir y diseñar el proceso de contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

Para la elaboración de este estudio del sector se tuvieron en cuenta los lineamientos de la Agencia Nacional de contratación pública – Colombia compra eficiente y la información contenida en el Modelo de Abastecimiento Estratégico MAE, el cual tiene como objetivos brindar herramientas metodológicas diseñadas para apoyar a las Entidades del Estado colombiano en la identificación de oportunidades para la generación de valor y nuevas fuentes de abastecimiento, la definición de estrategias para adquirir bienes y servicios, así como el desarrollo de habilidades de gestión en sus procesos de compra.

En este orden de ideas, se realiza el presente estudio del sector para el proceso de selección que tiene por objeto: "**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL A LOS BIENES INMUEBLES PROPIOS Y EN ARRENDAMIENTO DEL ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA UBICADOS EN EL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR Y BARRIO LA LIBERTAD"**. el cual tiene entre sus propósitos definir los criterios técnicos, financieros y jurídicos que debe tener en cuenta el Área Metropolitana de Cúcuta en el proceso que adelanta.

2. Descripción de la Necesidad

El AREA METROPOLITRANA DE CUCUTA actualmente presta sus servicios en los locales A17, A22, A23 y A24 del centro comercial Bolívar, los 3 últimos locales son de propiedad de la entidad y el local A17 es de Propiedad de la EIS CUCUTA SA ESP.

Estos locales se identifican con las siguientes matrículas Inmobiliarias:

Tabla No. 1 Bienes inmuebles para avaluar

Dirección	Matrícula
Calle 20 Av. 3 Local A17. Centro Comercial Bolívar	260-91261
Calle 20 Av. 3 Local A24. Centro Comercial Bolívar	260-91262
Calle 20 Av. 3 Local A23. Centro Comercial Bolívar	260-91263
Calle 20 Av. 3 Local A22. Centro Comercial Bolívar	260-91264

Además de los bienes mencionados anteriormente el Área Metropolitana de Cúcuta posee una casa, ubicada en el barrio la libertad la cual en la actualidad se encuentra en comodato con la Registraduría Nacional del estado civil. Este Inmueble se ubica en la Calle 18ª No. 12-47 barrio la Libertad identificada con matrícula Inmobiliaria 260-24716.

La necesidad de realizar el avalúo comercial surge por lo siguiente:

Desde el año 2021 el Área Metropolitana de Cúcuta tomó en calidad de arrendamiento el Local ubicado en el Centro comercial Bolívar Identificado como A17, allí en la actualidad funciona el Área de archivo, El Gerente de la empresa de Acueducto y alcantarillado de Cúcuta (propietaria del local) mediante comunicación del 15 de mayo 2024, manifestó que el local A17 se encuentra para la venta colocándolo a disposición de la entidad para su adquisición.

El ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA llevó a cabo un análisis de la propuesta presentada por la EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., considerando que disponer de una oficina propia para el desarrollo de las actividades implicaría los siguientes beneficios:

1. Proporciona una mayor estabilidad y seguridad en cuanto a la ubicación y las condiciones del espacio de trabajo. Evita la incertidumbre de posibles incrementos en el alquiler.
2. La propiedad de las oficinas brinda mayor control sobre el espacio, permitiendo a la entidad adaptarlo a sus necesidades cambiantes y realizar modificaciones a largo plazo sin restricciones impuestas por un arrendador.
3. La propiedad de un inmueble representa una inversión a largo plazo y puede generar un valor patrimonial adicional para la entidad.
4. Permite contribuir a fortalecer la identidad institucional y proyectar una imagen de solidez y permanencia.
5. Las entidades públicas pueden invertir en mejoras de eficiencia energética en sus propias instalaciones, lo que puede generar ahorros.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 de ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 de 2015 Adquisición de bienes inmuebles. Dispone que (…) Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben Avaluar con una

institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal (…)

La realización de avalúos por parte de entidades públicas antes de adquirir un bien inmueble es una práctica fundamental por diversas razones:

1. Protección del interés público
2. Evitar sobrecostos: Al conocer el valor real del inmueble, se previene el pago de precios excesivos, asegurando una inversión eficiente de los recursos públicos.
3. Transparencia: Los avalúos garantizan que las adquisiciones se realicen de manera transparente y justificada, evitando posibles actos de corrupción o favoritismo.
4. Equidad: Al basar la negociación en un valor objetivo, se evita perjudicar a los contribuyentes con sobrecostos injustificados.

Así mismo, la entidad quiere conocer el valor real actualizado de los bienes inmuebles donde presta sus servicios y de la casa ubicada en el barrio la Libertad, debido a que hacen parte de sus activos. Esta actualización del valor comercial se justifica por las siguientes razones:

1. Es fundamental mantener actualizado el valor real de los activos inmobiliarios para garantizar una adecuada gestión contable y patrimonial de los bienes públicos.
2. La dinámica del mercado inmobiliario en la ciudad de Cúcuta ha presentado variaciones significativas en los últimos años, lo que hace necesario contar con valores actualizados que reflejen las condiciones reales del mercado.
3. La información actualizada permitirá tomar decisiones administrativas y financieras más acertadas respecto al uso, mantenimiento o posible disposición de estos bienes.
4. El avalúo comercial constituye una herramienta indispensable para la planificación presupuestal y la actualización de los estados financieros de la entidad.
5. Es necesario cumplir con los lineamientos de la Contaduría General de la Nación en materia de actualización y registro de bienes inmuebles de entidades públicas.

De acuerdo a lo anterior se hace necesario que el AREA METROPOLITANA DE CUCUTA inicie el proceso de selección pública, bajo la modalidad de mínima cuantía que permita la **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL A LOS BIENES INMUEBLES PROPIOS Y EN ARRENDAMIENTO DEL ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA UBICADOS EN EL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR Y BARRIO LA LIBERTAD.**

3. Aspectos Generales

El Área Metropolitana de Cúcuta, mediante el análisis del sector, revisa algunos factores y variables económicas que puedan afectar el entorno y funcionamiento de las Empresas y el sector económico

al que pertenecen, en cuanto a oportunidades de aumentar beneficios y también conocer la estructura del sector en que se mueve, ya que ello influirá en competencias y rentabilidad.

El proceso que se adelanta pertenece al sector servicios o sector terciario el cual engloba las actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales.

Los servicios son actividades que satisfacen necesidades por eso es importante revisar esta economía, ya que emplea una enorme cantidad de mano de obra lo que la diferencia del sector secundario y primario que requieren bienes de capital para su desarrollo.

La valuación es la actividad por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen, formalmente denominado avalúo. Los avaluadores, entonces, son aquellas personas naturales que poseen la formación y/o experiencia debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un bien y que se encuentran inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

La medición y el análisis del comportamiento del sector son instrumentos claves en el diseño de políticas económicas y en la elaboración de planes y programas gubernamentales. Por ende, las estadísticas derivadas de la inversión en el sector antes mencionado, resulta indispensable para la correcta toma de decisiones de las autoridades públicas y del público en general, a continuación, se revisan cifras estadísticas y económicas que intervienen en la economía del proceso que adelanta.

3.1 Aspectos económicos

3.1.1 Producto Interno Bruto – PIB[1]

El Producto Interno Bruto crece 1,7% en el año 2024 respecto al año 2023p (ver tabla 1); Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares

[1]chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IVtrim2024.pdf

individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 8,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual). En el cuarto trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,4% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,2%.
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,3%.
• Industrias manufactureras crece 1,1%.

Gráfico No. 1 Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen1 Cuarto trimestre 2024

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024pr / 2023p	2024pr-IV / 2023p-IV	2024pr-IV / 2024pr-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	8,1	6,5	-0,3
Explotación de minas y canteras	-5,2	-5,9	-0,4
Industrias manufactureras	-2,1	0,3	1,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,9	-0,04	-0,1
Construcción	1,9	0,5	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,4	4,4	3,2
Información y comunicaciones	-0,8	-0,6	0,2
Actividades financieras y de seguros	0,4	-1,1	0,1
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,1	0,03	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,2	4,0	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	8,1	5,5	-0,4
Valor agregado bruto	**1,8**	**2,3**	**0,8**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,1	2,1	0,7
Producto Interno Bruto	**1,7**	**2,3**	**0,6**

Fuente: DANE, PIB_T

3.1.2 Valor agregado por actividad económica- Actividades profesionales, científicas y técnicas [2]

Para el año 2024pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%, respecto al año 2023p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,6%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 0,3%.

En el cuarto trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,03% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

• Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece 1,3%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece 1,0%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%.

