ANALISIS DEL SECTOR (Artículo 2.2.1.1.1.6.1 Decreto 1082 de 2015)

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

La Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental, CORPONOR, es una entidad pública con un régimen especial, que por mandato legal administra el medio ambiente y los recursos naturales renovables y propende por el desarrollo sostenible en el área de su jurisdicción, que es el departamento Norte de Santander, de conformidad a las políticas del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Adicionalmente, la Corporación es un organismo integrante del SINA que ejecuta y coordina las políticas, programas y proyectos que a nivel nacional, departamental y municipal propenden por la conservación y manejo de los Recursos Naturales Renovables en el Departamento Norte de Santander, además de ejercer la función de máxima autoridad ambiental en el área de su jurisdicción.

La Constitución Política de Colombia adopta el principio de desarrollo sostenible y le asigna al Estado al igual que a todas las personas, la obligación de proteger las riquezas naturales de la Nación, así como la función de planificar el manejo y el aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar su desarrollo sostenible, conservación y restauración.

De conformidad con los artículos 79 y 80 de la Constitución Política de Colombia es deber del Estado proteger la Diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica, planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación y restauración.

Que dentro del Plan de Acción cuatrienal 2024-2027 denominado “POR UN NORTE MAS VERDE SOSTENIBLE” aprobado por el Consejo Directivo de la Corporación mediante acto administrativo No. 008 del 12 de junio de 2024, se estableció la línea estratégica 1. ADMINISTRACION USO Y MANEJO DEL RECURSO HIDRICO, y este contiene el programa 1.1. Gestión Integral del Recurso Hídrico, estos programas a su vez tienen el proyecto 1.1.1 Ordenación y Regulación del Recurso Hídrico, el cual tiene como uno de sus objetivos específicos 1.1.1.1 conservar los sistemas naturales y proceso hidrológicos que garanticen la oferta, demanda y calidad del recurso hídrico, de este se desarrolla mediante la a ejecución de la actividad 1.1.1.1.3 priorización en la formulación y/o ajuste de Planes de manejo de Microcuencas.

Que Corponor requiere de peritos y personal idóneo para avaluar los terrenos necesarios para dar cumplimiento a sus objetos misionales ambientales y en desarrollo de los mismos, por lo cual demanda adquirir zonas estratégicas dando apoyo a los entes territoriales en la implementación de programas y mecanismos para la descontaminación hídrica, mediante las plantas de tratamiento de las aguas residuales PTAR, para lo cual necesita cuantificar los predios que se detallan a continuación dentro de las condiciones técnicas y proceder a realizar la compra venta.

De acuerdo al cumplimiento de la norma y el no contar con personal de planta de la Corporación para la realización de las actualizaciones de las Propiedades, Planta y Equipo que se encuentran en condiciones de ser actualizadas. Se hace necesario la contratación de persona natural o jurídica calificada con acreditación de afiliación a ASOLONJAS, para la elaboración de los avalúos catastrales de predios y bienes mueves de propiedad de Corponor, que se son materia de actualización y legalización.

Dentro de las acciones mencionadas, y las relacionadas con la “adquisición de predios tienen sustento en lo referido en el artículo 108 y 111 de la ley 99 de 1993 reglamentada por el Decreto 953 de 2013 Y 1007 de 2018 en el cual se establece la obligación para el pago por servicios ambientales y la adquisición y mantenimiento de predios.

El Decreto 1082 de 2015 en sus artículos 2.2.1.2.1.4.10 y 2.2.1.2.2.3.1, de la siguiente manera:

Artículo 2.2.1.2.1.4.10. Adquisición de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la entidad estatal.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

3. La entidad estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.

Artículo 2.2.1.2.2.3.1. Avalúo comercial del bien. La Entidad o su intermediario idóneo, debe avaluar el bien objeto de enajenación. El avalúo puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a cargo de una persona especializada inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio, la cual tiene la función del reconocimiento y autorregulación. Los avalúos tienen vigencia de un año.

De conformidad a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 556 de 2014 (que reglamento la ley 1673 de 2013), los Avaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores, aportando las debidas credenciales de los Avaluadores en el RAA, para el caso en particular deben estar inscritos en la categoría 3 “Recursos Naturales y Suelos de Protección”.

En cumplimiento de la normativa expuesto; y al no contar con personal de planta idóneo en la Corporación para la realización de avalúos comerciales de predios seleccionados para adquisición por la Corporación como áreas estratégicas, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 953 de 2013 y 1007 de 2018, se hace necesario contratar los servicios de una persona natural o jurídica calificada con acreditación de afiliación al Registro Abierto de Avaluadores RAA, que cuenten con certificación en la categoría 3 “Recursos Naturales y Suelos de Protección”, para la elaboración de los avalúos comerciales de predios priorizados en los diferentes municipios del Departamento, para la adquisición de áreas estratégicas y/o a fin de dar cumplimiento a la ejecución de convenios suscritos con los entes territoriales.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

Objeto:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUÓ COMERCIAL DEL PREDIO UBICADO EN EL LOTE 8, PARAJE EL ESPINAL DEL MUNICIPIO DE SAN CAYETANO, PARA ADQUISICIÓN DEL PREDIOS COMO ZONA ESTRATEGICA DANDO APOYO AL ENTE TERRITORIAL EN LA IMPLEMENTACION DE PROGRAMAS Y MECANISMOS PARA LA DESCONTAMINACION HIDRICA.

Condiciones técnicas requeridas:

Realizar el avaluó comercial de referencia, para el predio. Estudios que deberán ser realizados y avalados por profesional experto en avalúos, debidamente inscrito ante el Registro Abierto de Avaluadores. (Anexar copia de cedula de Ciudadanía, Tarjeta Profesional y RAA del profesional responsable. Documentos debidamente firmados)

El Documento Técnico de Soporte - Avaluó Comercial, deberá contener la siguiente información.

DPTO: NORTE DE SANTANDER
MUNICIPIO: SAN CAYETANO
VEREDA: SAN CAYETANO
DIRECCION DEL INMUEBLE
TIPO PREDIO: URBANO
PARAJE EL ESPINAL SAN CAYETANO

LOTE 8
CON UN AREA DE 10 HECTAREAS MAS 3.603,43 METROS CUADRADOS
CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 2668, 2023/07/31, NOTARIA SEPTIMA SAN JOSE DE CUCUTA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.
ALINDERADO ASI:
CON UN FRENTE DE 208,83 MTS
NORTE: DEL PTO 36.4 AL 37 EN 71.45M; Y DEL 37 AL 38 EN 201.16 M, MÁS 54.79M, TODO CON LA QUEBRADA TONCHALA;
ORIENTE: DEL PTO 38 AL 45.2 EN 33.09 M CON EL LOTE 3 DE ESTE PLANO; DEL PTO 45.2 AL 45.1 EN 309.95 CON EL PREDIO 7 DE ESTA DIVISIÓN Y DEL PTO 45.1 AL 45 EN 120.11M CON EL PREDIO 7 DE ESTA DIVISIÓN.
SUR: DEL PTO 45 AL 44 EN 208.83 M CON EL LOTE 5 Ó PREDIO (0009) DE ESTA DIVISIÓN.
OCCIDENTE: DEL PTO. 44 AL 441. EN 131.14 Y DEL 44.1 AL 36.4 EN 176.64 AMBOS CON EL PREDIO 9 DE ESTA DIVISIÓN Y CIERRA.

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 cadazona
- 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 devida).
- 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 CONSIDERACIONESESPECIALES **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 enforma 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 enla resolución de corrección de área.

EL AVALÚO, DEBE ESTAR SUJETOS A LOS SIGUIENTES CRITERIOS, Y CONTENER LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

Criterios

a. Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
b. Certeza de las fuentes: La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
c. Transparencia: Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
d. Integridad y Suficiencia: Los avaluaos deben contener toda información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
e. Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés del resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían.
f. Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas en el RAA Registro Abierto de Avaluadores, que tengan la acreditación en la Categoría de Recursos Naturales y Suelos de Protección.

Características de los avalúos comerciales

a. Identificación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es apropiado para el propósito pretendido.
b. Explicación de la metodología utilizada.
c. Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
d. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
e. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar

los cálculos.

f. El valor resultante del avalúo.

g. La vigencia del avalúo, será de un año.

h. La Identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el registro nacional de evaluadores o en las que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio.

i. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema depreciación se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

j. Cuando la metodología utilice proyecciones, se debe señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se debe incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o supuestos que se tuvieron en cuanta para realizar la proyección.

k. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

l. Entregar en medio físico y en medio magnético el resultado del avalúo, incluyendo fotografías de los bienes objeto del avalúo.

m. En todo caso el contratista deberá ajustarse al procedimiento y demás criterios de Ley.

n. Los avalúos deben adjuntarse en un informe impreso y digital.

ñ. Entregar las minutas de las escrituras correspondientes a cada uno del predio en medio magnético e impreso.

PERSONAL TÉCNICO (Equipo de trabajo)

El oferente deberá presentar un equipo de trabajo para la ejecución del objeto a contratar, integrado por un (1) Coordinador General de Avalúos con Especialización en Avalúos, y un (1) avaluador con Especialización en Planeación en que conformaran un comité técnico con experiencia como requisito habilitante así:

- **COORDINADOR GENERAL DE AVALÚOS**

El oferente deberá acreditar que ofrece para la ejecución del contrato, un profesional que actuara como Coordinador General, que atenderá y regulara de manera permanente toda la realización de los avalúos objeto de la presente contratación; así como presentar documento expedido por el RAA en la categoría de Recursos Naturales y Suelos de Protección y Certificación de estar afiliado a una Lonja.

El coordinador de avalúos, deberá ser profesional, con matrícula profesional vigente (si la profesión a si lo reglamente) y acreditar al menos una certificación donde conste experiencia especifica en la elaboración de avalúos comerciales, así como presentar documento expedido por el RAA en la Categoría de Recursos Naturales y suelos de protección y Certificación de estar afiliado a una Lonja.

- **AVALUADOR**

El proponente deberá acreditar que cuenta con por lo menos un (1) perito, deberá presentar al menos Dos certificaciones de experiencia en la elaboración de avalúos de Áreas Estratégicas y de Conservación y que se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, aportando las debidas credenciales de los Avaluadores en el RAA

TOPOGRAFO PROFESIONAL.

CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS - CÓDIGO UNSPSC

El servicio objeto del presente proceso de contratación esta codificada en el clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el nivel, como se indica en la siguiente tabla:

SEGMENTOS	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	Código UNSPSC
80. Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	13.Servicios inmobiliarios	18. Servicios de Administración inmobiliaria	02.Servicios de avalúos de inmuebles	80131802

ACTIVIDADES COMERCIALES QUE DEBEN ESTAR INSCRITAS EN LA CÁMARA DE COMERCIO Y EL RUT:

6820 ACTIVIDAD INMOBILIARIA REALIZADAS A CAMBIOS DE UNA RETIBUCION O POR CONTRATA.

Contrato a celebrar: Prestación de Servicios

Obligaciones del contratista:
En virtud del presente contrato el contratista adquiere las siguientes obligaciones con la Corporación.

Realizar el avaluó técnico de los siguientes bienes de la Corporación:

- Realizar el avaluó Comercial a la sede territorial Ocaña, avaluó comercial Sede CAV El Zulia.
- Presentar informes técnicos de las actividades desarrolladas en cumplimiento del objeto contractual.
- Cumplir con la afiliación y pago de los aportes del Sistema de Seguridad Social Integral (Salud, Pensión y Riesgos Laborales) y pago de parafiscales según corresponda, en el caso de persona jurídica adjuntar Certificación expedida por el Representante Legal y sí son obligados a tener Revisor Fiscal la Certificación debe ser expedida por él.
- El contratista se compromete a cumplir con lo establecido en el sistema de gestión integral HSEQ de CORPONOR.
- Aplicar los formatos y procedimientos establecidos por la Corporación.
- El Contratista está obligados a adoptar durante la ejecución de sus trabajos, todas las medidas preventivas destinadas a controlar adecuadamente los riesgos a que puedan estar expuestos su propia salud o la de terceros.

Duración:
La duración del presente contrato es de ocho (8) días, contados a partir del acta de inicio previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos exigidos para su ejecución.

Lugar
El objeto del contrato se realizará en **PREDIO (TERRENO URBANO) LOTE 8 PARAJE EL ESPINAL SAN CAYETANO, NORTE DE SANTANDER**, que incluyen la ejecución de las actividades contratadas y para todos los efectos del mismo se fija como domicilio la Ciudad de Cúcuta.

Supervisor del contrato por parte de la corporación:
La supervisión será ejercida por el subdirector financiero con apoyo del profesional especializado en el cargo de SECRETARIO GENERAL de CORPONOR, quienes deberán dar estricto cumplimiento a lo consagrado en el manual de contratación, emanado de la dirección general de CORPONOR.

Es responsabilidad del supervisor verificar el cumplimiento de las obligaciones contractuales establecidas, los pagos de seguridad social integral, las obligaciones y responsabilidades relacionadas con el sistema de gestión integral HSEQ.

Forma de pago:

El valor contratado se fija en la suma de **ONCE MILLONES SEISCIENTOSESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($11.666.666). El proceso debe ser ofertado por valor igual o por debajo de ONCE MILLONES SEISCIENTOSESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($11.666.666).**que CORPONOR pagara al contratista una vez se reciba a satisfacción por parte del supervisor

y el apoyo de supervisión del contrato la totalidad de los informes técnicos y documentos contemplados en las obligaciones del Contratista, soportes que acrediten los pagos de salud, pensión, riesgos laborales, parafiscales (si a ello hubiere lugar) y las respectivas actas.

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO De conformidad con lo señalando en el inciso 1 del Artículo 40 de la Ley 80 de 1993, y el artículo 968 del Código de Comercio, el contrato resultante de la presente Convocatoria Pública será contrato de prestación de Servicios.

MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA El presente proceso tiene como finalidad la selección del contratista mediante la MODALIDAD DE MINIMA CUANTIA, teniendo en cuenta la naturaleza y cuantía del objeto a contratar, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

Conforme a lo precedente el presente proceso de selección, así como el contrato de que él se derive, están sujetos a lo establecido en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015 y en las normas que lo reglamentan, modifican o adicionan.

METODO DE EVALUACION Se tendrá como criterio de evaluación el **MENOR PRECIO,** de acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y el Artículo 2.2.1.2.1.5.2. Numeral 4 del Decreto 1082 de 2015, se seleccionará la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones habilitantes exigidas.

La verificación de los requisitos habilitantes se hará exclusivamente en relación con el proponente con el precio más bajo y en caso de que este no cumpla con los mismos, procederá la verificación del proponente ubicado en segundo lugar y así sucesivamente.