Gráfico No. 2 Actividades profesionales, científicas y tecnicas1 Tasas de crecimiento en volumen2 Cuarto trimestre 2024

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024^{pr} / 2023^{p}	2024^{pr}-IV / 2023^{p}-IV	2024^{pr}-IV / 2024^{pr}-III
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,6	-1,3	-1,0
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	-0,3	1,2	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**0,1**	**0,03**	**-0,1**

Fuente: DANE,PIB_T

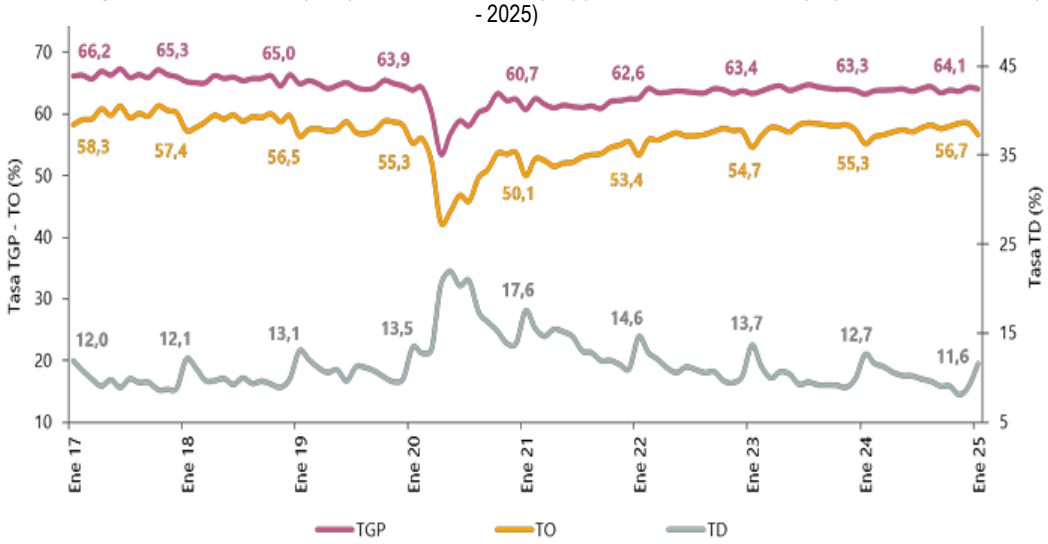
3.1.3 Empleo y desempleo[3]

una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (12,7%). La tasa global de participación se ubicó en 64,1%, mientras que en enero de 2024 fue 63,3%. Finalmente, la tasa

[2] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IVtrim2024.pdf
[3] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo

de ocupación fue 56,7%, lo que representó un aumento de 1,4 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (55,3%).

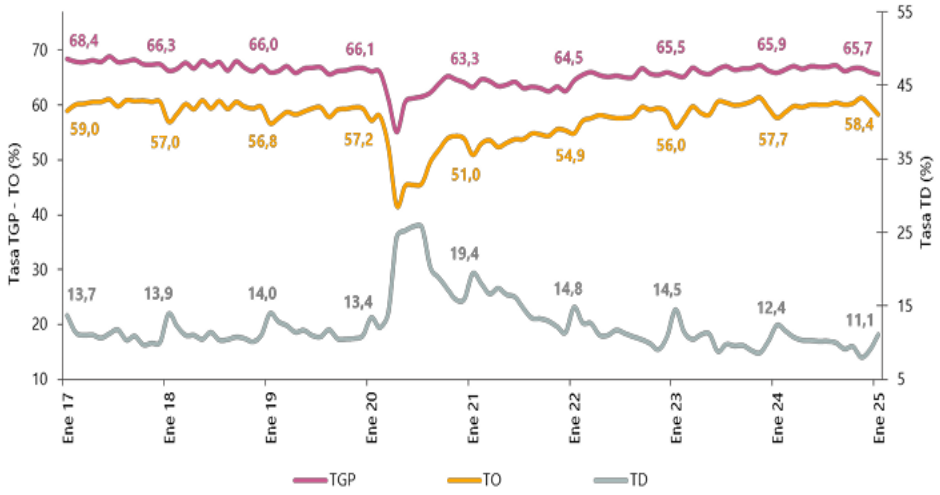
Gráfico No. 3 Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD) Total nacional Enero (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.

En enero de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,1%, lo que representó una disminución de 1,3 puntos porcentuales respecto a enero de 2024 (12,4%). La tasa global de participación se ubicó en 65,7% y la tasa de ocupación en 58,4%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 65,9% y 57,7%, respectivamente.

Gráfico No. 4 Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD) Total 13 ciudades y áreas metropolitanas Enero (2017 - 2025)



Fuente: DANE, GEIH.

En el mes de enero de 2025, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.903 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Comercio y reparación de vehículos (1,1 puntos porcentuales); Alojamiento y servicios de comida (0,9 puntos porcentuales) y Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (0,6 puntos porcentuales).

Gráfico No. 4 Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad Total nacional Enero (2024 – 2025)

Rama de actividad	Total nacional				
	Enero 2024	Enero 2025	Distribución % 2025	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**22.025**	**22.903**	**100**	**878**	
Comercio y reparación de vehículos	3.898	4.141	18,1	242	1,1
Alojamiento y servicios de comida	1.548	1.755	7,7	207	0,9
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.418	2.557	11,2	139	0,6
Actividades inmobiliarias	284	371	1,6	87	0,4
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	571	655	2,9	84	0,4
Actividades financieras y de seguros	423	484	2,1	61	0,3
Transporte y almacenamiento	1.671	1.723	7,5	52	0,2
Construcción	1.454	1.497	6,5	43	0,2
Industrias manufactureras	2.385	2.417	10,6	32	0,1
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.958	1.981	8,7	23	0,1
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.202	3.218	14,1	16	0,1
Información y comunicaciones	362	369	1,6	7	0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.852	1.734	7,6	-118	-0,5

Fuente: DANE, GEIH.

Area Metropolitana de Cúcuta

3.1.4 Salario mínimo en Colombia

En Colombia los salarios de cada sector se determinan mediante la interacción entre oferta y demanda laboral. Sin embargo, existe un salario mínimo que se utiliza como referencia salarial y base para determinar auxilios y es definido anualmente mediante decreto nacional, luego de deliberaciones en la mesa de concertación laboral tripartita, entre sindicatos de trabajadores, sector productivo y el gobierno nacional.

Tabla No. 2 Salario Mínimo en Colombia (2000-2025)

Año	Salario mínimo diario	Salario mínimo mensual	Variación porcentual anual %	Decretos del Gobierno Nacional
2000	$ 8.670,00	$ 260.100,00	10,00	2647 de diciembre 23 de 1999
2001	$ 9.533,33	$ 286.000,00	10,00	2579 de diciembre 13 de 2000
2002	$ 10.300,00	$ 309.000,00	8,00	2910 de diciembre 31 de 2001
2003	$ 11.066,67	$ 332.000,00	7,40	3232 de diciembre 27 de 2002
2004	$ 11.933,33	$ 358.000,00	7,80	3770 de diciembre 26 de 2003
2005	$ 12.716,67	$ 381.500,00	6,60	4360 de diciembre 22 de 2004
2006	$ 13.600,00	$ 408.000,00	6,90	4686 de diciembre 21 de 2005
2007	$ 14.456,67	$ 433.700,00	6,30	4580 de diciembre 27 de 2006
2008	$ 15.383,33	$ 461.500,00	6,40	4965 de diciembre 27 de 2007

2009	$ 16.563,33	$ 496.900,00	7,70	4868 de diciembre 30 de 2008
2010	$ 17.166,67	$ 515.000,00	3,60	5053 de diciembre 30 de 2009
2011	$ 17.853,33	$ 535.600,00	4,00	033 de enero 11 de 2011
2012	$ 18.890,00	$ 566.700,00	5,80	4919 de diciembre 26 de 2011
2013	$ 19.650,00	$ 589.500,00	4,02	2738 de diciembre 28 de 2012
2014	$ 20.533,33	$ 616.000,00	4,50	3068 de diciembre 30 de 2013
2015	$ 21.478,33	$ 644.350,00	4,60	2731 de diciembre 30 de 2014
2016	$ 22.981,83	$ 689.455,00	7,00	2552 de diciembre 30 de 2015
2017	$ 24.590,57	$ 737.717,00	7,00	2209 de diciembre 30 de 2016
2018	$ 26.041,40	$ 781.242,00	5,90	2269 de diciembre 30 de 2017
2019	$ 27.603,87	$ 828.116,00	6,00	2451 de diciembre 27 de 2018
2020	$ 29.260,10	$ 877.803,00	6,00	2360 de diciembre 26 de 2019
2021	$30.284,53	$ 908.536,00	3,50	1785 de diciembre 29 de 2020
2022	$33.333,33	$1.000.000,00	10,07	1724 de diciembre 15 de 2021
2023	$38.666,67	$1.160.000,00	16	2623 de diciembre 28 2022
2024	$43.333,33	$1.300.000,00	12,07	2292 de diciembre 29 2023
2025	$47.450,00	$1.423.500	9,54	1572 de diciembre 24 de 2024

Fuente: Salarios | Banco de la República (banco central de Colombia) (banrep.gov.co)

Las cifras presentadas, nos indican los cambios de corto plazo que ha tenido cada una de las actividades económicas, lo que permite analizar el mercado o los sectores para la toma de decisiones del Gobierno, los gremios, las Empresas y público en general.

Al respecto la entidad se permite informar que el contrato se desarrolla dentro de condiciones actuales y futuras en el plazo de ejecución, que van a presentar alteraciones y cambios en variables como la Oferta o demanda de los servicios requeridos, por lo cual, será responsabilidad del oferente hacer sus estimaciones y elaborar sus modelos de predicción según las obligaciones pactadas.

De igual forma el contratista deberá contemplar los costos de los instrumentos de cobertura que debe emplear durante la ejecución del contrato para una adecuada gestión de los riesgos macroeconómicos. Las pérdidas surgidas por la falta de diligencia en la gestión de este tipo de riesgos serán a cargo del contratista.

Todos estos aspectos economicos son de vital importancia para la Entidad, ya que en le etapa de planeacion debe preveer todas estos factores que pueden influir en el correcto desarrollo de la Necesidad del proceso que adelanta.

3.2 Aspectos Técnicos

3.2.1 Clasificación UNSPSC

Los códigos de la clasificación de los bienes internacionales que el Area Metropolitana de Cucuta, requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran codificados en el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas con el siguiente código:

Tabla No. 3 Clasificación UNSPSC

Código Producto	Nombre Producto
80131802	Servicios de avalúo de inmueble

Fuente:https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios

3.2.2 Especificaciones Técnicas

El Área Metropolitana de Cúcuta, para satisfacer la necesidad, elaboro las siguientes especificaciones técnicas:

Tabla No. 4 Bienes inmuebles

N.	CTL INMUEBLE	DIRECCION	ÁREA	COEFICIENTE DE PARTICIPACÍON
1	260-91261	CALLE 20 AV.3 A17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0,81
2	260-91264	CALLE 20 AV.3 A22 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0,607
3	260-91263	CALLE 20 AV.3 A 23 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0,607
4	260-91262	CALLE 20 AV.3 A 24 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0,607
5	264-24716	CALLE 18A # 12-47/49 BARRIO LA LIBERTAD	250	1

El Documento Técnico de informe - Avaluó Comercial, deberá contener la siguiente información:

PORTADA PRESENTACION avalúos de los predios (TERRENOS Y EDIFICACIONES)

La portada debe contener los siguientes datos:

- Datos del predio
- Dirección
- Ciudad
- Fecha

INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES

- Solicitante
- Tipo de inmueble
- Objeto del avalúo
- Tipo de avalúo
- Ubicación detallada del inmueble (Departamento, municipio, sector, barrio 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

INFORMACION CATASTRAL, JURIDICA Y DE TITULACIÓN

- Nro. Escritura (Título de adquisición)
- Fecha escritura
- Notaría
- Linderos según escritura
- Matricula inmobiliaria.
- Nro. Ficha catastral
- Cedula catastral (CBML – Código de ubicación del predio en la ciudad)
- Área predio según escritura
- Área según ficha Catastral
- Área del predio según Resolución de Corrección de área IGAC
- Propietario (s)
- NIT, C.C
- Zonas físicas y económicas con indicación de áreas parciales para cada zona
- 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
- Situación de orden público
- Perspectivas de valorización

CARACTERISTICAS DEL PREDIO O TERRENO Y EDIFICACIONES

- Ubicación y forma de acceso al predio
- Distancia a la cabecera municipal
- Descripción del terreno
- Área del predio según Resolución de Corrección de área de Catastro de Norte de Santander
- 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 térmico, distribución de lluvias, número de cosechas, vegetación natural y zonas de vida).
- Normas y usos del suelo (reglamentación urbanística) y Uso actual del suelo
- Suelos
- Estado de conservación del predio
- Frente sobre vía, clasificación y estado
- Vías internas
- Cercas perimetrales e internas
- Explotación económica y posibilidades de mecanización
- Redes de servicios
- Existencia de servidumbres (si aplica)
- Unidades fisiográficas
- Estratificación socioeconómica
- Características generales de la construcción (Tipo de construcción, Mejoras, Infraestructura existente en el predio, características constructivas, área)
- Elementos permanentes
- Recomendaciones

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL CONSIDERACIONES ESPECIALES DEL AVALÚO

- 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 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
- 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 Y RECOMENDACIONES DEL PERITO

Un resumen sobre las condiciones del inmueble que podrían afectar su valor.
Recomendaciones sobre la viabilidad del negocio o compra, si aplica.

3.3 Aspectos Regulatorios

El presente estudio y posterior realización del proceso contractual tiene la siguiente fundamentación legal:

- Constitución Política de Colombia
- Ley 80 de 1993 (Estatuto General de Contratación de la Administración Pública).
- Ley 850 de 2003 (veedurías ciudadanas)
- Directiva 0013 de 2005 de la Procuraduría General de la Nación (por la cual se imparten unas instrucciones relacionadas con la aplicación de la hora legal.)
- Ley 1150 de 2007 (Por 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de Recursos Públicos.)
- Ley 1474 de 2011 (Estatuto anticorrupción)
- Decreto 4170 de 2011 (Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia compra eficiente)
- Decreto Ley 019 de 2012 (Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública)
- Decreto 791 de 2014 (Por el cual se reglamenta el artículo 72 de la Ley 1682 de 2013 y se modifica el artículo 18 del Decreto 1510 de 2013).
- Decreto 1082 de 2015 (por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional).
- Ley 1882 de 2018 (Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones).
- Ley 2022 de 2020 (Por la cual modifica el artículo 4 de la ley 1882 de 2018 y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 1860 del 24 de diciembre de 2021 "Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos 30, 31, 32, 34 Y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones"

- Manuales expedidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para el sistema de compras.
- Manual de contratación del Área Metropolitana de Cúcuta.

Normatividad relacionada con el objeto:

- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones).
- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013).
- Decreto 1074 de 2015 (Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo).
- Decreto 200 de 2020 (Por el cual se modifican los artículos 2.2.2.17.3.1. 2.2.2.17.3.2. y 2.2.2.17.5 .10. del Decreto 1074 de 2015, Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo).
- Normatividad vigente en tema de avaluadores
  Resolución 64191 de 2015
  Resolución 80935 de 2015
  Resolución 89995 de 2018
  Resolución 92667 de 2018
  Resolución 63949 de 2021
- Reconocimiento y autorización:
  Resolución 20910 de 2016: Reconcoimiento ANA
  Resolución 88634 de 2016: Autorización ANA
  Resolución 26408 de 2018: Reconocimiento ANAV
  Resolución 74117 de 2018: Autorización ANAV
- -Cuotas de mantenimiento RAA:
  Resolución 89994 de 2018
  Resolución 76743 de 2019
  Resolución 26590 de 2020
  Resolución 36947 de 2021
  Resolución 49369 de 2022

4. Comportamiento del Gasto Histórico

La información de la demanda o del histórico, le permite al Área Metropolitana de Cúcuta, recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado LA PRESTACION DE SERVICIOS PARA AVALUOS A BIENES INMUEBLES, como también de conocer las experiencias y buenas prácticas que implementa el Área Metropolitana y otras entidades estatales.

La información histórica orienta a la definición y verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos, especificaciones, plazos y garantías.

A continuación, se presenta la información consultada para este fin por parte del Rol Financiero del Organismo, con el fin de conocer el comportamiento de la contratación para cubrir esta necesidad y adoptar mecanismos de mejora por las buenas prácticas revisadas.

4.1 Procesos de Contratación del Área Metropolitana de Cúcuta

Una vez revisado los expedientes del Secop I y II, no se evidencia que se haya suscrito algún contrato similar en las vigencias 2022, 2023 y 2024.