Gastos a cargo del contratista

Todos los gastos de legalización y ejecución del contrato estarán a cargo del contratista:

- Los descuentos de Ley.
- Lo correspondiente al otorgamiento y prórroga de las pólizas que se exigirán en el respectivo contrato.
- Retención en la Fuente: CORPONOR deberá descontar, en su oportunidad, del monto de la factura la retención en la fuente y el impuesto de remesas (si a ello hubiere lugar), en el valor que la Ley determine y a las tarifas vigentes, las cuales se entienden aceptadas, contenidas y en el contrato. Igualmente se solicita en la factura discriminar el impuesto al valor agregado IVA.
- Pagos de seguridad social en salud, pensión, parafiscales y riesgos laborales si hubiere lugar a ello.
- Los impuestos, derechos, tasas y contribuciones que se originen en desarrollo del contrato, sean estos de carácter Nacional, Departamental o Municipal, régimen tributario que manifiesta conocer el contratista si a ello hubiere lugar.
- Los demás a que hubiera lugar.

De Igual manera CORPONOR verificará obligatoriamente si el contratista ha cumplido con todas sus obligaciones formales entre otras: fotocopia del Registro Único Tributario (RUT) actualizado y las demás que fuesen necesarias.

Valor estimado de contrato Presupuesto oficial estimado: La Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental, CORPONOR, cuenta con una disponibilidad de **ONCE MILLONES SEISCIENTOSESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($11.666.666)**, subordinados al rubro 1700-2.3.2.02.02.008.3203.0900-1. A.A.B.3-03-23 Servicios prestados a las empresas y servicios de producción financieros.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN El presente proceso tiene como finalidad la selección del contratista mediante la MODALIDAD DE MINIMA CUANTIA, teniendo en cuenta la naturaleza y cuantía del objeto a contratar, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

Conforme a lo precedente el presente proceso de selección, así como el contrato de que él se derive, están sujetos a lo establecido en la Constitución Política, el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y en el Decreto 1082 de 2015 y en las normas que lo reglamentan, modifican o adicionan.

ESTUDIO DE MERCADO.

¿QUÉ NORMAS O LEYES RIGEN LOS AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA? En materia de avalúos existe suficiente normatividad en Colombia, y especialmente en lo relacionado con la elaboración de avalúos para entidades del Estado; así como sobre las responsabilidades del avaluador y el código de conducta. Igualmente, existen normas técnicas sectoriales aplicadas a la actividad valuatoria y el servicio de avalúos. La normativa vigente aplicable Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2011, Decreto 1510 de 2013. Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría general de la Nación. Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. Ley 734 de 2002: Código Disciplinario Único del Servidor Público. Resolución 620 del IGAC En este aspecto se indican y anotan en los documentos la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor y el objeto o bien inmueble de acuerdo con el Código Civil Colombiano, mediante la identificación ciudadana o tributaria de matrícula inmobiliaria del predio respectivo “El Código Civil Colombiano al respecto establece que los inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas y las que adhieren permanentemente a ellos, como los edificios, los árboles, etc.” La propiedad, es el derecho real a una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente no siendo contra la Ley o derecho ajeno.

PERSPECTIVA COMERCIAL

De otra parte, las empresas relacionadas con el subsector de combustible reportan su información a la Superintendencia de Sociedades y se encuentran clasificadas de acuerdo a los códigos CIIU de la siguiente manera:

ACIVIDAD COMERCIAL CONCERNIENTE A SU ACTIVIDAD COMERCIAL

CIIU:

6820 actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Esta clase incluye:

• Las actividades de traducción e interpretación.
• Las actividades de corretaje empresarial, a saber: la gestión de la compra o venta de pequeñas y medianas empresas, incluidas prácticas profesionales, pero sin incluir las actividades de agentes y valuadores de finca raíz.
• Las actividades de intermediación en materia de patentes (gestión de la compra y venta de patentes).
• Las actividades de valuación distintas de las relacionadas con bienes raíces y seguros (antigüedades, joyas, etcétera).
• La auditoría de efectos e información sobre fletes.
• Las actividades de pronóstico meteorológico.
• La consultoría de seguridad.
• La consultoría de agronomía.
• La consultoría ambiental.
• Otros tipos de consultoría técnica.
• Las actividades de consultoría distintas de las de arquitectura, ingeniería y gestión.
• Las actividades de asesoramiento.
• La consultoría de agronomía.
• La consultoría ambiental.
• Otros tipos de consultoría técnica.
• Las actividades de consultoría distintas de las de arquitectura, ingeniería y gestión.

• Las actividades de asesoramiento.

PERSPECTIVA DE MERCADO.

Perfiles Económicos Departamentales

Departamento de Norte de Santander

Oficina de Estudios Económicos

Septiembre 2025

Comercio, Industria y Turismo



Perfil económico: Departamento de Norte de Santander

Comercio, Industria y Turismo

Aspectos generales del departamento de Norte de Santander

- Número municipios: 40
- Extensión territorial: 21.648 km^2
- Población (2024(p)): 1.709.570 habitantes
- Participación en la población total (2024(p)): 3,2 %
- Participación en el PIB nacional (2024(p)): 1,6 %
- PIB per cápita 2024(p)*: US$3.447
- Exportaciones** per cápita (2024): US$472,2
- Importaciones*** per cápita (2024): US$169,1

(p) Cifras provisionales. Proyecciones poblacionales del DANE.
*PIB per cápita nacional (2024(p)): US$7.948
** Exportaciones per cápita nacionales (2024): US$940,4
*** Importaciones per cápita nacionales (2024): US$1.216,5

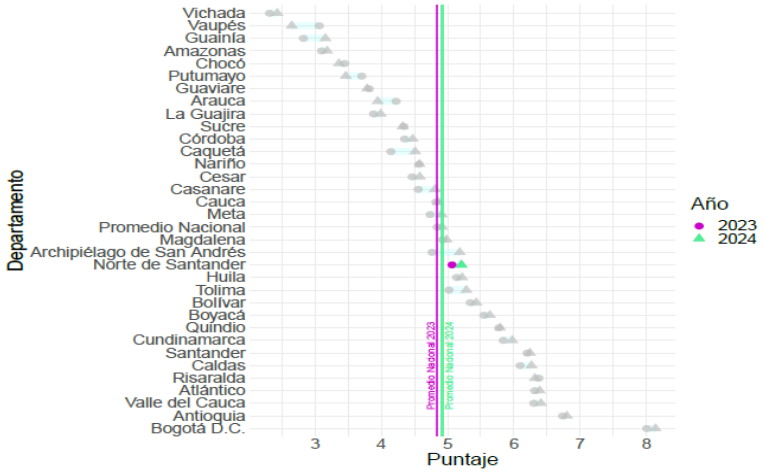
Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Comercio, Industria y Turismo

Índice Departamental de Competitividad - Norte de Santander

La figura compara la posición del departamento en el ranking nacional del Índice Departamental de Competitividad y muestra que en 2024 el puntaje fue de 5.2, lo que implicó una variación de 0.1 puntos frente al año anterior.

Figura 1: Índice Departamental de Competitividad



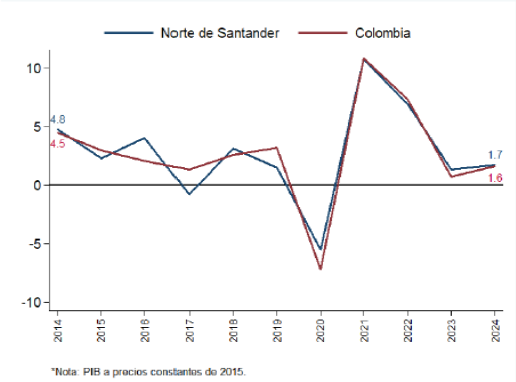
*Fuente: Consejo Privado de Competitividad (2024)
Nota: Puntaje entre 0 y 10, donde 10 representa el mayor valor.

Comercio, Industria y Turismo

PIB Norte de Santander

La figura muestra la variación del crecimiento real el PIB del departamento frente al total de Colombia

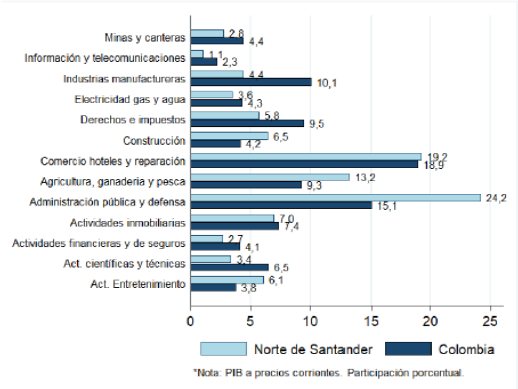
Figura 3: Variación anual del PIB



*Nota: PIB a precios constantes de 2015.

La figura muestra la participación porcentual de los sectores en el PIB del departamento frente a la composición nacional

Figura 4: Composición sectorial PIB 2024



*Nota: PIB a precios corrientes. Participación porcentual.

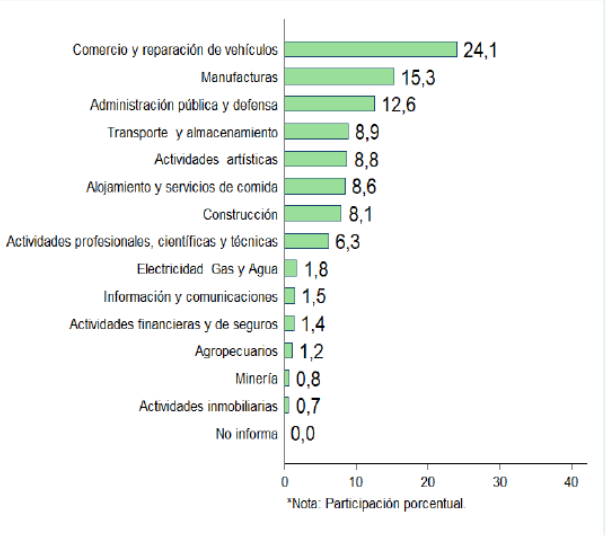
*A diciembre de 2024(pr).
Fuente: Cuentas departamentales- DANE. Fecha de Publicación: 30 de mayo de 2025.

Comercio, Industria y Turismo

Mercado Laboral: Norte de Santander - Cúcuta

Figura 5: Participación ocupados según ramas de actividad económica

La figura muestra que durante el trimestre móvil may-jul de 2025, las actividades de comercio y reparación de vehículos representaron el 24,1 % del total de ocupados de Cúcuta



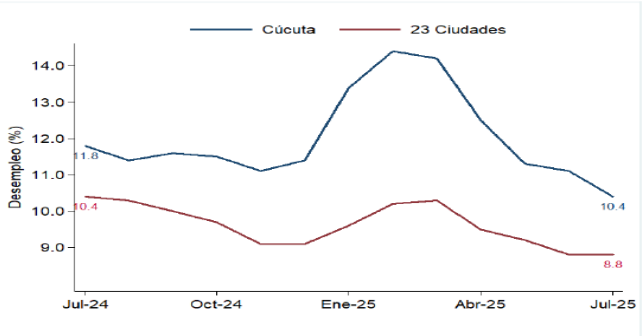
Fuente: Gran Encuesta Integrada de Hogares - DANE. Fecha de Publicación: 29 de agosto de 2025.

Comercio, Industria y Turismo

Desempleo: Norte de Santander - Cúcuta

La figura muestra que durante el trimestre móvil mayo-julio de 2025, la tasa de desempleo de Cúcuta se ubicó por encima de la tasa de las 23 ciudades.

Figura 6: Comportamiento de la tasa de desempleo Trimestre móvil (may-jul)



Fuente: Gran Encuesta Integrada de Hogares - DANE. Fecha de Publicación: 29 de agosto de 2025.

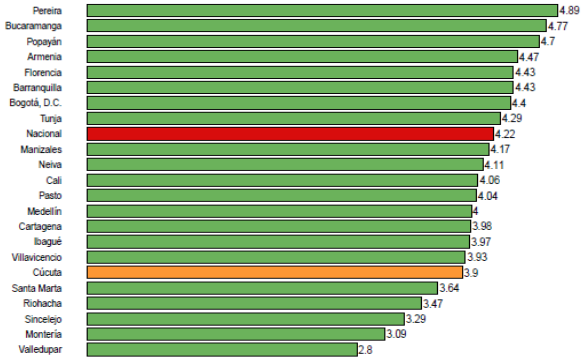
Comercio, Industria y Turismo

Inflación: Norte de Santander - Cúcuta

Variación año corrido IPC enero - agosto 2024

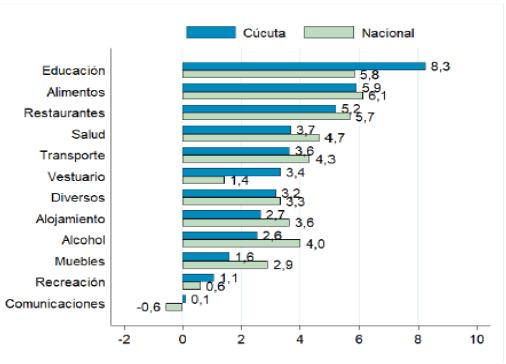
La figura muestra en orden descendente los resultados de la variación acumulada del IPC por departamentos

Figura 7: Total ciudades



La figura muestra la variación acumulada del IPC de la ciudad por categorías comparada con el total nacional

Figura 8: Por grupo de bienes y servicios



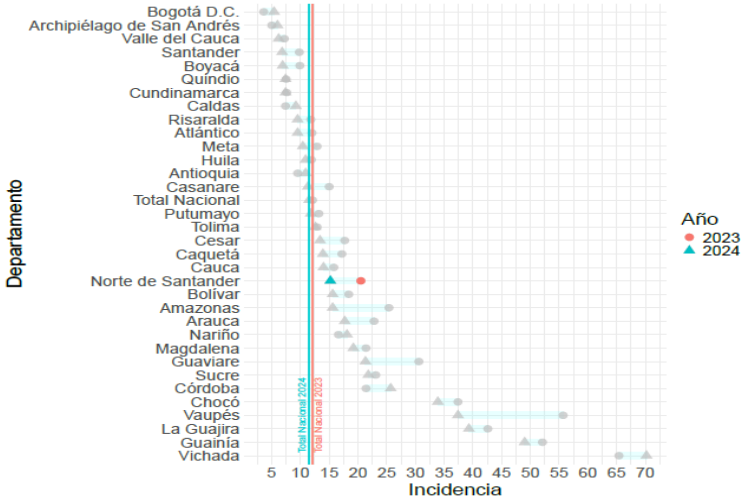
Fuente: Índice de Precios al Consumidor - DANE. Fecha de Publicación: 5 de septiembre de 2025.

Comercio, Industria y Turismo

Pobreza Multidimensional: Norte de Santander

La figura compara la posición del departamento en el ranking nacional de pobreza multidimensional y muestra que en 2024 la incidencia fue de 15.2, lo que implicó una variación de -5.3 puntos frente al año anterior.

Figura 9: Incidencia de Pobreza Multidimensional por departamentos



Fuente: Indice de Pobreza Multidimensional (IPM) - DANE. Fecha de Publicación: 22 de abril de 2025.

Comercio, Industria y Turismo

Variables de Pobreza: Norte de Santander

El cuadro muestra el porcentaje de privaciones por hogar según las variables utilizadas para calcular la incidencia de Pobreza Multidimensional. En 2024, *Hacinamiento crítico* fue la variable con mayor mejora en el departamento, con una caída de 5.6 puntos porcentuales.