4.2 Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales

Tabla No.5 Procesos contractuales otras Entidades

No. DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO CONTRACTUAL	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	PROVEEDOR	PLAZO
MC-SMA-1401-2024	ALCALDIA MUNICIPIO DE JAMUNDI	Realizar el avalúo para adquisición de predios del municipio, en el marco del proyecto: "Apoyo a la conservación y promoción del uso sostenible de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos en el municipio de Jamundí	$8.750.000	Mínima Cuantía - Aceptación de la oferta: Consultoría	MATEO ISRAEL CANO VERGARA	20 (Días)
ICBF-MC-013-2024-SEN	ICBF SEDE NACIONAL	REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES Y/O DICTÁMENES PERICIALES DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL DE PROPIEDAD DEL ICBF O QUE SE ENCUENTREN EN USO DE LA ENTIDAD DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE	$ 80.000.000	Mínima Cuantía - Aceptación de la oferta: Prestación de servicios	VALOR CORP SAS	3 (meses)
SMIC-014-2024	Municipio de Montenegro	CONTRATAR EL AVALUO COMERCIAL DE ALGUNOS BIENES INMUEBLES	$ 25.800.000	Mínima Cuantía - Aceptación de la oferta: Prestación de servicios	GUSTAVO FORERO	30 (Días)
4151.010.32.1.1584-2023	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA CALI	CONTRATAR LA ELABORACIÓN DE LOS AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS LOCALIZADOS EN EL BARRIO BELEN DE LA COMUNA 20 DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI, REQUERIDOS PARA LA ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES Y/O MEJORAS PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PROYECTO DE INVERSION FICHA EBI BP 26003017.	$3.498.600	Mínima Cuantía - Aceptación de la oferta: Prestación de servicios	DARIUSZ LOPEZ	30 (Días)
AD-MC-23-011	DEPARTAMENTO DE SANTANDER	CONSULTORIA PARA LA REALIZACIÒN DE LA ACTUALIZACIÒN DEL AVALUO DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO	$ 13.020.000	Mínima Cuantía - Aceptación de la oferta: Consultoría	CORPORACION LONJA INMOBILIARIA	5 (Días)

No. DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO CONTRACTUAL	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	PROVEEDOR	PLAZO
		HOTEL BELLA ISLA, PREDIO URBANO UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN GIL, SANTANDER PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER			DE SANTANDER	

Fuente: SECOP II

Tabla No. 6 Requisitos procesos consultados de otras entidades

No. de proceso	RUP-UNSPSC	Acreditación Condición de experiencia	Garantías % del valor del contrato
MC-SMA-1401-2024	80131802 - Servicios de avalúo de inmueble	Las Mipymes deberán acreditar máximo cuatro (4) certificaciones de experiencia en contratos o copia de contratos con sus respectivas actas de liquidación y/o terminación, ejecutados satisfactoriamente, expedidas por entidades oficiales y/o privadas con las que haya contratado y cuya sumatoria en valor sea igual o superior al 100% del valor del presupuesto oficial estimado para este proceso en (34.4828 SMMLV). Los oferentes no Mipymes deberán acreditar máximo dos (2) certificaciones de experiencia en contratos o copia de contratos con sus respectivas actas de liquidación y/o terminación, ejecutados satisfactoriamente, expedidas por entidades oficiales y/o privadas con las que haya contratado y cuya sumatoria en valor sea igual o superior al 100% del valor del presupuesto oficial estimado para este proceso en (34.4828 SMMLV).	Cumplimiento: Diez por ciento (10%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) meses más. Pago de salarios: Cinco por ciento (5%) del total del valor del contrato. Con una vigencia igual al plazo del convenio y tres (3) años más. Calidad del servicio: Diez por ciento (10%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) meses más
ICBF-MC-013-2024-SEN	80131801 - Administración de propiedades 80131802 - Servicios de avalúo de inmueble 80141501 - Análisis de mercados 80141503 - Previsión de precios de las mercancías	El proponente deberá acreditar experiencia específica mediante la presentación de máximo cinco (5) certificaciones de contratos ejecutados y terminados a satisfacción con entidades públicas o privadas, en las cuales se evidencie en el objeto, alcance, y/u obligaciones principales, experiencia especifica en REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES Y/O DICTÁMENES PERICIALES DE BIENES INMUEBLES. La sumatoria de los valores de los contratos ejecutados y terminados a satisfacción, deberá ser igual o mayor al 100% del presupuesto oficial expresado en salarios mínimos mensuales legales vigentes del presente proceso de selección	Cumplimiento: Diez por ciento (10%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y seis (6) meses más. Pago de salarios: Cinco por ciento (5%) del total del valor del contrato. Con una vigencia igual al plazo del convenio y tres (3) años más. Calidad del servicio: Diez por ciento (10%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y seis (6) meses más. Cobertura del riesgo de responsabilidad Civil Extracontractual: 200 SMMLV y por el tiempo de ejecución del contrato.
SMIC-014-2024	80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles	El proponente deberá acreditar experiencia especifica con máximo UN (01) CONTRATO suscrito y ejecutado con entidad pública o privada, el cual deberá contener en su OBJETOS, Y/O ALCANCE LA REALIZACIÓN DE AVALUOS COMERCIALES A BIENES INMUEBLES y cuyo valor sea igual o superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto oficial de la presente convocatoria. Para el presente proceso de selección, los proponentes que se encuentren bajo los supuestos establecidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.14. Definición de emprendimientos y empresas de mujeres del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el Decreto 1860 de 2021, deberán acreditar experiencia específica en máximo DOS (02) CONTRATOS suscritos y ejecutados con entidades públicas o privadas, el cual deberá contener en sus OBJETOS, Y/O ALCANCES LA REALIZACIÓN DE AVALUOS COMERCIALES A BIENES INMUEBLES y que la sumatoria de los	Cumplimiento: Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) meses más. Pago de salarios: Diez por ciento (10%) del total del valor del contrato. Con una vigencia igual al plazo del convenio y tres (3) años más. Calidad del servicio: Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) meses más

No. de proceso	RUP-UNSPSC	Acreditación Condición de experiencia	Garantías % del valor del contrato
		contratos presentados sean igual o superior al cien por ciento (100%) del valor del presupuesto oficial de la presente convocatoria	
4151.010.32.1.1584-2023	80131802 - Servicios de avalúo de inmueble	Para MIPYMES, emprendimientos y empresas de mujeres: máximo tres (03) contratos que sumados acrediten por lo menos el cien (100%) del presupuesto oficial del presente proceso expresado e n SMMLV, los cuales deberán incluir en su objeto y/o alcance y/o actividades, el avaluó de bienes inmuebles y en los que se evidencie avalúos de predios del estado (institucionales) y/o avalúos de predios de conservación y/o avalúos de predios rurales y/o urbanos, los cuales deben ser posteriores a mayo 18 de 2013, fecha en la cual entro en vigencia la Ley 1673 de 2013. Proponentes que no corresponden a MIPYMES, emprendimientos y empresas de mujeres: máximo dos (02) contratos que sumados acrediten por lo menos el cien (100%) del presupuesto oficial del presente proceso expresado en SMMLV, los cuales deberán incluir en su objeto y/o alcance y/o actividades, el avaluó de bienes inmuebles y en los que se evidencie avalúos de predios del estado (institucionales) y/o avalúos de predios de conservación y/o avalúos de predios rurales y/o urbanos, los cuales deben ser posteriores a mayo 18 de 2013, fecha en la cual entro en vigencia la Ley 1673 de 2013.	Cumplimiento: Diez por ciento (10%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) meses más. Pago de salarios: Cinco por ciento (5%) del total del valor del contrato. Con una vigencia igual al plazo del convenio y tres (3) años más. Calidad del servicio: Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) meses más.
AD-MC-23-011	80131802 - Servicios de avalúo de inmueble	Para la acreditación de la experiencia especifica del presente proceso, el proponente o uno de los miembros del consorcio o unión temporal, deberá acreditar la experiencia con máximo TRES (03) contratos celebrados con entidades publicas y/o privadas en el cual cuyo objeto sea igual o similar a AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLRES, cuyo valor sumado expresado en SMMLV respecto a la fecha de terminación sea igual o superior al CIENTO (100%) por ciento del presupuesto oficial estimado en el presente proceso.	Cumplimiento: Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y seis (6) meses más. Pago de salarios: Diez por ciento (10%) del total del valor del contrato. Con una vigencia igual al plazo del convenio y tres (3) años más. Calidad del servicio: Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato -Con una vigencia igual a la del plazo del contrato y seis (6) meses más

Fuente: SECOP II

4.3 Análisis de los Procesos de Contratación identificados

a) Modalidad de Contratación

Los procesos consultados fueron por las modalidades de selección Mínima cuantía (Ley 1150 de 2007) a través de contratos de consultoría y prestación de servicios.

b) Plazo del contrato

Los plazos de ejecución oscilan dependiendo la necesidad, actividades y especificaciones técnicas, encontrándose una variación desde cinco (05) a noventa (90) días.

c) Experiencia exigida al proveedor

En cuanto a la experiencia exigida a los proponentes, tienen como requisito que la sumatoria de la experiencia aportada mediante contratos (desde 1 máximo 5) debidamente ejecutados a la hora del cierre del proceso, sume entre el 100% del presupuesto oficial.

Se pudo evidenciar que mas del 50% de los contratos consultados tuvieron en cuenta los criterios diferenciales para las MIPYMES y emprendimientos y empresas de mujeres.

d) Garantías exigidas

Ya que el propósito de la exigencia de garantías en los procesos de contratación es poner a disposición de la entidad las herramientas necesarias para mitigar riesgos que eventualmente se materialicen, es por ello que de los procesos consultados se identificaron las siguientes garantías: Seriedad de la oferta, Cumplimiento, pago de salarios y prestaciones sociales y calidad del servicio

e) Criterios de evaluación y habilitación

En la consulta realizada se evidencia que los criterios que se tienen en cuenta para la evaluación y habilitación son: la capacidad jurídica, experiencia acreditada y por ser procesos bajo la modalidad de selección de mínima cuantía, la propuesta económica es el factor de adjudicación.

5. Análisis de la Oferta

A continuación, la Entidad presenta la información proveniente de la oferta del mercado para la contratación que se está adelantando:

5.1 Proveedores

El Área Metropolitana de Cúcuta, identifica que 432 proveedores reportaron sus Estados de situación financiera y Estados de resultado integral en la página web de la Superintendencia de Sociedades, los cuales están clasificados con el código CIIU (Clasificación industrial internacional uniforme) 6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, incluyendo la compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles.

En la tabla, se expone una muestra de las empresas, que sirve para identificar la oferta disponible en el mercado, las cuales podrían tener la capacidad de ejecutar las actividades del proceso que se está adelantado, teniendo en cuentas las variables jurídicas, económicas y financieras, sin dejar presente que todas las Empresas a nivel nacional están en la oportunidad de presentarse como proponentes siempre y cuando cumplan con los requisitos:

Tabla No. 7 Proveedores CIIU M7020

NIT	RAZON SOCIAL	DOMICILIO
900311215	ZONA FRANCA INTERNACIONAL DE PEREIRA S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONAS FRANCAS	PEREIRA-RISARALDA
900362408	TRIBECA ASSET MANAGEMENT S.A.S.	BOGOTA D.C.
900369069	SYNERMIN SAS	BOGOTA D.C.
900452881	INTERNATIONAL FTZ OPERATOR USER SAS	BOGOTA D.C.
900488587	CELSIA COLOMBIA INVERSIONES S.A.S.	YUMBO-VALLE
900604884	RM HOLDINGS SAS	BOGOTA D.C.
800215583	ZONA FRANCA PERMANENTE PALMASECA S.A. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	PALMIRA-VALLE
900315816	ESTRATEGIA EN ACCION S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
800176602	INVERSIONES Y ESTRATEGIAS CORPORATIVAS SAS	BOGOTA D.C.
860519556	Deloitte Asesores y Consultores S.A.S	BOGOTA D.C.
800063969	CASCAIS SAS	CALI-VALLE
800065758	ALCONTA S.A.S.	BOGOTA D.C.
800091162	SOPORTE Y CIA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
800178052	ZONA FRANCA DE LA CANDELARIA SA USUARIO OPERADOR	CARTAGENA-BOLIVAR
800186284	ZONA FRANCA DE BARRANQUILLA SA UOZF	BARRANQUILLA-ATLANTICO
800191603	HEALTH SAFETY AND ENVIRONMENT SAS	BOGOTA D.C.
800194632	ZONA FRANCA DE RIONEGRO SA USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	RIONEGRO-ANTIOQUIA
800214959	DELTA A SALUD SAS BIC	BOGOTA D.C.
800215583	ZONA FRANCA PERMANENTE PALMASECA S A USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	PALMIRA-VALLE
800232717	CORSO Y CIA S EN C	BOGOTA D.C.
800241577	CONSUCOL SAS	BOGOTA D.C.
800244080	EMILUI SAS	BOGOTA D.C.
800244082	NOTILEX SAS	BOGOTA D.C.
802005584	PROMOTORA SUPERIOR SAS	BARRANQUILLA-ATLANTICO
802015649	DJM LUXES SA ARQUITECTURA, INGENIERIA Y CONSULTORIA	BARRANQUILLA-ATLANTICO
802019215	INVERSIONES OSLON S.A.S.	BARRANQUILLA-ATLANTICO
802021384	HIDROSERVICIOS S.A.S	BARRANQUILLA-ATLANTICO
804011280	Supra Assets Sas	BUCARAMANGA-SANTANDER
804013213	TOOL SYSTEM SOLUTIONS S.A.S	BUCARAMANGA-SANTANDER
805009280	SYNERGIA CONSULTORIA Y GESTION SAS	BOGOTA D.C.
805018115	ANALCOR & CIA LTDA	CALI-VALLE
805018570	SUITCO SAS	BOGOTA D.C.
811000213	LE´SENTIER SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
811001644	GENERADORA UNION SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
811042842	CONSULTORIA ESTRATEGICA INTEGRAL S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA
816001309	GARCIA HOYOS SUCESORES Y CIA S EN C	PEREIRA-RISARALDA
816007468	GRUPO GEMA INVERSIONES SAS EN REORGANIZACION	PEREIRA-RISARALDA
824006265	GESTORES & CONSULTORES G&C LTDA EN REORGANIZACION	VALLEDUPAR-CESAR
830005675	INVERSORES PROFESIONALES S EN C	BOGOTA D.C.
830514854	HSE & SO SERVICES LTDA EN HSE & SO SERVICES LTDA	YOPAL-CASANARE
860023796	IINVERSIONES PALIRA LTDA.	BOGOTA D.C.
890207031	GARCIA BARCO Y CIA LTDA	BUCARAMANGA-SANTANDER
890308756	ELVIRA LLOREDA DE SCHRADER Y CIA SCA	CALI-VALLE
890323585	AGENCIA DE ADUANAS DELIO ARISTIZABAL & CIA SC NIVEL 1	CALI-VALLE

890331037	AEQUITAS SAS	CALI-VALLE
890403077	AGENCIA DE ADUANAS HUBEMAR SAS NIVEL 1	CARTAGENA-BOLIVAR
890404619	AGENCIA DE ADUANAS ASESORIAS Y SERVICIOS ADUANEROS DE COLOMBIA S.A. NIVEL 1	CARTAGENA-BOLIVAR
890918527	INVERSIONES COLOMBO IBERICAS SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
890940364	CUARTAS RESTREPO S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900013256	GESTAR INNOVACION SAS	BOGOTA D.C.
900020887	M&L PORTEX SAS	BOGOTA D.C.
900045320	LAS PERSEIDAS SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900053140	SERVICIOS ASESORIAS E INVERSIONES SAI SAS	CALI-VALLE
900093943	ASESORIAS Y COBRANZAS EJECUTIVAS GRUPO ASECOB S.A.S.GRUPO ASECOB S.A.S.	PEREIRA-RISARALDA
900104821	APPLUS COLOMBIA LTDA	BOGOTA D.C.
900106666	VISTATLANTIC SAS	BOGOTA D.C.
900113762	COMPAÑIA DE MERCADO DE CAPITALES S.A.S.	CALI-VALLE
900116938	COINTEXCARGO LOGISTICS SERVICES SA	BOGOTA D.C.
900120500	LOPE4Z VILLAMARIN CPONSULTORIA LTDA	BOGOTA D.C.
900127801	PENSEMOS SOLUCIONES DE INDUSTRIA S.A.	BOGOTA D.C.
900132035	VISION DE VALORES SAS	LA-CALERA-CUNDINAMARCA
900134635	CIFRAS Y CONCEPTOS S.A.	BOGOTA D.C.
900249138	MM RESTREPO & CIA S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900249234	C.L. TOBON & CIA SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900252726	BRUSPOL & CIA SAS	PASTO-NARINO
900253062	ACOSTA RESTREPO HERMANOS SAS	BOGOTA D.C.
900254570	arquimed colombia sas	CALI-VALLE
900261680	SISTEMAS INTERACTIVOS DE CONSULTORIA S.A SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C.
900278019	EMTRA-SERVICIOS ESPECIALIZADO DE TRANSITO Y TRANSPORTE S EN C	FUNZA-CUNDINAMARCA
900284112	DISTRIBUIDORA VEROCERAMICA SAS	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900291838	AIRAVATA SAS	BOGOTA D.C.
900293051	SOCIEDAD DE INVERSIONES AUSTRAL SAS	BOGOTA D.C.
900310033	VALCREDIT S.A.S	BOGOTA D.C.
900313043	BEJILI S.A.S.	BOGOTA D.C.
900314685	SCAI CONSULTORES SAS	BOGOTA D.C.
900315816	ESTRATEGIA EN ACCION S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900317973	REALTIX SAS	BOGOTA D.C.
900332869	GRUPO E 3 S.A.S	BOGOTA D.C.
900333566	COMPASS BRANDING SAS	BOGOTA D.C.
900338983	PRESTIGIO FORMACION EJECUTIVA SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900343234	RACIONALIZAR SAS	BOGOTA D.C.
900463566	A LA ENE S.A.S.	MARINILLA-ANTIOQUIA
900467696	AVANZ CONSULTORES SAS	BOGOTA D.C.
900468288	ESTRATEGIA ANDINA S.A.S.	BOGOTA D.C.
900473191	INVERSIONES HOYOS & GARCIA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900534209	CENTURION PARTNERS SAS	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900538327	COMO ME PENSIONO SAS	CALI-VALLE
900541023	BQA CONSULTORIAS SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900541101	GMS MANAGEMENT SOLUTIONS COLOMBIA S.A.S.	BOGOTA D.C.
900546638	SAP CORPORATION SAS	BOGOTA D.C.
900555513	PROYECTAMOS COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C.
900562737	Socia Bpo	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900706447	Landscape Gestores Profesionales SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900751447	INVERDAES SAS	ENVIGADO-ANTIOQUIA
900758901	LINKVEST CAPITAL S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900761534	GUIDEPOST SOLUTIONS S A S.	BOGOTA D.C.
900766698	INVERSIONES CAMIANA S.A.S.	BOGOTA D.C.