Cuadro 1: Privaciones por hogar según variable

Variable	Total-2023	Total-2024	Cabeceras-2024	Rural-2024	Variacion
Hacinamiento crítico	15,1	9,5	9,4	9,9	-5,6
Trabajo informal	84,5	80,8	76,9	97,2	-3,7
Sin aseguramiento en salud	13,1	9,7	8,7	14,2	-3,4
Material inadecuado de paredes exteriores	5,6	3,4	3,8	1,8	-2,2
Barreras a servicios para cuidado de la primera infancia	8,0	6,4	6,1	7,6	-1,6
Bajo logro educativo	49,8	48,2	40,3	81,8	-1,6
Inadecuada eliminación de excretas	4,9	3,8	0,5	17,7	-1,1
Analfabetismo	9,6	8,5	5,7	20,8	-1,1
Inasistencia escolar	4,7	3,7	3,1	6,4	-1,0
Rezago escolar	28,2	27,7	24,8	40,2	-0,5
Trabajo infantil	2,2	1,8	1,0	5,3	-0,4
Material inadecuado de pisos	6,0	5,7	2,6	18,8	-0,3
Sin acceso a fuente de agua mejorada	11,7	12,2	0,2	63,2	0,5
Desempleo de larga duración	10,7	11,3	11,7	9,4	0,6
Barreras de acceso a servicios de salud	1,0	2,0	1,6	3,7	1,0

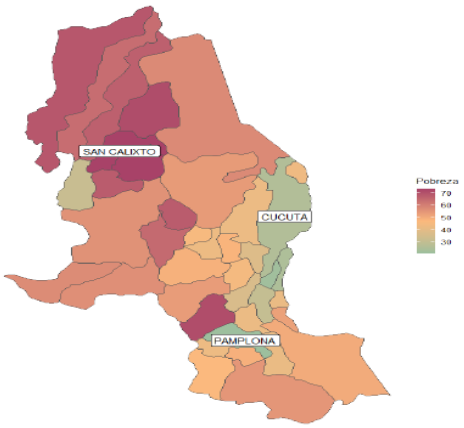
Fuente: Indice de Pobreza Multidimensional (IPM) - DANE. Fecha de Publicación: 22 de abril de 2025.

Comercio, Industria y Turismo

Pobreza Multidimensional por municipios: Norte de Santander

La figura compara el indicador de pobreza multidimensional entre los municipios que conforman el departamento

Figura 10: Incidencia de Pobreza Multidimensional por municipios



Fuente: Indice de Pobreza Multidimensional (IPM) - DANE. Fecha de Publicación: 06 de julio de 2022.

VARIACIÓN EN EL PRECIO DEL DÓLAR:

Dólar TRM Hoy en Colombia





SALARIO MÍNIMO

Como es de suponerse el salario mínimo al igual que el Índice de Precios al Consumidor crecen anualmente, en cualquier economía que se considere competitiva. A continuación, se muestra el salario mínimo y el auxilio de transporte desde el año 2007 hasta el año 2025.

Cuadro: Histórico salario mínimo

Salario mínimo y auxilio de transporte Año	Salario mínimo	Auxilio de transporte
2007	$433.700	$50.800
2008	$461.500	$55.000
2009	$496.900	$59.300
2010	$515.000	$61.500
2011	$535.600	$63.600
2012	$566.700	$67.800
2013	$589.500	$70.500
2014	$616.000	$72.000
2015	$644.350	$74.000
2016	$689.455	$77.700
2017	$737.717	$83.140
2018	$781.242	$88.211
2019	$828.116	$97.032
2020	$877.803	$102.854
2021	$908.526	$106.454
2022	$1.000.000	$117.172
2023	$1.160.000	$140.000
2024	$1.300.000	$162.000
2025	$1.423.500	$200.000

ASPECTOS GENERALES.

Definiciones

Bienes inmuebles Bien inmueble o bien raíz ó propiedad raíz. Se refiere al terreno y a las construcciones permanentes edificadas.

El Avalúo Comercial Un avalúo comercial es una investigación profesional que busca establecer el precio en el mercado de un inmueble, mediante el cual se puede lograr el intercambio justo para ambas partes (comprador y vendedor) de una propiedad en una negociación.

La vigencia de un avalúo es de un año. Tener vivienda propia, actualmente es el sueño de casi todos los colombianos, por lo que su inversión debe ser siempre la apropiada y la mejor. Se debe pactar el monto de dinero que el vendedor pide y considera justo para la propiedad y que comprador está dispuesto a pagar.

Avaluó catastral - Fijación y fases de formación, actualización y conservación **Según el artículo 2° del Decreto 3496 de 1986 0(reglamentario de la Ley 14 de 1983**), el catastro es «el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica».

El aspecto fiscal –precisa el artículo 5° ídem– consiste en la preparación y entrega, a las autoridades tributarias, de los avalúos catastrales a que se aplicarán las tarifas del impuesto predial.

El artículo 7° del Decreto 3496 de 1986 define el avalúo catastral y sienta reglas para su determinación.
Según esta norma, la fijación del avalúo catastral comienza por el señalamiento de áreas o zonas geoeconómicas homogéneas, dentro de las cuales se determinarán por separado los valores unitarios de terreno y construcción mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario.

El avalúo catastral puede realizarse en las fases de formación, actualización y conservación del catastro, cuyos conceptos están esbozados en el citado **Decreto y se detallan en la Resolución 2555 de 1988 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Actualización catastra**l –

Concepto / CONSERVACIÓN CATASTRAL - Objeto La actualización de la formación es el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral «mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del Catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario» (**artículo 88 de la resolución 2555788 del IGAC).**

La conservación del catastro tiene por objeto dar cuenta de las mutaciones de los elementos del catastro y, principalmente, de los avalúos, ocasionadas por renovaciones en los aspectos físicos y económicos, o por sus reajustes anuales o por auto avalúos aceptados, o por inscripciones de mejoras (arts. 92y 94 ibidem).

Valor comercial Es el monto que un comprador pudiera pagar y un vendedor pudiera aceptar, si cada uno está bien informado y advertido de las ventajas y desventajas de un inmueble y ambos son guiados en este acto por motivos de un inversionista normal, libre de presiones, y permitiendo durante un tiempo razonable pulsar la oferta y la demanda.

Predio Es un reconocimiento del terreno y de la casa desde alguna distancia para obtener una impresión de conjunto. Conviene tener presente que, aunque es poco frecuente encontrar un predio dispuesto a la perfección, el terreno debe estar razonablemente en buen estado.

Pericia Es un medio de prueba verdadero y propio, en cuanto sirve para proporcionar al juez el conocimiento de un objeto de prueba de naturaleza peculiar, de manera que el perito ha de considerarse como órgano de prueba.

Perito Especialista de conducta intachable con certificaciones de entidades que regulan la actividad valuatoria, con licenciatura, capacitación adicional en materias de valuación, experiencia y un alto sentido de la ética profesional.

Método de edad/ vida económica El costo de construcción se divide entre el número de años de su vida económica, para encontrar una cantidad de depreciación anual en dinero. Esta cantidad se multiplica luego por la edad efectiva de la propiedad para determinar la cantidad total en la que se ha depreciado. A. Aspectos generales La Contaduría General de la Nación considera como métodos de reconocido valor técnico para la

asignación de valor a los bienes públicos, sean estos muebles o inmuebles, con estrictos fines de revelación en la información contable, entre otros, los siguientes:
Precio de mercado, Valor presente o capitalización de rentas o ingresos, Costo de reposición, Método o técnica residual y, en general, otros que sean de reconocido valor técnico.

Las entidades públicas sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria, seguirán aplicando las metodologías autorizadas por dicha entidad, para el avalúo de bienes inmuebles.

La vigencia de los avalúos será la establecida por ese organismo de inspección y vigilancia. Dinámica de los Avalúos

Avalúos de Bienes Inmuebles. Detectar las necesidades del mercado y el producto adecuado para el mismo, es la gran meta que cualquier inversionista o desarrollador inmobiliario busca. Si bien sabemos que existe alguna información general sobre el mercado, conocer el detalle, el momento, el lugar y el producto más adecuado, son algunas de las variables que con toda seguridad nos deben conducir al éxito si las manejamos bien o a un posible fracaso si no hemos sido rigurosos en su estudio, dimensionamiento y comprensión.

Los estudios que se adelanten, ayudan a conocer en profundidad estas variables y en base a las mismas, tomar las decisiones más acordes para alcanzar el éxito y las mejores rentabilidades posibles.

La metodología que sea utilizada para estos estudios, deberá integrar a un equipo de profesionales y especialistas en el sector inmobiliario, los cuales están permanentemente en terreno obteniendo y procesando gran cantidad de datos. Este trabajo sistemático, nos permitirá disponer de una amplia y completa base de datos de fuente propia y fidedigna.

Beneficios de realizar un avalúo:
* Es una estimación precisa, detallada e informativa del valor de los bienes muebles e inmuebles. * Es un documento personal y confidencial, por lo tanto es exclusivo del propietario.

* Es un proceso técnico y práctico para estimar un valor determinado.

* Son realizados por personas profesionales en el ramo.

* Tienen un enfoque uniforme y definido sin barreras.

¿Qué son los avalúos? Un avalúo es un dictamen técnico en el que se indica el valor de un artículo, ya sea un inmueble, apartamento, casa, bodega, oficinas, auto, etcétera; a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y realización de investigación y un completo análisis de mercadeo. Se hace con el fin de valorizar la propiedad y aplicarle una contribución o impuesto territorial.

Avalúos Inmobiliarios Los avalúos inmobiliarios se realizan para comprar, vender, establecer un canon arrendatario, adquirir una hipoteca u otras garantías y para declaraciones de renta, entre otros. Los avalúos de inmuebles deben contener una descripción muy completa del inmueble, tanto de la parte física, como de la zona de ubicación y su situación jurídica. Además deben ser claros en aspectos como la reglamentación urbanística, referencias de los servicios públicos, condiciones del lugar donde se haya construido y datos particulares de cada inmueble.

Métodos para realizar avalúos inmobiliarios

• Comparación de mercado: Consiste en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.
• Método de renta: Consiste en aplicar un porcentaje de utilidad del valor comercial del inmueble en condiciones de uso, sin tener en cuenta valorizaciones e inflación, equiparándola con tasas reales de interés bancario.
• Costos de reposición: Este se hace en edificaciones deterioradas. Este calcula el valor teniendo en cuenta el costo de la reconstrucción del bien. Requerimientos para el avalúo de inmuebles
• Copias que acrediten la propiedad
• Boleta predial • Planos a escala
• Cita agendada para la realización de visita de campo

• **Elaboración de reporte fotográfico** El Avalúo Comercial Con un avalúo comercial se realizan las siguientes actividades:
• Análisis de la información suministrada por el solicitante.
• Inspección a la propiedad.
• Información de campo.
• Investigaciones de mercado.
• Análisis de normas urbanísticas.
• Informe preliminar.
• Informe final con destino al cliente. Después de esto se cuenta con un valor estimado de avalúo comercial de su inmueble para que proceda a hacer la respectiva negociación.

¿Qué son avaluadores? Los artículos descritos en los avalúos son examinados por un valuador especializado en el tema, quien debe presentar una detallada descripción de las condiciones del artículo, las condiciones del lugar y la ubicación del mismo. Cada avalúo es considerado como un documento personal y confidencial, por lo que debe ser de uso exclusivo del propietario.

La valuación cumple un papel importante en la sociedad, pues facilita la toma de decisiones económicas tanto en el campo de lo privado como de lo público.

Esta labor debe llevarse a cabo, por parte de los avaluadores, que son quienes poseen los conocimientos y la formación certificada para practicar esta acción, además, para que puedan realizar avalúos, es importante que estén inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. Deberes de los avaluadores. • Deberes generales: Entre otros, el avaluador debe cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que se le hayan encomendado.

• **Deberes con clientes:** El avaluador tiene el deber básico de dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad los asuntos encargados por su cliente.

• **Deberes en los concursos o licitaciones:** Cuando el avaluador haya sido asesor de la parte contratante en un concurso o licitación, no podrá intervenir directa o indirectamente en las tareas propias para desarrollarlos, excepto si su intervención está contemplada en las bases de este.

¿Qué es un Avalúo comercial, para que sirve o en qué casos son exigidos? Se define Avalúo Comercial como la estimación del valor presente de un inmueble en un momento determinado, el que se sustenta ampliamente, teniendo en cuenta los factores intrínsecos y extrínsecos del bien, que influyen en la determinación de la fijación del precio. Para qué sirve o en qué casos son exigidos: Los motivos o negociaciones que inducen a una empresa o persona a solicitar un avalúo son múltiples, por ejemplo:

- Cuando se compra o vende un inmueble y se necesita determinar su justo precio.
- Cuando se va a otorgar un crédito con garantía hipotecaria
- Para realizar un inventario o para reajustar el valor de los bienes de una empresa
- Para fijar el monto de una indemnización en casos de siniestros sobre inmuebles

¿Cuáles bienes son susceptibles de valuación? Todos los bienes pueden ser objeto de valuación; no solamente se avalúan inmuebles, también se valora maquinaria y equipos, vehículos, naves y aeronaves, negocios, activos financieros, joyas, objetos de arte, entre otros.

¿Cuál es la diferencia entre un avalúo catastral y un avalúo comercial? La diferencia entre un avalúo catastral y un avalúo comercial, está en que el avalúo catastral permite conocer la riqueza inmueble de un país y son establecidos para fijar la base sobre la cual se aplican las tarifas para el cobro de los impuestos directos e indirectos de la propiedad raíz; y el avalúo comercial es el que determina el valor comercial de un inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área y localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Aspecto Económico El aspecto económico consistente en la determinación del avalúo Comercial del predio. En ningún caso la maquinaria agrícola e industrial constituirá base para la determinación del avalúo Comercial del predio. Los cultivos sí se tienen en cuenta en el estudio de zonas homogéneas, más particularmente.

¿Cuánto cuesta un avalúo? Las personas o empresas que prestan el servicio de avalúos establecen sus honorarios generalmente con base al valor del inmueble y ubicación del predio avaluado.

PARA EL CASO DEL OBJETO CONTRACTUAL, en el que se requiere el servicio de levantamiento de inventario de activos y avalúos técnicos, la dinámica de los negocios y las nuevas regulaciones en materia contable y fiscal que existen en Colombia, hace necesario que las entidades públicas, como las empresas privadas mantengan la información actualizada de los bienes muebles e inmuebles de su propiedad.

Por lo cual deben recurrir al mercado para contar con la participación de profesionales especializados en toma de inventarios de activos fijos, avalúos bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF o cualquier otro marco regulatorio que le sea aplicable a la entidad o compañía, el plaqueteo de los activos y la conciliación con los registros contables.

EN DICHO MERCADO, COLOMBIA CUENTA CON AGREMIACIONES TALES COMO:

• Sociedad Colombiana de Avaluadores: Tiene el propósito de asociar a los profesionales valuadores, en sus diferentes especialidades, para ofrecer al mercado oficial y real de la economía nacional, el servicio de avalúos.