900767724	ARTHUR D LITTLE LLC SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C.
900768355	INVERSIONES ENTRE RIOS S.A.S.	PEREIRA-RISARALDA
900771183	BACKSTARTUP SAS	BOGOTA D.C.
900771900	DIAN	BOGOTA D.C.
900774333	PATRIA INVESTMENTS COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C.
900779433	BANCAPLUS S.A.S.	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900780840	SERFINAD S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900806195	SOLUCIONES EMPRESARIALES 360 GRADOS S.A.S	BOGOTA D.C.
900830246	TRUPILLO DE LA SABANA SAS	BOGOTA D.C.
900833472	PROMOTORA PALMAS SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900840779	SAN DIMAS SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900840872	SERFICOMEX S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900854895	REVERSE LOGISTICS GROUP COLOMBIA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900880621	SUMATORIA GESTION DE ACTIVOS SAS	BOGOTA D.C.
900887951	AMOUDI SAS	CALI-VALLE
900890984	LINKCOLOMBIA INVESMENTS SAS	BOGOTA D.C.
900895309	LE&S SAS	BOGOTA D.C.
900896770	TAONGA SAS	BOGOTA D.C.
900904307	ACCIONES Y CAPITALES DEL CARIBE S.A.S.	CALI-VALLE
900925777	MTA INTERNACIONAL SAS	MANIZALES-CALDAS
900926310	AMARTHYA SAS	BOGOTA D.C.
900927649	ILAYNA SAS	BOGOTA D.C.
900927711	ZUMA INVERSIONES DE COLOMBIA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901030135	GRUPO PRIMAVERA SALUD S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901035271	ENERGIA Y COMBUSTIBLES SAS	BOGOTA D.C.
901053031	INVERSIONES NT3 SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901061657	GLACSI SAS EN REORGANIZACION	BOGOTA D.C.
901071682	Abt Colombia SAS	BOGOTA D.C.
901076771	GLOBALIZATION PARTNERS COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C.
901109423	AMARIS CONSULTING SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901112884	PAYNEXT S.A.S.	BARRANQUILLA-ATLANTICO
901115366	VENTUS COLOMBIA S.A.S.	BOGOTA D.C.
901142547	Omnivida sas	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901144809	GRUPO PLT SAS	BOGOTA D.C.
901149639	VICMAN SERVICES SAS	BOGOTA D.C.
901178702	FARALLONES DEL PACIFICO SAS	CALI-VALLE
901185851	FRECUENTE S.A.S	BARRANQUILLA-ATLANTICO
901201372	MULTISERVICIOS CL TIENE SAS	BOGOTA D.C.
901207487	BACSO S.A.S.	MANIZALES-CALDAS
901239188	INVERZAR COLOMBIA S.A.S	BOGOTA D.C.
901244882	QVANTT FINANCIAL SERVICES S.A.S	BOGOTA D.C.
901250374	LEKTEC S.A.S. BIC	BOGOTA D.C.
901261136	MAUREC SAS	CALI-VALLE
901273719	JOLO OVERSEAS SAS	CALI-VALLE
901274790	DSS SUSTAINABLE SOLUTIONS COLOMBIA SAS	BOGOTA D.C.
901279292	CREDIBIKE COLOMBIA SAS	CALI-VALLE
901294173	TORXA INV SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901329511	MONCADA HOLDING S.A.S	MEDELLIN-ANTIOQUIA
901345932	GLOBAL HERITAGE SAS	BOGOTA D.C.
901349399	RUM-GO SAS	CARTAGENA-BOLIVAR
901409657	TREINTA TECNOLOGIA SAS	BOGOTA D.C.
901463964	ESI CONSULTING SAS BIC	BOGOTA D.C.
901487021	EMPREGER S.A.S BIC SOCIEDAD DE BENEFICIO DE INTERES COLECTIVO - BIC	BOGOTA D.C.
901537127	Inversora Paraiso Orion SAS	RETIRO-ANTIOQUIA

800083312	ARISTOS CONSULTORES DE GERENCIA SA	BOGOTA D.C.
800173565	ZONA FRANCA DEL PACIFICO SA USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	PALMIRA-VALLE
802023456	AGRUPARTE DE COLOMBIA SA S	BARRANQUILLA-ATLANTICO
806012572	PROMOTORA INTEGRAL COLOMBIANA S.A.S	CARTAGENA-BOLIVAR
900210555	DIAZ ARISTIZABAL Y CIA S EN C	CARTAGENA-BOLIVAR
900319755	KBT SAS	BOGOTA D.C.
900796125	REDWOOD KAPITAL S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900812027	GRUPO PLATINIUM S.A.S	ARMENIA-QUINDIO
900924312	GAMADOR COMEX & CIA. SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE	BARRANQUILLA-ATLANTICO
901237819	INVERSIONES CIUDAD S.A.S.	CUCUTA-NORTE DE SANTANDER
800162612	ACCIONES Y SERVICIOS S.A.S. EN REORGANIZACION	CALI-VALLE
811005246	CONSULTORIA EN GESTION DE RIESGOS SURAMERICANA S.A.S.	MEDELLIN-ANTIOQUIA
860008207	MERCER COLOMBIA LTDA	BOGOTA D.C.
900107673	ZONA FRANCA DEL CARIBE S.A. UOZF	BARRANQUILLA-ATLANTICO
900157541	KROLL ASSOCIATES (COLOMBIA) S.A.S	BOGOTA D.C.
900213423	LOGISTIC FREIGHT SOLUTIONS SAS	MEDELLIN-ANTIOQUIA
900269883	Zona Franca Metropolitana S.A.S. Usuario Operador	COTA-CUNDINAMARCA
900874145	ZFB ELDORADO S A S USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA	BOGOTA D.C.
901008454	CREDIGESTION SAS	BARANOA-ATLANTICO
901033369	SUMMA SERVICIOS CORPORATIVOS INTEGRALES	SABANETA-ANTIOQUIA
901084727	OLIVER WYMAN SAS	BOGOTA D.C.

Fuente: https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports

5.3 Análisis de precios

Del análisis económico del sector y estudio de mercado, se obtuvo el siguiente resultado:

El Rol técnico estructurador, elaboro el presupuesto tomando como fuente las cotizaciones presentadas por diferentes proveedores reconocidos que ejercen en esta actividad, con la finalidad de obtener un precio indicativo que sirva de fundamento a la estimación del valor del contrato que se pretende celebrar.

Se recibieron cotizaciones de los siguientes proveedores:

Dirección	**Matrícula**	**Cotizaciones**
Calle 20 Av. 3 Local A17. Centro Comercial Bolívar	260-91261	• DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN • CO AVAL S.A.S • DARWINS SAMIR LOPEZ
Calle 20 Av. 3 Local A24. Centro Comercial Bolívar	260-91262	
Calle 20 Av. 3 Local A23. Centro Comercial Bolívar	260-91263	
Calle 20 Av. 3 Local A22. Centro Comercial Bolívar	260-91264	
Calle 18ª No. 12-47 barrio la Libertad	264-24716	• DANIEL FELIPE GAÑAN TEJADA • GERMAN FRANCISCO COLMENARES RO • JAIRO ALEXIS ORTEGA ROJAS

Las cotizaciones recibidas serán publicadas en la plataforma del Secop II, como también quedarán en los archivos físicos de la entidad.

Cotización No. 1 DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN

DARIUSZ LOPEZ AVAL

LONJA DE BOGOTÁ
FUNDADA EN 1945
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

Bogotá D.C, 28 de enero del 2025

Señores
Rosa Maria Fuentes Sierra
Área Metropolitana de Cúcuta
Dir: C.C Bolívar Local A 22 A 23 – San Mateo
rfuentes@amc.gov.co
tel.; 6075956168 - 6075956163

Propuesta económica: Avalúos comerciales Locales, Localizados en el CC Bolivar en la Ciudad de Cúcuta N de S.

N.	CTL INMUEBLE	DIRECCION	ÁREA	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	VR UNITARIO SMLV	VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%
1	260-91261	CALLE 20 AV.3 A17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.81	1.5	$ 2,135,250	$ 2,540,948
2	260-91264	CALLE 20 AV.3 A22 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	1.5	$ 2,135,250	$ 2,540,948
3	260-91263	CALLE 20 AV.3 A 23 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	1.5	$ 2,135,250	$ 2,540,948
4	260-91262	CALLE 20 AV.3 A 24 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	1.5	$ 2,135,250	$ 2,540,948
					VALOR TOTAL SERVICIO		**$ 10,163,790**

Son; Diez Millones Ciento Sesenta y tres Mil pesos Mcte.

Cotización No. 2 CO AVAL S.A.S

CO AVAL S.A.S
CONSULTORIAS Y AVALUOS

Bogotá D.C, 28 de enero del 2025

Señores
Área Metropolitana de Cúcuta
Dir: C.C Bolívar Local A 22 A 23 – San Mateo
tel.; 6075956168 - 6075956163
rfuentes@amc.gov.co

Propuesta económica: Avalúos comercial de locales Comerciales, localizados en la ciudad de Cúcuta Norte de Santander.

N.	CTL INMUEBLE	DIRECCION	ÁREA	COEFICIENTE DE PARTICIPACÍON	VR UNITARIO SMLV	VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%
1	260-91261	CALLE 20 AV.3 A17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.81	2	$ 2,847,000	$ 3,387,930
2	260-91264	CALLE 20 AV.3 A22 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	2	$ 2,847,000	$ 3,387,930
3	260-91263	CALLE 20 AV.3 A 23 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	2	$ 2,847,000	$ 3,387,930
4	260-91262	CALLE 20 AV.3 A 24 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	2	$ 2,847,000	$ 3,387,930
					VALOR TOTAL SERVICIO		$ 13,551,720

Son; Trece Millones Quinientos Cincuenta y Un Mil Setecientos Veinte pesos.

Información Solicitada;

- Certificado de libertad y tradición.
- Reglamento de propiedad Horizontal
- Recibo de Impuesto Predial
- Copia de escritura pública.

Cotización No. 3 DARWINS SAMIR LOPEZ

San José de Cúcuta. Norte De Santander,
28 de enero del 2025

Señores:

Área Metropolitana de Cúcuta
Dirección: C.C Bolívar Local A 22 A 23 – San Mateo
tel.; 6075956168 - 6075956163
rfuentes@amc.gov.co

Propuesta económica: Avalúos comercial de locales Comerciales, localizados en la ciudad de Cúcuta Norte de Santander.

N.	CTL INMUEBLE	DIRECCION	ÁREA	COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	VR UNITARIO SMLV	VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%
1	260-91261	CALLE 20 AV.3 A17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.81	1.7	$ 2,419,950	$ 2,879,741
2	260-91264	CALLE 20 AV.3 A22 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	1.7	$ 2,419,950	$ 2,879,741
3	260-91263	CALLE 20 AV.3 A 23 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	1.7	$ 2,419,950	$ 2,879,741
4	260-91262	CALLE 20 AV.3 A 24 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0.607	1.7	$ 2,419,950	$ 2,879,741
					VALOR TOTAL SERVICIO		$ 11,518,962

Son; Once Millones Quinientos Dieciocho Mil Novecientos Sesenta y Dos pesos.

Información Solicitada;

- Certificado de libertad y tradición.
- Recibo de Impuesto Predial
- Copia de escritura pública.
- Reglamento de propiedad Horizontal

Nota: Se solicita acompañamiento.

Cordial saludo,

Darwins Lopez

DARWINS SAMIR LOPEZ
R.A.A: AVAL-1090382268
Especialista En Avalúos
Celular 3133843007-3028558440

Los valores de las cotizaciones allegadas por los locales comerciales donde tiene el domicilio principal el Área Metropolitana de Cúcuta, presentan una variación entre el 11 y el 25%, esta distorsión puede deberse a él régimen tributario de los proveedores.

Cotización No. 4 DANIEL FELIPE GAÑAN TEJADA

DARTEC	**PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES AVALÚO COMERCIAL**	**CÓDIGO**: F-GJ-173 **VERSIÓN**: 01 **FECHA**: 2025 **AVALÚO BIEN URBANO**

AVALÚO POR NORMA:

- Escritura Pública.
- Ficha Catastral inmueble.
- Certificado de Libertad y Tradición de la Matrícula Inmobiliaria.
- Plano de Construcciones si las hay.
- Reglamento de Propiedad Horizontal - RPH si es pertinente.
- Copia de Impuesto Predial, año actual.
- Contrato de Arrendamiento Vigente.
- Levantamiento Topográfico si lo hay
- Copia de la Factura de Servicios Públicos.
- Norma Urbanística predio.

BIENES A VALORAR:

N.	CTL INMUEBLE	DIRECCION	ÁREA	COEFICIENTE DE PARTICIPACÍON
1	260-91262	CALLE 18A 12-47 BARRIO LA LIBERTAD	250 m2	1

PROPUESTA ECONOMICA:

El valor total de la propuesta asciende a la suma de **UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE.**

Lo anterior implica que la propuesta económica es libre de todo concepto pues no incluye impuestos, retenciones o cualquier deducción a realizar.

Cotización No. 5 GERMAN FRANCISCO COLMENARES ROJAS

germán francisco colmenares
arquitecto universidad de la salle

COTIZACIÓN # 010 AVALÚO INMUEBLE URBANO COD # 54001 01010 06500 05000. CALLE 18A # 12-47/49 BR LA LIBERTAD. CUCUTA/NDS

San José de Cúcuta, MARZO 28 de 2025.

ura - urbanismo - construcción - consultoría

Señor
AREA METROPOLITANA DE CUCUTA. A.M.C.
Atn. Ing. ROSA MARIA FUENTES SIERRA. Profesional Universitario
Ciudad

REF. PROPUESTA ECONOMICA AVALUO COMERCIAL INMUEBLE URBANO COD # 54001 01010 06500 05000 PROPIEDAD AREA METROPOLITANA DE CUCUTA. CALLE 18A # 12-47/49 BR LA LIBERTAD. CUCUTA/NDS

Cordial Saludo,

En atención y respuesta a la gentil invitación por ustedes cursada a efectos de participar en la COTIZACIÓN para la elaboración del **AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO**, de **USO RESIDENCIAL**, registrado con Código Catastral # 54001 01010 06500 05000 y Matricula Inmobiliaria # 264-24716, ubicado en el predio identificado con nomenclatura CALLE 18A # 12-47/49 BARRIO LA LIBERTAD, Municipio de Cúcuta/NDS, propiedad del AREA METROPOLITANA DE CUCUTA. A.M.C., identificada con NIT # 800.153.197-0 el cual relaciono en la siguiente dirección y código catastral:

	DESCRIPCION INMUEBLE A TASAR	COD CATASTRAL
1	CALLE 18ª # 12-47/49 BARRIO LA LIBERTAD	54001 01010 06500 05000

Me permito hacer de su conocimiento que, previa presentación de esta propuesta, a dichas propiedades se le ha realizado un reconocimiento respecto a las principales características a tasar como son, su ubicación, extensión superficiaria, área construida, tipo de construccion, linderos, topografía y demás aspectos que definen su valor, el cual se toma como base de referencia para aplicar las tarifas que se deben cancelar por concepto de Avalúos, en consideración a lo contemplado en la RESOLUCIÓN # 217 del NUEVE (09) de FEBRERO de 2017 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (I.G.A.C.), donde se establecen los criterios para la determinación de los precios que se deben cancelar por este servicio de CONSULTORÍAS, para lo cual nos permitimos por medio de la presente hacer de su conocimiento la PROPUESTA ECONÓMICA para la realización de dicha labor valuatória, dentro del siguiente orden.