Por su carácter de agremiación especializada, promueve el conocimiento de la actividad valuatoria en el país mediante la realización de; Foros, simposios, talleres, congresos.
• **Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)** : tiene por objeto contribuir al desarrollo del país a través de la figura de asociación, mediante la representación y el fortalecimiento de las Lonjas de http://www.scavaluos.org.co/ 3 http://www.fedelonjas.org.co/ Calle 26 #51-53 Bogotá D.C. Sede Administrativa - Torre Central Piso 8. Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1926 Propiedad Raíz y en general del sector inmobiliario, Por este motivo a través de sus Lonjas federadas, brinda programas de formación y actualización en temas relacionados con el sector.

• **Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia (Asolnalprac)**: Es una entidad sin ánimo de Lucro, que busca la profesionalización de los empresarios en el negocio inmobiliario en Colombia, para esto la Lonja Afilia a todas las inmobiliarias las cuales se capacitan por medio de la Lonja para obtener los conocimientos necesarios para ofertar en el mercado servicios de alta calidad y competitividad, respecto a los temas de Avalúos, Corredores Inmobiliarios e Inversiones.

De acuerdo a lo anterior, se puede determinar que el sector se encuentra organizado y representado a nivel nacional, y cuenta con profesionales capacitados y a la vanguardia de los retos y las necesidades que las empresas y entidades del país requieren.

LISTADO DE POSIBLES OFERENTES QUE PUEDEN LLEGAR SATISFACER ESTA DEMANADA.

VARIABLES ECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR: Dentro de las posibles variaciones económicas que pueden afectar las actividades de servicios de consultoría, están la tasa de cambio, adquisición de equipos de última tecnología y costos operativos, sin embargo, pese a que existen diversos factores que pueden influir significativamente en los presupuestos establecidos por las Entidades, entre los más importantes se encuentran: Los desastres naturales, las fluctuaciones en la política monetaria del país, las variaciones en los precios nacionales e internacionales de los insumos y los cambios internos en la asignación de recursos, para nuestro caso no existirían muchos cambios de la relación de los impuestos establecidos por la entidad y de un alza en el IVA, pero todos estos factores no son tan sorpresivos como lo serían los materiales en el caso de obras.

ANÁLISIS DE LA OFERTA Algunas empresas que pueden llegar a prestar este servicio. **Valuatorios**

La contratación de avaluadores no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo las propias del ejercicio mismo de la actividad como el Registro Abierto de Avaluadores. La determinación del perfil del posible contratista y de quien lo cumple está relacionada con el conocimiento previo de las condiciones académicas, técnicas y de experiencia. Un avalúo es un dictamen técnico constituido por una completa investigación de mercado con el objeto de determinar el valor real y conforme a precios de mercado de un bien inmueble o mueble (apartamentos, casas, bodegas, oficinas, automóviles, etc.). El avalúo comercial tiene como motivo

central establecer el valor real del bien a partir de un precio competitivo que, por lo general, dicta el mercado. Los avalúos tienen una vigencia de un año.

TERRITORIOS INTEGRALES SAS	3016531479; apadilla@consultoresterritoriosintegrales.com.co
BANCO POPULAR	7560000; elmartillo@bancopopular.com.co
SERVICIOS INMOBILIARIOS	3138236878; johnmerchan74@yahoo.com.co; 3107934127
CAL Y MAYOR Y ASOCIADOS S.C	6167377; evelasco@calymayor.com.mx
JASEN CONSULTORES S.A.S.	2608664; djosi363@gmail.com
PRICEWATERHOUSECOOPERS ASESORES GERENCIALES SAS	6340555; jose.ricardo.gomez@co.pwc.com; 2188544
AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.	3177859; amanda.castellanos@apra.com.co; 8017801
KONFIRMA SAS	4039999; notificacionesjudiciales@konfirma.com.co; 40399999
CGC INGENIERIA SAS	3112020229; cgcingenieria1@gmail.com
JOSE ESQUIVEL	3134921196; juridicacontinental@gmail.com; 3134921196
DELOITTE FINANCIAL ADVISORY	4262000; asfernandez@deloitte.com
TECNIKA SAS	3202002728; gerencia@tecnikasas.com; 6088574505
FREDDY ERNESTO RAMIREZ RODRIGUEZ	3004617330; freddie.ramirezr@gmail.com
DIEGO MAURICIO IBARRA GUEVARA	3122479632; dmibarra@utp.edu.co
SCA HUILA	8753382; scahuila2016@gmail.com; 8753382
LDS INGENIERÍA Y GESTIÓN INMOBILIARIA SAS	3107718271; gerencia@ldsingenieria.com.co; 3107718272
CEISAS CONSULTORIA EMPRESARIAL SAS	3099888; gerencia@ceisasconsultoria.com
CONSULCONTAF SAS CONSULTORIAS CONTABLES TRIBUTARIAS ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS	6297285; contratacion@consulcontaf.com.co
DEVAG INGENIERIA SAS	3176372061; devagingenieria@gmail.com
BQ AVALUOS SAS	6012456935; bq@bqavaluos.com; 6012456935
MEJIA LOPEZ	3127796745; susavaluos@gmail.com
FILFER SAS- ELINMOBILIARIO	3143547630; bogota@elinmobiliario.co
VALOR CONSTRUIDO S.A.S	+57 3147876524; valorconstruido@outlook.com
COMPAÑIA COLOMBIANA DE SERVICIO AUTOMOTIRZ S A	7452121; carlos.gomezb@colserauto.com
CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ	3114779047; fernando@lonja-nacional.co
REINALDO CARDOSO CARDOSO	3219231213; reinaldo.cardozo681@esap.gov.co
GEOVALORES	7651798; proyectos@geovalores.co
ORGANIZACION INMOBILIARIA FIERRO DIAZ	6378177; jmfierro@orgfierrodiaz.com
COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES TRUJILLO ASOCIADOS S.A.S	6063474255; correspondencia@trujilloasociados.com; 6063474255
TINSA COLOMBIA LIMITADA	7460037; licitaciones@tinsa.co
LC ALFA	3049116; licitaciones.lc.alfa@gmail.com
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA	8715153; lonjadelhuila@gmail.com; 8715164
GESVALT LATAM	6043224424; gesvalt@gesvalt.com.co
AVALUOS NACIONALES SA AVALES	2360026; avales2@avaluosnacionales.com
AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR SA	4480727; contacto@valorar.com; 4480727
CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A.	5942330; avaluos@inmobiliariacyf.com; 5942330
CUÉLLAR SERRANO GÓMEZ S.A.	3211590; cusego@cusego.co
AVALUOS CAPITAL S.A.S.	3227852669; info@avaluoscapital.com; 7580687
JOHN KEVIN DAZA ARIAS	3103207796; licitacionesjk@gmail.com
UNION TEMPORAL PREMIUM 2018	5559260; LICITAR.ORT@GMAIL.COM
A&B INMOBILIARIA S.A.S.	4441120; gerencia@aybinmobiliaria.com; 0
HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS	3153510883; h_mahechabarrios@hotmail.com; 7221719
CONNIVEL SAS	3187826570; connivel@connivel.co
JAVIER RICARDO FERNÁNDEZ CAMPILLO	3213791612; j.fernandez@estrategiascontractuales.com

DERECHO Y VALORACION INMOBILIARIA	3007429494; gerencia@derechoyvaloracion.com
MARIA VICTORIA LEON LINERO	3002887962; mariavictoriali@gmail.com
GERMAN FRANCISCO COLMENARES ROJAS	5714886; COLMENARESARQUITECTOS@GMAIL.COM; 5714886
AUDISERVICES SAS	6138711; fortu24@gmail.com; 6138711
CORPORACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ	7557230; fernando@lonja-nacional.co
ANGELICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO	3107512764; angelicafdagomez@gmail.com
AVALUOS PROFESIONALES GRP	6013099400; grpavaluos@hotmail.com
JUAN JOSE GIRALDO CAMPUZANO	3006200989; juancamp1987@hotmail.com
COMERCIALIZADORA Y SUBASTAS COLOMBIA SAS	4616972; comsubcolsas@gmail.com
ROBERTO CAMPOS FIGUEROA	3102851977; ingconstructorrobertocampos@gmail.com; 3102851977
CONSTRUCIONES Y CONSULTORIAS CAMPOS S.A.S	3142327740; cconultoriascampos@gmail.com; 3142327740
JAIRO GOMEZ ESCAMILLA	3107855124; AVALTEC205@HOTMAIL.COM
CAB CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S	3209150087; cabconstruccionesysoluciones@gmail.com
LABORYCONTROL_SAS	3016027105; LABORYCONTROL8@GMAIL.COM
INGENIERIA LEGAL SAS	+573104795665; manuel.zorro@ingenierialegal.com.co
IVÁN VÁSQUEZ LÓPEZ	3015097254; gestiondeactivos01@gmail.com
LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS	6019159007; gerencia@losrosales.com
JORGE LEONARDO RAMIREZ PEREZ	3022247775; leonardoramirez135@gmail.com
GERARDO BETANCOURT CHINCHILLA	6146253; gbchark@gmail.com; 6146253
TERRATECH SOLUTIONS	3004617330; contacto@terratechsolutions.com.co
YEIMY BRIGITH SUAREZ PEÑA	8939064; yeimysuarez@yahoo.es
JOHANNA MILENA MANRIQUE BARRETO	3142419051; johannamile19@gmail.com
ARQUITECTOS INGENIEROS CONTRATISTAS GRUP S.A.S.	8796283; procesosingesandia@gmail.com
PEDRO GABRIEL CASTELBLANCO OYOLA	3208598426; pgcastel@yahoo.es
ARICIN CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIA SAS	3097148; ARICIN.CONSTRUCCIONES@gmail.com
JAVIER ANDRES CARRASQUILLA	5610607; javcarras@gmail.com
INGEPLAN.CO S.A.S BIC	3209391842; juanpablo.munoz@ingeplan.co
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	3148786911; servicioalcliente@lonjabarranquilla.com
CONSULTECNOS SAS	3104981102; corporativa@consultecnos.com
CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS LLANOS ORIENTALES	6627519; lonjallanos@hotmail.es; 6627519
ULFA NELLY ANGULO CAICEDO	3116520528; asgestioncali@gmail.com
ESTUDIO T - RURAL SAS	(7)6884138; estudiotrural@gmail.com
LDS INGENIERIA Y GESTION INMOBILIARIA LTDA	8716710; serviciocliente@ldsingenieria.com.co; 8716710
CONSORCIO LDS INGENIERIA &SCAHUILA 2019	8753382; gerencia@ldsingenieria.com.co; 8753382
MARIO ALEJANDRO MORALES BARRERA	3006037290; mariomoralesbar@yahoo.es
STEFEE DIAZ GALLARDO	5201344; gestionactivos1@gmail.com
BIEN UBICADOS SAS	3112882899; contacto@bienubicados.com
CAICEDO	3173133325; gerencia.tecnica@consultorpredial.com
JOSE ANTONIO	3133500366; herrerajose2209@gmail.com
B33 ARQUITECTURA, DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN	3134356955; b33arquitectura@gmail.com
NAYIBE XIMENA PICO	3016093012; nayis24@gmail.com; 3016093012
JHOBER ARTURO RUBIANO CARDENAS	3112356647; jhoberr@gmail.com
INGENIERÍA Y AVALÚOS S.A.S	4162188; ingenieriayavaluossas@gmail.com
GRUPO C.M ASOCIADOS S.A.S.	3167513963; grupocmasociadossas@gmail.com
JUAN PABLO CABRALES TRIGOS	(7)5696936; juanpablocabrales@hotmail.com
EDUAR FERNEY MARIN MORA	3005546850; eduarmarin@gmail.com; 6012808713

LEGAL AUDITORES S.A.S.	3114503314; presidencialegal@gmail.com; 3114503314
INGRECON S.A.S	3114984771; ingreconsas@gmail.com
GESTIÓN DE DESARROLLO DE PROYECTOS SAS	3002428223; hsarmiento@gedep.co
SOLUCIONES INMOBILIARIAS AYD	3044487713; andres.bedoya@solucionesayd.com
ARQUIAVALUOS	6053863022; arquiavaluos.sas@gmail.com
TASAR VALORACIONES INMOBILIARIAS SAS	6000700; auditoria@corralmaldonado.com
ALFAVAL SAS	5800741; COMERCIAL@AVALUOSALFAVAL.COM
2V CONSTRUCCIONES SAS	7511562; contact@juliovelandia.com
SALIM ANTONIO BERROCAL PAEZ	3182165594; secop2sab@gmail.com
JAIRO GARCIA RAMIREZ	3118388226; jairogara@hotmail.com
ANA MARIA MARIN	3138085487; anamariaupc@gmail.com

HISTORICO PROCESOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DEL SECTOR

En cumplimiento a los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente en su Guía para la Elaboración de Estudios del Sector para la Modalidad de Contratación De Mínima Cuantía y teniendo en cuenta que el mercado colombiano ofrece un sin fin de establecimientos aptos para el objeto de este proceso de contratación. Los valores de esta necesidad varían de acuerdo a las condiciones técnicas, cantidades y ubicación de los predios.

Corponor ha realizado procesos históricamente por valores de $37.375.000 y $20.600.000, en el año 2020 por valor de $18.000.000, en el año 2022 el valor de estos avalúos llego alrededor de 11.000.000, el año 2023 el valor de estos avalúos llego alrededor de 16.500.000, año 2024 $10.000.000.

CORPONOR procede a realizar el comparativo del histórico de los contratos celebrados por la Corporación, cuyo perfil corresponde al requerido en el presente proceso contractual, cuyos resultados se encuentran contenidos a continuación.

NUMERO	OBJETO	VALOR
FVM-M03-2017	PARA LA REALIZAR EVALUOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE PUERTO TEJADA- CAUCA,	$3,000,000
MC 061-2017	Realización de Monitoreo, para estimar las coberturas de vacunación con métodos estandarizados y medir indicadores que contribuyan a tomar decisiones para mejorar el desempeño y resultados del programa en población de 0 a 5 años, 11 meses y 29 días, en campo, actividad contemplada dentro de la Dimensión de Vida Saludable y Enfermedades Transmisibles.	$2,000,000
SAPSB MINC 005 - 2017	REALIZAR LOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS PARA APOYO A LA GESTIÓN DE LOS DE PROYECTOS DEL SECTOR DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO DENTRO DEL MARCO DEL PLAN DEPARTAMENTAL PAP- PDA	$6,000,000
014 de 2017 Mínima Cuantía	ELABORACIÓN DEL ANÁLISIS DE SUELO DE LOS SITIOS DONDE SE CONSTRUIRÁ LA BOCATOMA, DESARENADOR Y PASOS ELEVADOS DEL PROYECTO CONSTRUCCIÓN PRIMERA ETAPA PLAN MAESTRO DE ACUEDUCTO DE RÁQUIRA.	$10,000,000
IP 2017-084	CONSULTORIA DE TOPORAFIA Y GEOTECNIA PARA PROYECTO “PAVIMENTACION VIA CIRCUNVALAR DEL CASCO URBANO MUNICIPIO DE ILES DEPARTAMENTO DE NARIÑO	$10,000,000
GDCH-025 DE 2017	INTERVENTORIA TECNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA A LA DOTACION DE LOS CINCO (05) CENTROS DE SALUD EN LOS MUNICIPIOS DE ATRATO, CERTEGUI, RIO IRO, MEDIO BAUDO Y UNION PANAMERICANA	$47,900,000
ERUM 019-2017	. CONTRATACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES PARA EFECTOS DE LA ADQUISICIÓN PREDIAL REALIZADA POR LA EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE MANIZALES LIMITADA, EN EL SECTOR DE LA AVANZADA PARA EL DESARROLLO DEL MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL PARA EL	$10,350,000

	CENTRO DE OCCIDENTE DE COLOMBIA “SAN JOSÉ, DCORPONOR DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS	
SEMIC-093-2017	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA EL DISEÑO Y REPLANTEO DE 44 PARCELAS, PARA PROYECTOS PRODUCTIVOS CON POBLACION CAMPESINA-CAUCASIA, ANTIOQUIA	$22,000,000

NUMERO	OBJETO	VALOR
IPMC-051	ESTUDIOS Y DISEÑOS TOPOGRAFICOS EN LOS SECTORES LA PARADA, LA PRADERA Y BOCONO DCORPONOR VILLA DEL ROSARIO, NORTE DE SANTANDER	$20,598,160
MC 051-2017	REALIZAR ESTUDIOS TOPOGRAFICOS PARA DISEÑO DE PAVIMENTOS, PARA MEJORAMIENTO DE LAS VIAS EN LOS CORREGIMIENTOS DE: CARBONERA, EL MORRO, SAN JUAN, EL CARMEN Y CIMARRONAS EN CORPONOR DE BOLIVAR CAUCA.	$20,000,000

NUMERO	OBJETO	
ITTA- SMC-021 DE 2017	CONSUTORIA QUE LLEVARA A CABO EL ESTUDIO TÉCNICO QUE DETERMINARÁ LAS NECESIDADES DE SEÑALIZACIÓN HORIZONTAL Y VERTICAL PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOS NUEVOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN VIAL, ASI COMO EL DIAGNOSTICO QUE DETERMINE LA FACTIBILIDAD TECNICA Y LA IMPLEMENTACIÓN DE BICIRRUTAS EN CORPONOR DE ACACÍAS - META	$20,000,000

NUMERO	OBJETO	VALOR
IPMC-SP-081-2017	“CONTRATISTA SE OBLIGA PARA CON EL DEPARTAMENTO REALIZAR LOS TRAMITES DE LEGALIZACIÓN Y REGISTRO DE MATRICULA INMOBILIARIA DEL PREDIO ADSCRITO AL DEPARTAMENTO DE GUAINIA DENOMINADO LA MINGA UBICADOS EN EL ÁREA RURAL DCORPONOR DE INIRIDA”.	$28,200,000
008 DE 2017	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE RENTA DEL INMUEBLE OFRECIDO EN ARRIENDO UBICADO EN CORPONOR DE PAZ DE ARIPORO (CASANARE) PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$1,398,250
CMC-No.029-2017	ESTUDIOS TÉCNICOS DE LOS PREDIOS EN SUELO RURAL (ADYACENTES AL PERÍMETRO URBANO) A INCORPORAR AL SUELO URBANO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN CORPONOR DE TIERRALTA	$32,450,000
SF.MC-028-2017	REALIZAR EL AVALÚO TÉCNICO DE LOS BIENES TANGIBLES E INTANGIBLES DE PROPIEDAD DE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA	$7,716,000

Histórico de adquisición del servicio de otras entidades oficiales

Los siguientes son procesos similares que han cursado otras entidades según se puede verificar en el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP:

ENTIDAD	**AGENCIA NACIONAL DEL ESPECTRO**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)
CONTRATISTA	CIATEL S.A.
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	000037 de 2014
NUMERO DEL PROCESO	SA-018 DE 2014
OBJETO	Contratar los servicios de avalúo comercial de los bienes muebles de propiedad de la Agencia Nacional del Estado y de aquellos de los que sea legalmente responsable.
PLAZO	45 días hábiles
INICIO CONTRATO	25 de agosto de 2014
TERMINACIÓN	08 de octubre de 2014
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	$ 84,614,670
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$80.000.000
GARANTÍA	**a) Cumplimiento:** 20% del valor total del contrato, vigencia igual al termino del contrato y 4 meses más. **b) De calidad del servicio.** 10% del valor total del contrato, con vigencia igual al plazo y 4 meses más. **c) Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales:** 5% del valor total del contrato, vigencia igual al término del contrato y 3 años más
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-11-2647135 consulta: 19092017 hora 8-20 am	

ENTIDAD	**ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Mínima Cuantía
CONTRATISTA	CORPORACION AVALUOS - LONJA INMOBILIARIA
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	4122.0.26.1.595-2015
NUMERO DEL PROCESO	4122.0.32.056-2015
OBJETO	El avalúo de bienes muebles del Municipio Santiago de Cali, según las especificaciones técnicas, señaladas en la invitación pública y requerimientos mínimos establecidos en el proceso.
PLAZO	30 Días
INICIO CONTRATO	24 de noviembre de 2015
TERMINACIÓN	18 de diciembre de 2015
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	$3,376,000
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$2,478,999
GARANTÍA	**1. Cumplimiento del contrato:** 10% del valor total del contrato, vigencia igual al plazo del contrato y 4 meses más. **2. Calidad del Servicio:** 10% del valor total del contrato, vigencia igual al término del mismo y 4 meses más. **3. Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales:** 5% del valor total del contrato, vigencia igual al término del mismo y 3 años más. **4. De responsabilidad civil extracontractual:** Póliza equivalente a 200 SMLMV, vigencia igual al plazo de ejecución.
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-13-4351526: consulta: 19092017 hora 9-30 am	

ENTIDAD	**ALCALDÍA MUNICIPAL DE HATO**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
CONTRATISTA	SERVICIOS INTEGRADO COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO ESA O.C
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	115-2016
NUMERO DEL PROCESO	115-2016
OBJETO	Prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión para realizar el inventario de la red vial y el inventario y avalúo de bienes muebles, inmuebles y bienes de uso público del Municipio Hato – Santander.
PLAZO	45 Días
INICIO CONTRATO	09 de noviembre de 2016
TERMINACIÓN	23 de diciembre de 2016
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	$ 80,000,000
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$80,000,000

GARANTÍA	. **Riesgo de cumplimiento:** 20% del valor fiscal del contrato, vigencia igual al término del contrato y 6 meses más. . **Riesgos de salarios prestaciones sociales e indemnizaciones laborales:** 10% del valor del contrato, vigencia igual al plazo de ejecución y 3 años más. . **Calidad del servicio:** 20% del valor del contrato, vigencia igual al término del mismo y 6 meses más.
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=16-12-5801148 **consulta: 19092017 hora 10-15** am	

ENTIDAD	**ALCALDÍA MUNICIPIO DE ANSERMA- CALDAS**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
CONTRATISTA	DIANA CLEMENCIA RAMIREZ OCAMPO
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	044
NUMERO DEL PROCESO	CPS-044-2015
OBJETO	Prestar los servicios profesionales para el levantamiento del inventario físico, actualización del avalúo técnico de los activos fijos bienes muebles, enseres, equipo de oficina, maquinaria y vehículos de propiedad de la Alcaldía Municipal de Anserma (Caldas) y la implementación y puesta en marcha del submódulo de almacén e inventarios de sistemas Aries.
PLAZO	111 Días
INICIO CONTRATO	10 de febrero de 2015
TERMINACIÓN	31 de mayo de 2015
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	$ 6,480,000
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$6,480,000
GARANTÍA	No establece garantía alguna.
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-3454379 **consulta: 19092017 hora 10-50** am	

ENTIDAD	**ALCALDÍA MUNICIPIO DE EL CARMEN DE CHUCURÍ-SANTANDER**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
CONTRATISTA	WILLIAM CRUZ RUEDA
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	079-2014
NUMERO DEL PROCESO	CPS ALM 079 2014
OBJETO	Prestación de servicios profesionales para realizar la actualización de la información del inventario físico y avalúo de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del municipio del Carmen de Chucuri, e ingresarlos en el software que se encuentra instalado en el área de la secretaria de hacienda, especificamente en los módulos de inventarios y activos fijos.
PLAZO	52 Días
INICIO CONTRATO	12 de noviembre de 2014
TERMINACIÓN	23 de diciembre de 2016
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	$ 102,392,500
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$102,392,500
GARANTÍA	**1. Cumplimiento de obligaciones adquiridas:** 10% del valor del contrato, por su vigencia y 4 meses más. **2. Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones:** 5% del valor total del contrato, vigencia igual al plazo del contrato y 3 años más. **3. Buen manejo y correcta inversión del pago anticipado:** 100% del valor del anticipo, vigencia igual al plazo del contrato y 4 meses más.
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-3334941 **consulta**: 19092017 hora 2-45 pm	

ENTIDAD	**ALCALDÍA MUNICIPIO DE TUNJA-BOYACÁ**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Mínima Cuantía
CONTRATISTA	CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	SMC-AMT-1332014
NUMERO DEL PROCESO	SMC-AMT-1332014
OBJETO	Realización de avalúos a bienes muebles e inmuebles, según las necesidades de la administración municipal Tunja.
PLAZO	100 Días
INICIO CONTRATO	24 de septiembre de 2014
TERMINACIÓN	26 de diciembre de 2014
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	*$ 27,000,000*
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$27,000,000
GARANTÍA	**1. Cumplimiento del contrato:** 20% del valor del contrato, por la vigencia y un año más. **2. Calidad del servicio prestado:** 20% del valor del contrato, vigencia igual al contrato y un año más. **3. Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones:** 5% del valor del contrato, vigencia igual al contrato y tres años más.
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-13-2913709 **consulta**: 19092017 hora 3-25 pm	

SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA Nº SG-MC-005-2021, Cuyo Objeto es: “"ELABORACIÓN DE AVALÚOS EN PREDIOS RURALES PRIORIZADOS COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO DCORPONOR DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.”
Atento Saludo,

ANALISIS TECNICO Y ECONOMICO QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De conformidad con lo señalado en el Artículo 6º de la Ley 1150 de 2007, no se requerirá en esta Modalidad de Contratación del RUP, ni de la exigencia a los proponentes interesados en ofertarle a CORPONOR de estar Clasificados de acuerdo con los Códigos Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas "UNSPSC".

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

ESTUDIO DE MERCADO

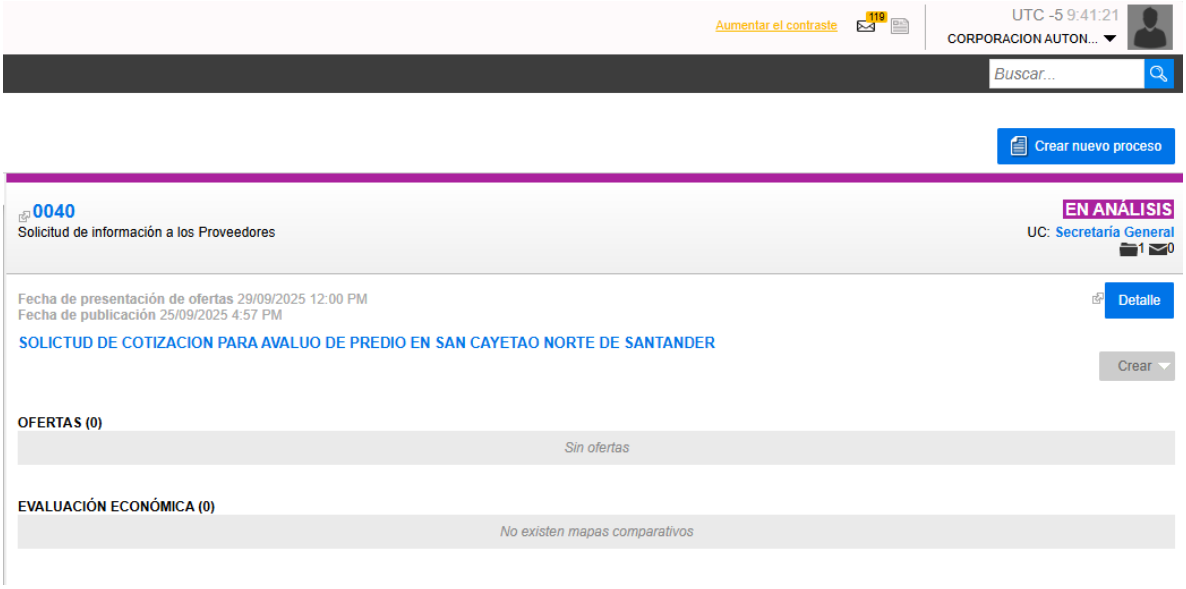
EL VALOR ESTABLECIDO PARA ESTE PROCESO ES POR VALOR PROMEDIO CONFORME LAS TRES COTIZACIONES RECIBIDAS IVA INCLUIDO, ESTAS COTIZACIONES SERAN ADJUNTAS AL PROCESO.

CLAUDIA JENIFER PEREZ RUIZ	**10.000.000**
CLINS	**12.000.000**
URBANA	**13.000.000**
PROMEDIO	**11.666.666**

EL VALOR SEGÚN PROMEDIO ES DE ONCE MILLONES SEISCIENTOSESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE ($11.666.666).

LOS OFERENTES DEBERAN PRESENTAR OFERTA POR DEBAJO O POR IGUAL VALOR AL PROMEDIO ESTABLECIDO SOPENA DE SER RECHAZADA LA OFERTA.

SE SOLICITO PREVIAMENTE COTIZACIONES ABIERTAS DANDO CUMPLIMIENTO AL DECRETO 1600/2024 EN EL SECOP DOS, NO SE RECIBIERON, SE REQUIRIERON DE MANERA CERRADAS MEDIANTE EL CORREO CORPORATIVO.



Se anexan cotizaciones

URBANA
VALORACIÓN ECONÓMICA Y CATASTRO

PROPUESTA ECONÓMICA

San José de Cúcuta, Septiembre 26 de 2025

Señores:
CORPONOR
La ciudad

Asunto: ELABORACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL

Estimados Señores:

Respondiendo a su solicitud, URBANA está interesada en ofrecer sus servicios técnicos en la elaboración de avalúos comerciales.

Predio	:	**Lote 8**
Localización	:	Municipio de San Cayetano, Vereda San Cayetano, Paraje El Espinal
Tiempo de ejecución	:	15 días hábiles
Forma de pago	:	Contra entrega
Vigencia de la propuesta	:	3 meses
Valor IVA incluido	:	$13.000.000

Cualquier información sobre el particular con gusto la suministraremos en el momento que estime conveniente

Cordialmente,

URBANA
VALORACIÓN ECONÓMICA Y CATASTRO
NIT. 900.128.495-8

Ing. DAGOBERTO ROBAYO GUTIERREZ

Director General
60+1 310 868 17 76
drobayo@urbana.com.co

CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
ABOGADO UNIVERSIDAD SIMON BOLIVAR
ESPECIALISTA EN CONSTITUCIONAL Y PARLAMENTARIO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

San José de Cúcuta 26 de Septiembre de 2025.

Señores:
CORPONOR.
Ciudad

ASUNTO: PROPUESTA ECONOMICA AVALUO COMERCIAL.

AVALUO COMERCIAL PREDIO UBICADO EN SECTOR PARAJE EL ESPINAL Lo 8.