El valor total de la presente **COTIZACIÓN** asciende a la suma de **CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 5.905.785,00)**, discriminado de la siguiente manera:

INMUEBLE A TASAR

	DESCRIPCION	VLR UNITARIO
1	CALLE 18A # 12-47/49 BARRIO LA LIBERTAD	$ 4.962.844,54
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO I.V.A. 19%.	$ 942.940,46
	TOTAL AVALÚO	**$ 5.905.785,00**

Cotización No. 6 JAIRO ALEXIS ORTEGA ROJAS

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS

Arquitecto.
JAIRO ALEXIS ORTEGA ROJAS.
UNIVERSIDAD AMERICA.
LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL NORTE DE SANTANDER.
RAA REGISTRO ABIERTO AVALUADORES AVAL 80414229

CARTA DE PRESENTACION OFERTA

SAN JOSE DE CUCUTA MARZO 27 2025

SEÑORES
AMC
AREA METROPOLITANA DE CUCUTA

REFERENCIA: **INVITACION PRESENTACION PROPUESTA ECONOMICA AVALUOS COMERCIALES INMUEBLES.**

CORDIAL SALUDO.

EN ATENCION A SU AMABLE INVITACION A PRESENTAR COTIZACION PARA LA ELABORACION DE LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS ENUNCIADOS A CONTINUACION DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA AMC .

INMUEBLES A TASAR.

1.AVALUO INMUEBLE CALLE 18 A 12 47 BARRIO LA LIBERTAD
MATRICULA 26091262

PROPUESTA ECONOMICA

CUADRO RESUMEN VALOR AVALUO					
1		**AVALUO INMUEBLE CALLE 18 A 12 47**	$ 4.800.000		$ 4.800.000
		PAGO ESTAMPILLAS IMPUESTOS	20%		$ 960.000
		VALOR AVALUO			**$ 5.760.000**
		IVA	19%		**$ 1.094.400**
VALOR FINAL AVALUO					**$ 6.854.400,00**

Los valores de las cotizaciones allegadas por el bien inmueble ubicado en el barrio La Libertad, presentan una variación entre el 13 y el 76%, esta distorsión es significativa y se puede concluir que el precio ofertado por DANIEL FELIPE GAÑAN TEJADA, estaría perjudicando el valor propuesto por el proceso, por lo que la entidad no tendrá en cuenta los valores propuestos.

Tabla No. 8 Presupuesto oficial

N.	CTL INMUEBLE	DIRECCION	ÁREA	COEFICIENTE DE PARTICIPACÍON	COTIZACION 1		COTIZACION 2		COTIZACION 3		VALOR PROMEDIO
					VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%	VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%	VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%	
1	260-91261	CALLE 20 AV.3 A17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0,81	$2.135.250	$2.540.948	$2.847.000	$3.387.930	$2.419.950	$2.879.741	$2.936.206
2	260-91264	CALLE 20 AV.3 A22 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0,607	$2.135.250	$2.540.948	$2.847.001	$3.387.931	$2.419.951	$2.879.742	$2.936.207
3	260-91263	CALLE 20 AV.3 A 23 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0,607	$2.135.250	$2.540.948	$2.847.002	$3.387.932	$2.419.952	$2.879.743	$2.936.208
4	260-91262	CALLE 20 AV.3 A 24 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	100	0,607	$2.135.250	$2.540.948	$2.847.003	$3.387.934	$2.419.953	$2.879.744	$2.936.208
N.	CTL INMUEBLE	DIRECCION	ÁREA	COEFICIENTE DE PARTICIPACÍON	COTIZACION 4		COTIZACION 5		COTIZACION 6		VALOR PROMEDIO
					VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%	VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%	VR EN PESOS	VR MAS IVA 19%	
5	264-24716	CALLE 18A # 12-47/49 BARRIO LA LIBERTAD	250	1			$4.962.844,54	$5.905.785,00	$5.760.000	$6.854.400	$6.380.093
TOTAL											$18.124.922

El precio promedio, permite satisfacer la necesidad, esta compra pública se encuentra publicada en la plataforma del Secop II-Plan Anual de Adquisiciones, en la versión 32, fila 18 identificada con el Código UNSPSC: 80131802, esta herramienta le permite a la Entidad, aumentar la probabilidad de lograr mejores condiciones de competencia a través de un mayor número de operadores económicos interesados.

Para llevar a cabo la necesidad, el Área Metropolitana de Cucuta cuenta con un presupuesto oficial de **DIECIOCHO MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS PESOS ($18.124.922) M/CTE,** teniendo en cuenta que están incluidos los costos directos e indirectos, así como impuestos nacionales y locales, y las estampillas estatales del Departamento de Norte de Santander y el Municipio de San José de Cúcuta.

5.4 Deducciones y retenciones

El Área Metropolitana de Cucuta, descontará de las facturas o cuentas de cobro los porcentajes establecidos en las ordenanzas y/o acuerdos, estampillas, etc., que a continuación se mencionan, los cuales están a cargo del contratista:

Tabla No. 8 Deducciones y retenciones

CONCEPTO	Porcentaje o valor
Estampilla PROEMPRESA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL ERASMO MEOZ	2%
Estampilla PRODESARROLLO ACADEMICO, CIENTIFICO Y TECNICO DE LA UNIVERSIDAD PUBLICA DE NORTE DE SANTANDER	1%
Sobretasa Área Metropolitana	2%
Sobretasa Bomberos	0,5%
RETENCION DE INDUSTRIA Y COMERCIO (De acuerdo a la Normatividad Municipal)	
RETENCION EN LA FUENTE (De acuerdo a la Normatividad Colombiana)	
IVA -RETEIVA (De acuerdo a la Normatividad Colombiana)	

Fuente: AMC

5.5 Análisis financiero

De acuerdo a la cuantía y el tipo de proceso que se pretende llevar a cabo, para lo cual se realiza este análisis del sector, no se considera relevante realizar un análisis de indicadores financieros de los posibles oferentes. De acuerdo a la guía de Colombia Compra eficiente para la elaboración de estudios del sector de modalidad de mínima cuantía, el precio es el factor de selección más importante, como también lo es, recopilar información de precios, calidad, condiciones y plazos de entrega que se hayan tenido en cuenta en procesos similares.

6. Conclusiones

Con la presentación de este estudio, queda evidenciada la necesidad del proceso tendiente a cumplir con los propósitos establecidos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los cometidos del Área Metropolitana de Cucuta, por consiguiente, se debe adelantar el proceso de selección respectivo y su perfeccionamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos concluir que este proceso se llevará a cabo de una forma ágil y transparente para la Entidad, ya que se podrá observar una pluralidad de oferentes en el mercado, los cuales deberán cumplir con unas condiciones definidas en los documentos del proceso contractual, lo que garantizará a la entidad el cumplimiento de las normas legales definidas para la modalidad de selección acorde al proceso y que llevará a este organismo a cumplir con las metas establecidas.

Al realizar el comportamiento histórico del gasto se observa los procesos consultados que para obtener este bien sean realizados por la modalidad de selección de mínima cuantía, a través de contratos de consultoría y /o prestación de servicios.

Que, de acuerdo al análisis de la oferta, la Entidad, deberá contratar una persona natural, jurídica, consorcio o unión temporal, e idónea y con amplia experiencia en prestación de servicios como avaluadores comerciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables.

También se observa que los tiempos de ejecución asignados a los procesos consultados es relativo al objeto del y necesidad y estos varían de acuerdo a las especificaciones técnicas que tienen las Entidades y sus territorios.

Con base en lo anterior se realizó este análisis para definir ante la necesidad, el precio del mercado que da como resultado un presupuesto oficial, las condiciones para adjudicarlo, el plazo de ejecución, los riesgos previsibles y sus garantías, como también cual Entidad o proveedor puede desarrollar la necesidad a contratar y que tenga la capacidad técnica, financiera y jurídica.

Se firma en San José de Cúcuta, en el mes de abril de 2025.

MAIRA ALEJANDRA SEPULVEDA LASSO
Apoyo Rol Financiero Estructurador

Proyectó: Maira Alejandra Sepúlveda Lasso-Contratista
Elaboró: Maira Alejandra Sepúlveda Lasso-Contratista
Reviso: Edilma Corredor Hernández-Subdirector Administrativa y Financiera