NUMERO PREDIAL: 00-00-00-00-0003-0301-0-00-00
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION : 260-365536

VALOR: DOCE MILLONES DE PESOS MCTE. ($12.000.000)

TIEMPO DE EJECUCION: 20 DIAS
FORMA DE PAGO: CONTRAENTREGA

Atentamente,

CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
C.C.60369209 De Cúcuta

Avenida 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH – CUCUTA (N. DE SDER)
Cel. 311-4238478 y 317-4242007
E-mail: cjenni29@hotmail.com

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA
AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

San José de Cúcuta, 26 De Septiembre de 2025.

Señores
CORPONOR.
Ciudad

ASUNTO: COTIZACION AVALUO COMERCIAL.

TRABAJO A REALIZAR:

AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO UBICADO EN SECTOR PARAJE EL ESPINAL LOTE 8.	
NUMERO PREDIAL 00-00-00-00-0003-0301-0-00-00	
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION 260-365536	
VALOR DE AVALUOS BIENES MUEBLES	**$ 8.403.361.34**
IVA DEL 19%	**$ 1.596.638.66**
VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA	**$ 10.000.000.oo**

TIEMPO DE EJECUCION **15 DIAS**

FORMA DE PAGO **10% ANTICIPO A LA LEGALIZACION DEL CONTRATO Y SALDO MEDIANTE ENTREGA PARCIALES DE INSUMOS.**

VALOR TOTAL PROPUESTA ECONOMICA: DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000, oo)

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVENIDA 2E- 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZA... CAOBOS TEL: 6075006803 CELS: 3174988775 - 3... clinsasesorias.com — Cucuta – Colombia

CRITERIOS DE EVALUACIÓN ECONÓMICO	**MENOR PRECIO:** El presente proceso de selección se realizará con la persona natural o jurídica que acredite la idoneidad y cumplimiento de los requisitos consignados en la invitación pública. CORPONOR a través de la Secretaría General efectuará las evaluaciones y la escogencia recaerá sobre aquellas ofertas con el precio más bajo, siempre que se encuentren en condiciones del mercado y satisfagan las necesidades de la Entidad. En la evaluación económica se deberá presentar la propuesta con los servicios solicitados en el presente proceso.
A. ESTUDIO DE MERCADO	Existe diversidad de establecimientos con las capacidades Físicas y técnicas necesarias para satisfacer la demanda nuestra. Al final del texto se presenta listado de posibles oferentes.

GARANTIAS QUE SE CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 7º de la Ley 1150 de 2007, el Artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, y tomando en cuenta la clase de contrato resultante de este Proceso de Contratación, se ha determinado que el contratista debe asumir los siguientes riesgos en relación con la matriz esbozada en el acápite 6 de este documento, a través de una garantía expedida por una Compañía de Seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, cuyas pólizas matrices estén aprobadas por la Superintendencia Financiera, en donde figure como beneficiario CORPONOR y como afianzado el futuro contratista y cubrirá los siguientes RIESGOS:

AMPAROS	SUFICIENCIA	VIGENCIA
DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	POR UN VALOR EQUIVALENTE AL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR DEL CONTRATO	IGUAL A LA DURACIÓN DEL MISMO Y CUATRO (04) MESES MÁS, CONTADOS A PARTIR DE SU SUSCRIPCIÓN.
CALIDAD DEL SERVICIO	10%	PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y 4 MESES MAS
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES.	POR UN VALOR EQUIVALENTE AL CINCO POR CIENTO (5%) DEL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	IGUAL A LA DURACIÓN DEL MISMO Y TRES (03) AÑOS MÁS, CONTADOS A PARTIR DE SU SUSCRIPCIÓN.

ANÁLISIS DE RIESGO

CORPONOR, entiende por RIESGO cualquier posibilidad de afectación en la ejecución de la compra venta que limite, retrase o suspenda la ejecución del Contrato, o perjudique en cualquier forma y de acuerdo con la tipificación de los riesgos a funcionarios, terceros o cualquier otro ser humano en su integridad y salud física y mental. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del Contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de contratación.

CLASIFICACIÓN DEL RIESGO:
Existen diversas formas de clasificar los riesgos:
- Por su procedencia
- Por el momento en que se pueden producir
- Por las causas desde las cuales se produce
- Por las áreas que llegue a afectar

Para CORPONOR, los riesgos del actual proceso de contratación se clasificarán según su procedencia y momento, sin tener en cuenta las causas y las áreas que llegue afectar, toda vez que tal daño será siempre dentro de la ejecución del contrato.

Riesgos de carácter jurídico

Las condiciones jurídicas del contrato se encuentran regidas por cuatro áreas bien diferenciadas: El régimen de contratación estatal, el régimen laboral, el régimen de salubridad y el régimen de impuestos. En este numeral

se tipificarán los riesgos que detente cada régimen exceptuando el régimen de impuestos que será tratado como riesgo de carácter financiero.

Riesgos de carácter financiero
Se consideran como riesgos de carácter financiero aquellos que se producen por modificaciones del régimen de impuestos, de las condiciones cambiarias, siempre y cuando los equipos tecnológicos ofrecidos sean importados, o por circunstancias del mercado bancario que afecten el equilibrio contractual.

Riesgos de carácter técnico
Se consideran riesgos de carácter técnico, aquellos contemplados por la aplicación de conocimientos y logística específica para la compra venta. Estos son: Riesgo humano, riesgo eléctrico, riesgo mecánico, riesgo químico.

RIESGOS QUE DEBE COBIJAR LA GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO.

Probabilidad del riesgo:

PROBABILIDAD	CATEGORÍA	VALORACIÓN
	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5

Calificación Cualitativa	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual.	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual
Calificación Monetaria	Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco por ciento (5%) y el quince por ciento (15%)	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%)	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%)
Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
	1	2	3	4	5

6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

Con base en estos parámetros entonces tenemos:

Corponor

mipg Modelo Integrado de Planeación y Gestión

ANALISIS DEL SECTOR

MPA-01-F-01, versión 9, 30/01/2025

NUMERO	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCION (QUE PUEDE PASAR Y COMO PUEDE OCURRIR)	CONSECUENCIAS	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA	A QUIEN SE LE ASIGNA	TRATAMIENTO	IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO			
													PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACION DEL RIESGO	CATEGORIA
1	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	ECONÓMICO	PRESUPUESTO OFICIAL INSUFICIENTE EN RELACIÓN CON LOS PRECIOS DE MERCADO	NO PRESENTACIÓN DE OFERTAS	1	2	3	BAJO	ENTIDAD	REVISIÓN Y AJUSTE DE LOS ESTUDIOS PREVIOS Y PROYECTO DE INVERSIÓN	1	2	3	BAJO
2	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	OPERACIONAL	NO SE PRESENTAN GARANTÍAS REQUERIRÍAS EN EL CONTRATO	IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL CONTRATO	1	5	6	ALTO	CONTRATISTA	DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO / ESTABLECER PLANILLA CON CADA UNO DE LOS ÍTEMS EXIGIDOS EN LOS ESTUDIOS PREVIOS	1	2	3	BAJO
3	GENERAL	INTERNO	PLANEACIÓN	ECONÓMICO	RIESGO DE OFERTAS CON PRECIOS ARTIFICIALMENTE BAJOS	IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL CONTRATO	1	1	2	BAJO	ENTIDAD	ADECUADA ESTRUCTURACIÓN DEL ESTUDIO DEL SECTOR DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN, Y DIRECTRICES ESTABLECIDAS EN COLOMBIA COMPRA EFICIENTE PARA LA COMPROBACIÓN DE OFERTAS ARTIFICIALMENTE BAJAS	1	1	2	BAJO
4	GENERAL	EXTERNO	CONTRATACIÓN	OPERACIONAL	NO SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO POR PARTE DEL OFERENTE SELECCIONADO	IMPOSIBILIDAD DE EJECUTAR EL CONTRATO	1	5	6	ALTO	CONTRATISTA	ADJUDICACIÓN DE CONTRATO AL PROPONENTE DEL SEGUNDO LUGAR	1	1	3	BAJO
5	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	FINANCIERO	INCUMPLIMIENTO DEL OBJETO CONTRACTUAL	FALTA DE CUMPLIMIENTO OPORTUNO DEL CONTRATO	1	5	6	ALTO	CONTRATISTA	SEGUIMIENTO CONSTANTE Y CONTROL POR PARTE DE LA SUPERVISIÓN DEL CONTRATO, AL DESARROLLO DE LA LAS ACTIVIDADES DE PROMOCIÓN COMERCIAL Y DEMÁS SERVICIOS REQUERIDOS EN LA PARTE TÉCNICA, ENMARCADOS EN EL OBJETO	1	2	3	BAJO

												CONTRACTUAL, EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS PÓLIZAS DE CUMPLIMIENTO.				
6	GENERAL	EXTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	ACCIDENTES DE TRABAJO O LA APARICIÓN DE ENFERMEDADES, ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LAS CONVALECENCIAS EN SALUD GENERADAS POR EL VIRUS SARS-COV-2 (CONTEXTO PANDÉMICO EN EL MUNDO).	FALTA DE CUMPLIMIENTO OPORTUNO DEL CONTRATO	1	2	3	BAJO	CONTRATISTA	CONCERTACIÓN CON EL CONTRATISTA Y LOS PARTICIPANTES (EMPRESARIOS) DE LAS ACTIVIDADES PLANEADAS, SOBRE LA EVALUACIÓN PERMANENTE DEL ESTADO DE SALUD DE LAS PERSONAS QUE INTERVENDRÁN EN LAS ACTIVIDADES DE CAMPO CONTEMPLADAS DENTRO DEL MARCO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN.	1	1	2	BAJO
8	GENERAL	INTERNO	EJECUCIÓN	OPERACIONAL	INCUMPLIMIENTO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, COMPRENDIDA, EN LA MALA CALIDAD DEL SERVICIO DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO.	FALTA DE CUMPLIMIENTO OPORTUNO Y CALIDAD DEL CONTRATO	2	2	4	MEDIO	CONTRATISTA	SEGUIMIENTO Y CONTROL POR PARTE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO. , EXIGENCIA DE LAS GARANTÍAS ESTABLECIDAS EN LAS PÓLIZAS DE CUMPLIMIENTO.	1	1	2	BAJO

LISTADO DE POSIBLES OFERENTES QUE PUEDEN LLEGAR SATISFACER ESTA DEMANADA.

AVALUOS & ASESORIAS WRA S.A.S. -	NIT 900304478 - 7
AVALUOS & CONSULTORIA INMOBILIARIA DIAZ SAS	NIT 900711266 - 8
AVALUOS & CONSULTORIAS S A S	NIT 900276053 - 1
AVALUOS & PROYECTOS GR. SAS	NIT 901631840 - 6
AVALUOS & SERVICIOS DE COLOMBIA S A S	NIT 901067001 - 4
AVALUOS & SERVICIOS INMOBILIARIOS S A S	NIT 900790083 - 4
AVALUOS & SERVICIOS PROFESIONALES S.A.S	NIT 901275421 - 6
AVALUOS & TOPOGRAFIA CVB SERVICIOS INTEGRALES S.A.S.	NIT 901521984 - 6
AVALUOS & VALORES E U - EN LIQUIDACION	NIT 830505492 - 1
AVALUOS ACREDITADOS A.A. SAS	NIT 901171806 - 0
AVALUOS ADMINISTRACIONES LTDA EN LIQUIDACION	NIT 800144623 - 9
AVALUOS AGUDELO VASQUEZ Y CIA LTDA "EN LIQUIDACIÓN"	NIT 811040068 - 3
AVALUOS ANGELA ESCOBAR S.A.S	NIT 901529892 - 3
AVALUOS ANTIOQUIA S.A.S.	NIT 900035834 - 1
AVALUOS ARTUNDUAGA SAS	NIT 901554630 - 6
AVALUOS ASESORIAS INDUSTRIALES LIMITADA AVASIN LTDA	NIT 800142060 - 3
AVALUOS BARRETOM ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS	NIT 901434160 - 1
AVALUOS BOGOTA INMOBILIARIA SAS	NIT 900851190 - 7
AVALUOS CAPITAL SAS	NIT 901125054 - 3
AVALUOS COLOMBIA S.A.S.	NIT 901614986 - 0
AVALUOS COMERCIALES LTDA AVACO LTDA EN LIQUIDACION	NIT 835000392 - 1
AVALUOS DE JOYAS, OBRAS DE ARTE E INMUEBLES COLOMBIA S A S	NIT 901072604 - 5
AVALUOS DE LA SABANA LTDA	NIT 900250663 - 1
AVALUOS DISENO ASESORIA LEGAL & TECNICA EMPRESA ASOCIATIVA DE TRABAJO "ADAL&TEC E.A.T."_ EN LIQUIDACION	NIT 813005134 - 0
AVALUOS E INGENIERIA LIMITADA EN LIQUIDACION	NIT 800216292 - 4
AVALUOS E INMOBILIARIA M & W LTDA	NIT 830512354 - 0
AVALUOS E INMOBILIARIA S.A.S.	NIT 901326079 - 1
AVALUOS E INSPECCIONES CARRIZOSA Y ASOCIADOS LTDA CARRIZOSA & ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACION	NIT 800094224 - 8
AVALUOS E INVENTARIOS CIA LTDA	NIT 830034976 - 0
AVALUOS EDWIN CARDONA S.A.S.	NIT 900896353 - 4
AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA SAS	NIT 900706457 - 8
AVALUOS FERNANDO CALDERON S.A.S.	NIT 901183927 - 5
AVALUOS GENERALES SAS	NIT 901225363 - 3
AVALUOS GL TASACIONES INTEGRALES S.A.S.	NIT 901221074 - 1
AVALUOS INAVAL E.U. EN LIQUIDACION	NIT 900339065 - 1
AVALUOS INDUSTRIALES S.A.S	NIT 890941653 - 6
AVALUOS INGENIERIA Y SEGUROS S.A.S.	NIT 901085131 - 1

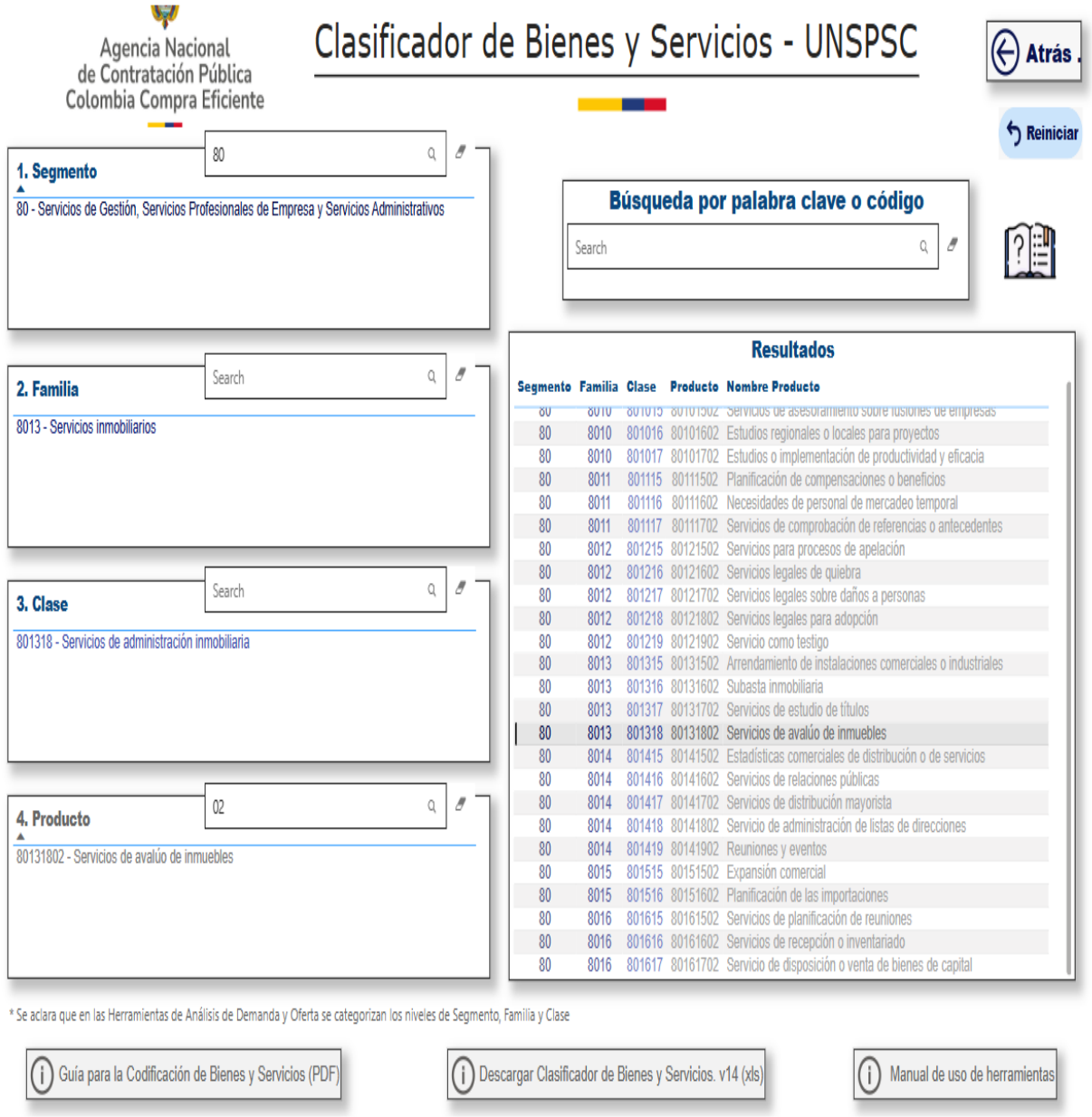
AVALUOS INMOBILIARIA E INGENIERIA DE COLOMBIA AVAL LTDA. - EN LIQUIDACION	NIT 60090094 - 0
AVALUOS INMOBILIARIOS JNP - CONSTRUCCIONES S.A.S.	NIT 901301117 - 3
AVALUOS INMOVILIARIOS LTDA EN LIQUIDACION	NIT 914104550 - 2
AVALUOS INTEGRALES S A S	NIT 830049115 - 1
AVALUOS INTELIGENTES SAS	NIT 901054965 - 2
AVALUOS J.C. M S.A.S.	NIT 901354651 - 2
AVALUOS LIMITADA RODRIGO PEREZ RODRIGUEZ	NIT 860033048 - 5
AVALUOS LOGISTICA Y ASESORIAS S A S	NIT 900719529 - 6
AVALUOS NACIONALES S.A. AVALES	NIT 800120578 - 1
AVALUOS NORBERTO E U	NIT 810002631 - 5
AVALUOS PANAMERICANA S A S	NIT 900710649 - 0
AVALUOS PROFESIONALES GRP SAS	NIT 901239422 - 0
AVALUOS RODOLFO SALCEDO Y COMPANIA LIMITADA	5006722003
AVALUOS SALAZAR GIRALDO LTDA	NIT 860058373 - 2
AVALUOS SERVICIOS Y DISTRIBUCIONES S A A D I S A	NIT 800112288 - 7
AVALUOS SIABATO S.A.S	NIT 901363956 - 1
AVALUOS TECNICOS CERTIFICADOS LIMITADA - EN LIQUIDACION	NIT 800231023 - 2
AVALUOS TECNICOS DE COLOMBIA LONJA INMOBILIARIA S.A.S TECNILONJAS S.A.S	NIT 900160645 - 0
AVALUOS TECNICOS E INDUSTRIALES LTDA EN LIQUIDACION	
AVALUOS TECNICOS LTDA. - EN LIQUIDACION	NIT 60050597 - 0
AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES LIMITADA	NIT 805001460 - 1
AVALUOS TITULOS Y PLAN0S LTDA	657
AVALUOS Y ACTIVOS "TERRALLANURA" S.A.S	NIT 901619345 - 2
AVALUOS Y AJUSTES LTDA - EN LIQUIDACION	
AVALUOS Y ANALISIS TECNICOS LIMITADA	
AVALUOS Y ARQUITECTURA LIMITADA QUE SE EXPRESA EN LA SIGUIENTE FRASE ENUNCIATIVA AVALARQ LTDA	NIT 900007599 - 6
AVALUOS Y ARQUITECTURA VALUARTE SAS	NIT 901008864 - 1
AVALUOS Y ASESORIAS CATASTRALES Y CIA LTDA	NIT 805006644 - 0
AVALUOS Y ASESORIAS FINANCIERAS G.R.B. E.U. EN LIQUIDACION	
AVALUOS Y ASESORIAS INDUSTRIALES AVAL S.A.S	NIT 800138877 - 8
AVALUOS Y ASESORIAS LIMITADA	2309
AVALUOS Y ASESORIAS S A AVALUAR S A PUDIENDO UTILIZAR UNICAMENTE LA SIGLA A - EN LIQUIDACION	NIT 830040033 - 5
AVALUOS Y BIENES INMOBILIARIA S.A.S.	NIT 900323123 - 9
AVALUOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. EN LIQUIDACION	50000052277
AVALUOS Y CONSTRUCCIONES LTDA.LIQUIDADA	NIT 811006062 - 6
AVALUOS Y CORRETAJE A & C EMPRESA UNIPERSONAL	50000051763
AVALUOS Y FINANZAS INTERNACIONALES LTDA - EN LIQUIDACION	NIT 830053163 - 0
AVALUOS Y FINCA RAIZ Y CIA LTDA EN LIQUIDACION	NIT 800217990 - 1
AVALUOS Y GESTION TERRITORIAL SAS	NIT 900896144 - 1

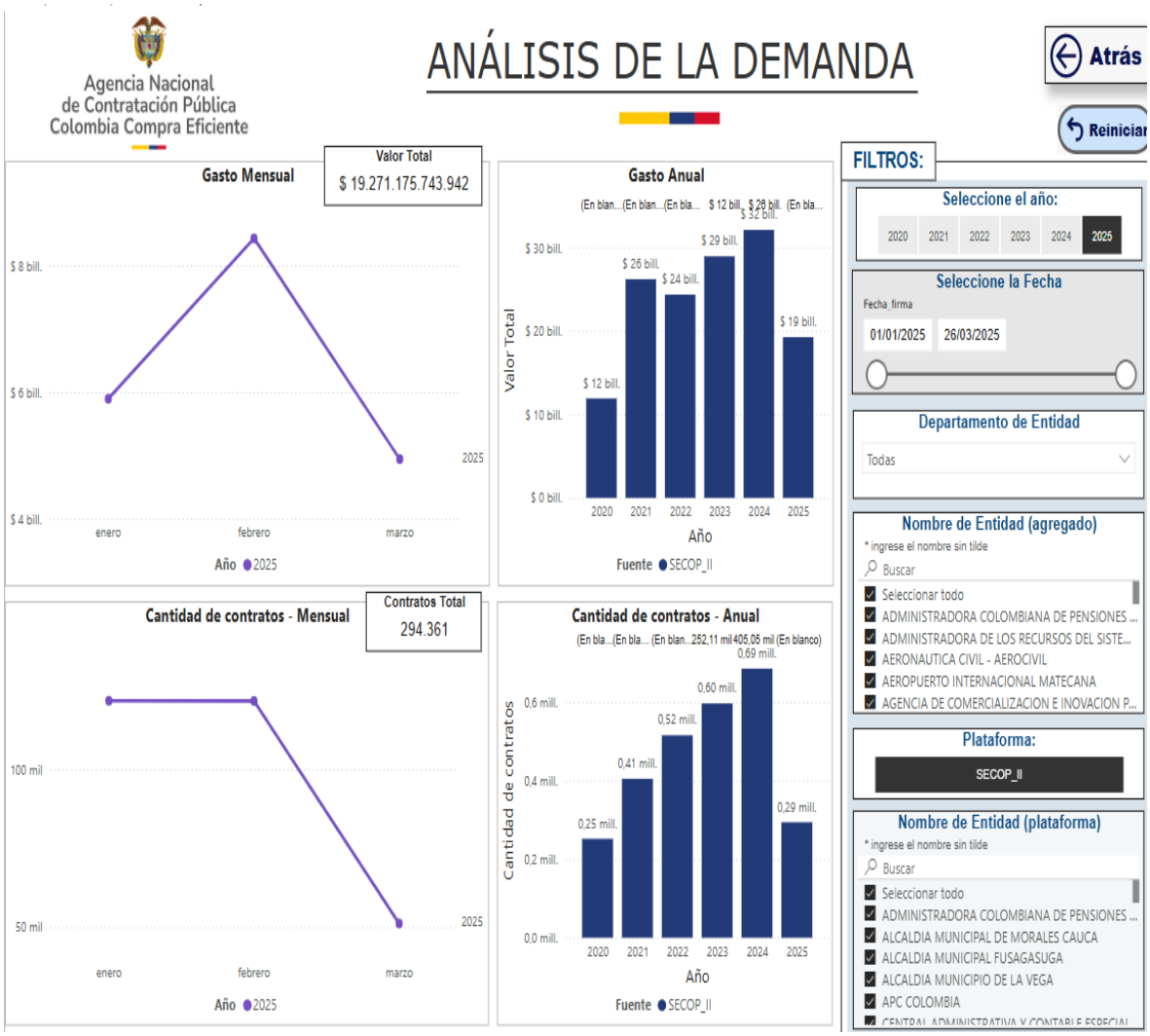
AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S. EN LIQUIDACION	NIT 901236305 - 3
AVALUOS Y OBRAS CIVILES S.A.S.	NIT 901247884 - 3
AVALUOS Y PERITAJES DE COLOMBIA S.A.S	NIT 901027678 - 9
AVALUOS Y PERITAZGOS CEPEDA Y ROSAS SAS	NIT 901028140 - 3
AVALUOS Y REPRESENTACIONES SAZA Y CIA LTDA - EN LIQUIDACION	NIT 800209597 - 6
AVALUOS Y SERVICIOS E.U. EN LIQUIDACION	NIT 812008519 - 2
AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.	NIT 900232534 - 1
AVALUOS Y TASACIONES DEL NORTE S.A.S	NIT 901549078 - 1
AVALUOS A3	
AVALUOS ACREDITADOS A.A.	
AVALUOS AGUDELO VASQUEZ Y CIA	
AVALUOS ANGELA ESCOBAR	
AVALUOS ANTIOQUIA	
AVALUOS ANTIOQUIA	
AVALUOS ARDILA	
AVALUOS BIENES INMUEBLES ABI	
AVALUOS BOYACÁ	
AVALUOS CAPITAL	
AVALUOS CERTIFICADOS	
AVALUOS COMERCIALES CONTINENTAL	
AVALUOS COMERCIALES LA REGIE FINCA RAIZ	
AVALUOS COMERCIALES LTDA AVACO LTDA	
AVALUOS COMERCIALES, CORPORATIVOS Y TOPOGRAFIA WG	
AVALUOS CONSORCIADOS JAIME GOMEZ ULLOA	
AVALUOS CORPORATIVOS JS	
AVALUOS DE COLOMBIA	
AVALUOS DE COLOMBIA.	
AVALUOS DE OCCIDENTE	
AVALUOS DEISY OSPINA	

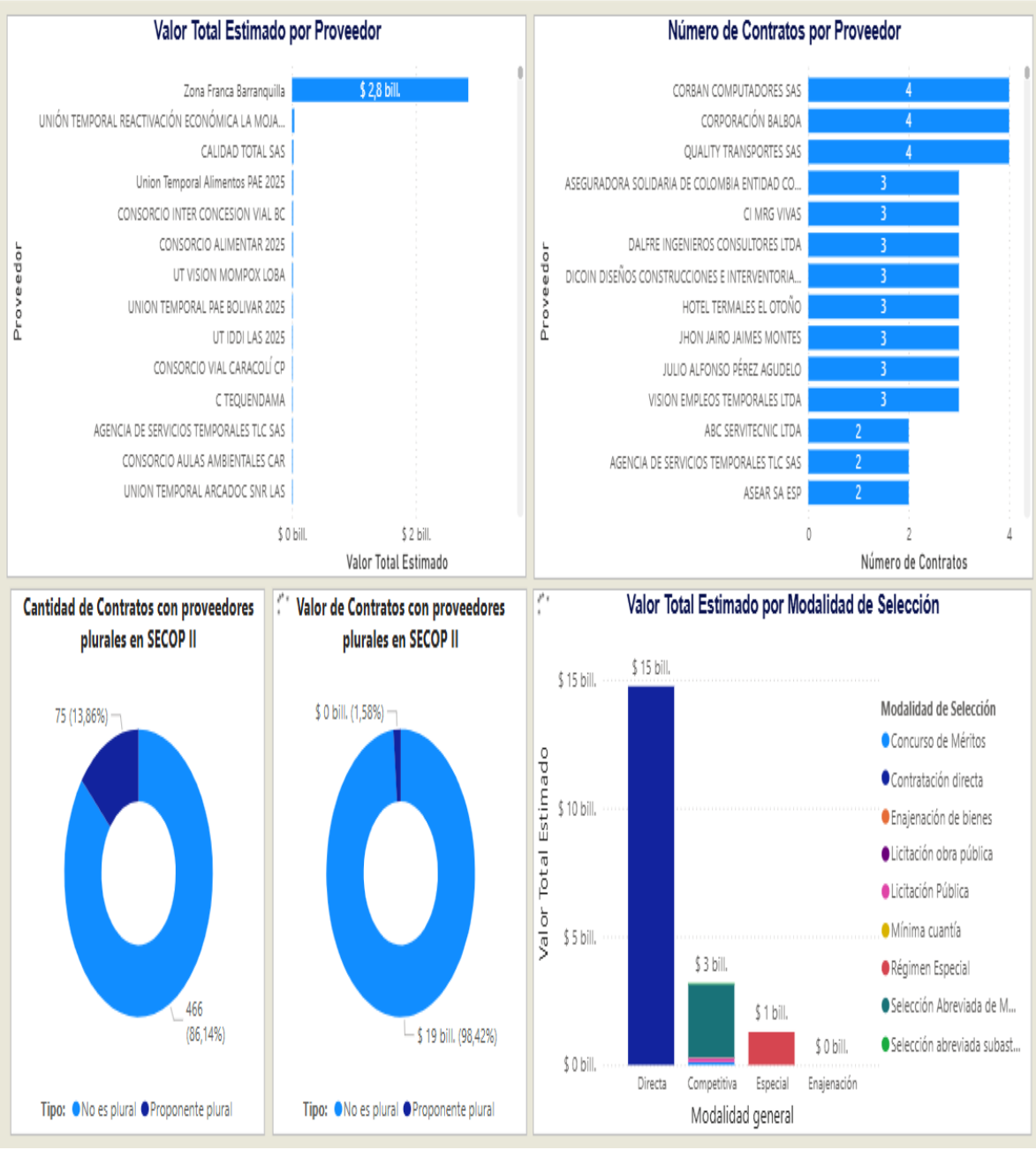
CONCLUSIONES

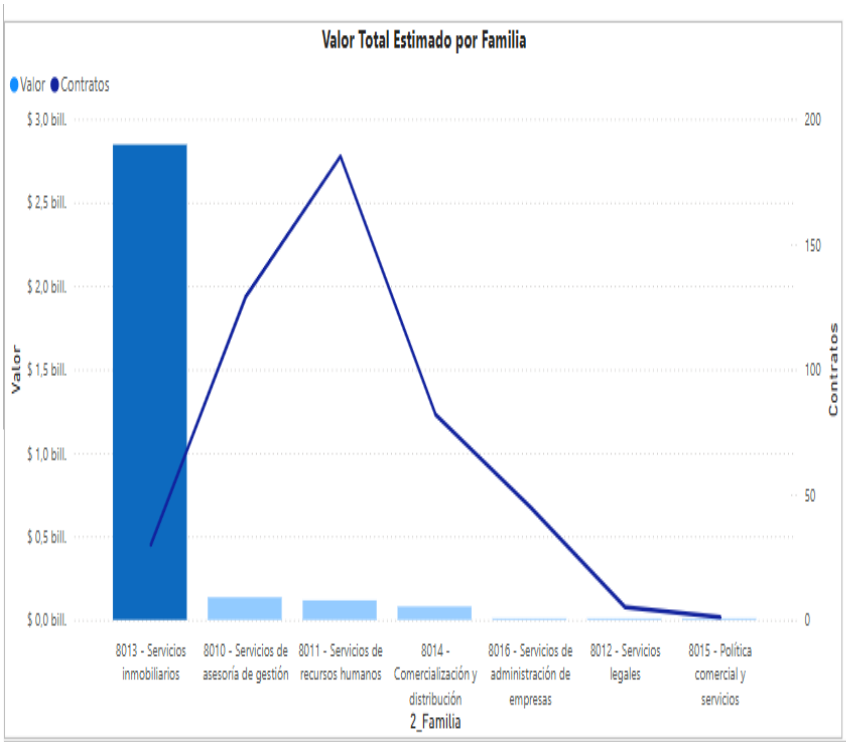
Analizada la muestra en el SECOP se determinó:
No se han encontrado sanciones, ni ejecución de pólizas por incumplimiento.
Existen suficientes empresas o personas naturales en ejercicio libre de su profesión que pueden llegar a satisfacer la demanda.
Los pagos se efectúan en contra entrega del **SERVICIO PRESTADO**, de acuerdo al volumen el oferente factura.

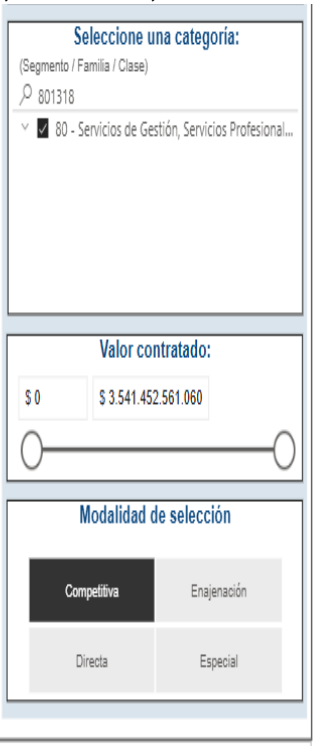
MAE


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
Clasificador de Bienes y Servicios - UNSPSC
Atrás
Reiniciar
1. Segmento
80
80 - Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Búsqueda por palabra clave o código
Search
2. Familia
Search
8013 - Servicios inmobiliarios
3. Clase
Search
801318 - Servicios de administración inmobiliaria
4. Producto
02
80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles
Resultados
Segmento Familia Clase Producto Nombre Producto
80 8010 801016 80101602 Estudios regionales o locales para proyectos
80 8010 801017 80101702 Estudios o implementación de productividad y eficacia
80 8011 801115 80111502 Planificación de compensaciones o beneficios
80 8011 801116 80111602 Necesidades de personal de mercadeo temporal
80 8011 801117 80111702 Servicios de comprobación de referencias o antecedentes
80 8012 801215 80121502 Servicios para procesos de apelación
80 8012 801216 80121602 Servicios legales de quiebra
80 8012 801217 80121702 Servicios legales sobre daños a personas
80 8012 801218 80121802 Servicios legales para adopción
80 8012 801219 80121902 Servicio como testigo
80 8013 801315 80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
80 8013 801316 80131602 Subasta inmobiliaria
80 8013 801317 80131702 Servicios de estudio de títulos
80 8013 801318 80131802 Servicios de avalúo de inmuebles
80 8014 801415 80141502 Estadísticas comerciales de distribución o de servicios
80 8014 801416 80141602 Servicios de relaciones públicas
80 8014 801417 80141702 Servicios de distribución mayorista
80 8014 801418 80141802 Servicio de administración de listas de direcciones
80 8014 801419 80141902 Reuniones y eventos
80 8015 801515 80151502 Expansión comercial
80 8015 801516 80151602 Planificación de las importaciones
80 8016 801615 80161502 Servicios de planificación de reuniones
80 8016 801616 80161602 Servicios de recepción o inventariado
80 8016 801617 80161702 Servicio de disposición o venta de bienes de capital
* Se aclara que en las Herramientas de Análisis de Demanda y Oferta se categorizan los niveles de Segmento, Familia y Clase
Guía para la Codificación de Bienes y Servicios (PDF)
Descargar Clasificador de Bienes y Servicios. v14 (xls)
Manual de uso de herramientas


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$ 19.271.175.743.942
$ 8 bill.
$ 6 bill.
$ 4 bill.
enero
febrero
marzo
2025
Año 2025
Gasto Anual
$ 30 bill.
$ 20 bill.
$ 10 bill.
$ 0 bill.
Valor Total
$ 12 bill.
$ 26 bill.
$ 24 bill.
$ 29 bill.
$ 32 bill.
$ 19 bill.
2020
2021
2022
2023
2024
2025
Año
Fuente SECOP_II
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
294.361
100 mil
50 mil
enero
febrero
marzo
2025
Año 2025
Cantidad de contratos - Anual
0,6 mill.
0,4 mill.
0,2 mill.
0,0 mill.
Cantidad de contratos
0,25 mill.
0,41 mill.
0,52 mill.
0,60 mill.
0,69 mill.
0,29 mill.
2020
2021
2022
2023
2024
2025
Año
Fuente SECOP_II
FILTROS:
Seleccione el año:
2020
2021
2022
2023
2024
2025
Seleccione la Fecha
Fecha_firma
01/01/2025
26/03/2025
Departamento de Entidad
Todas
Nombre de Entidad (agregado)
* ingrese el nombre sin tilde
Buscar
Seleccionar todo
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES ...
ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTE...
AERONAUTICA CIVIL - AEROCIVIL
AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECANA
AGENCIA DE COMERCIALIZACION E INOVACION P...
Plataforma:
SECOP_II
Nombre de Entidad (plataforma)
* ingrese el nombre sin tilde
Buscar
Seleccionar todo
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES ...
ALCALDIA MUNICIPAL DE MORALES CAUCA
ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA
ALCALDIA MUNICIPIO DE LA VEGA
APC COLOMBIA

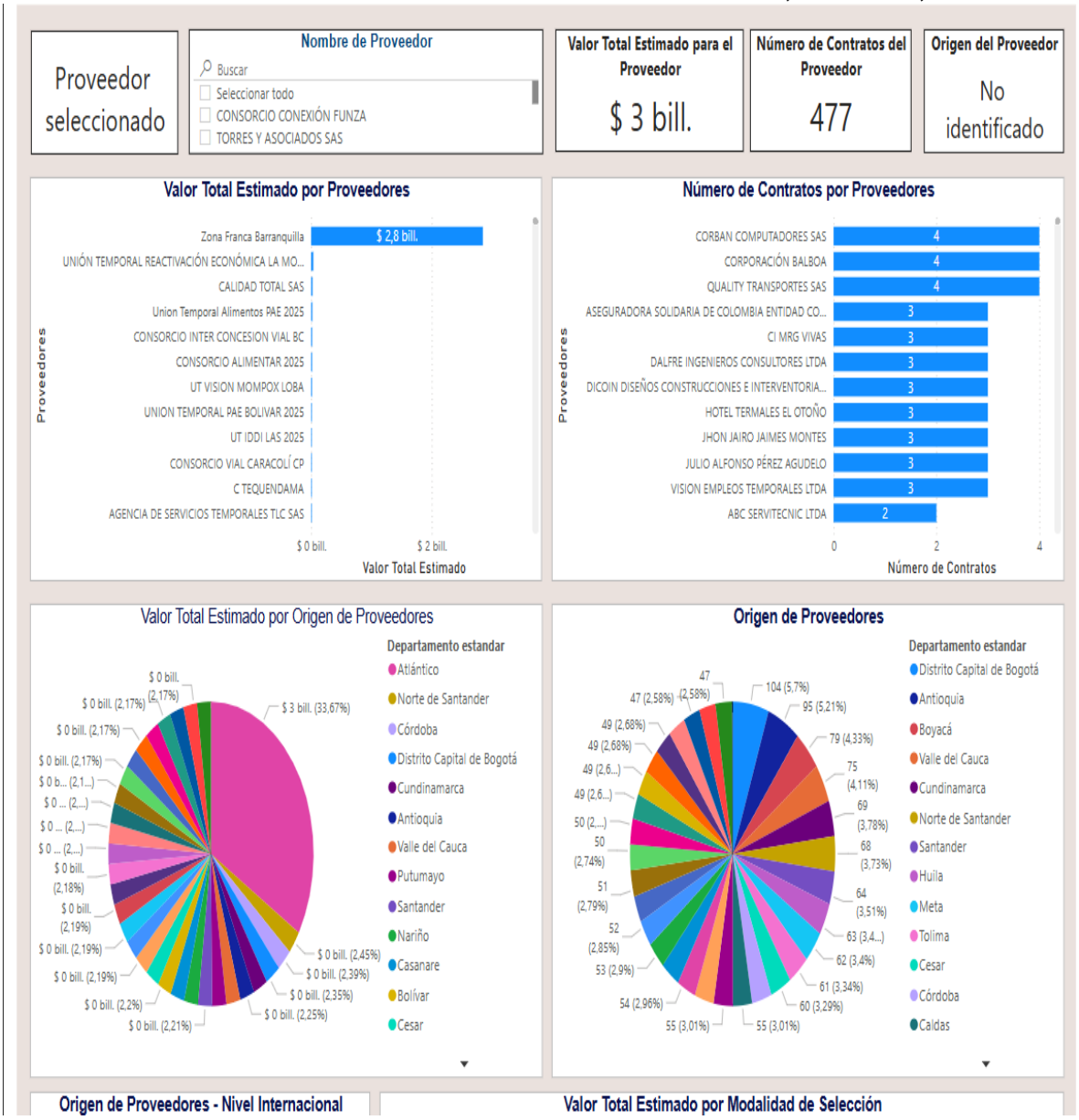

Valor Total Estimado por Proveedor
Zona Franca Barranquilla
$ 2,8 bill.
UNIÓN TEMPORAL REACTIVACIÓN ECONÓMICA LA MOJA...
CALIDAD TOTAL SAS
Union Temporal Alimentos PAE 2025
CONSORCIO INTER CONCESION VIAL BC
CONSORCIO ALIMENTAR 2025
UT VISION MOMPOX LOBA
UNION TEMPORAL PAE BOLIVAR 2025
UT IDDI LAS 2025
CONSORCIO VIAL CARACOLÍ CP
C TEQUENDAMA
AGENCIA DE SERVICIOS TEMPORALES TLC SAS
CONSORCIO AULAS AMBIENTALES CAR
UNION TEMPORAL ARCADOC SNR LAS
Proveedor
$ 0 bill.
$ 2 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
CORBAN COMPUTADORES SAS 4
CORPORACIÓN BALBOA 4
QUALITY TRANSPORTES SAS 4
ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD CO... 3
CI MRG VIVAS 3
DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA 3
DICOIN DISEÑOS CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIA... 3
HOTEL TERMALES EL OTOÑO 3
JHON JAIRO JAIMES MONTES 3
JULIO ALFONSO PÉREZ AGUDELO 3
VISION EMPLEOS TEMPORALES LTDA 3
ABC SERVITECNIC LTDA 2
AGENCIA DE SERVICIOS TEMPORALES TLC SAS 2
ASEAR SA ESP 2
Proveedor
0
2
4
Número de Contratos
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
75 (13,86%)
466
(86,14%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
$ 0 bill. (1,58%)
$ 19 bill. (98,42%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
$ 15 bill.
$ 10 bill.
$ 5 bill.
$ 0 bill.
Valor Total Estimado
$ 15 bill.
$ 3 bill.
$ 1 bill.
$ 0 bill.
Directa
Competitiva
Especial
Enajenación
Modalidad general
Modalidad de Selección
Concurso de Méritos
Contratación directa
Enajenación de bienes
Licitación obra pública
Licitación Pública
Mínima cuantía
Régimen Especial
Selección Abreviada de M...
Selección abreviada subast...

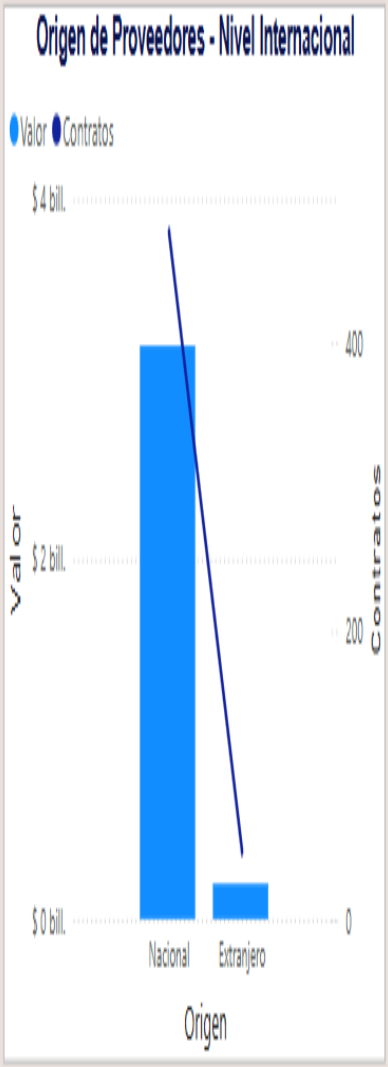


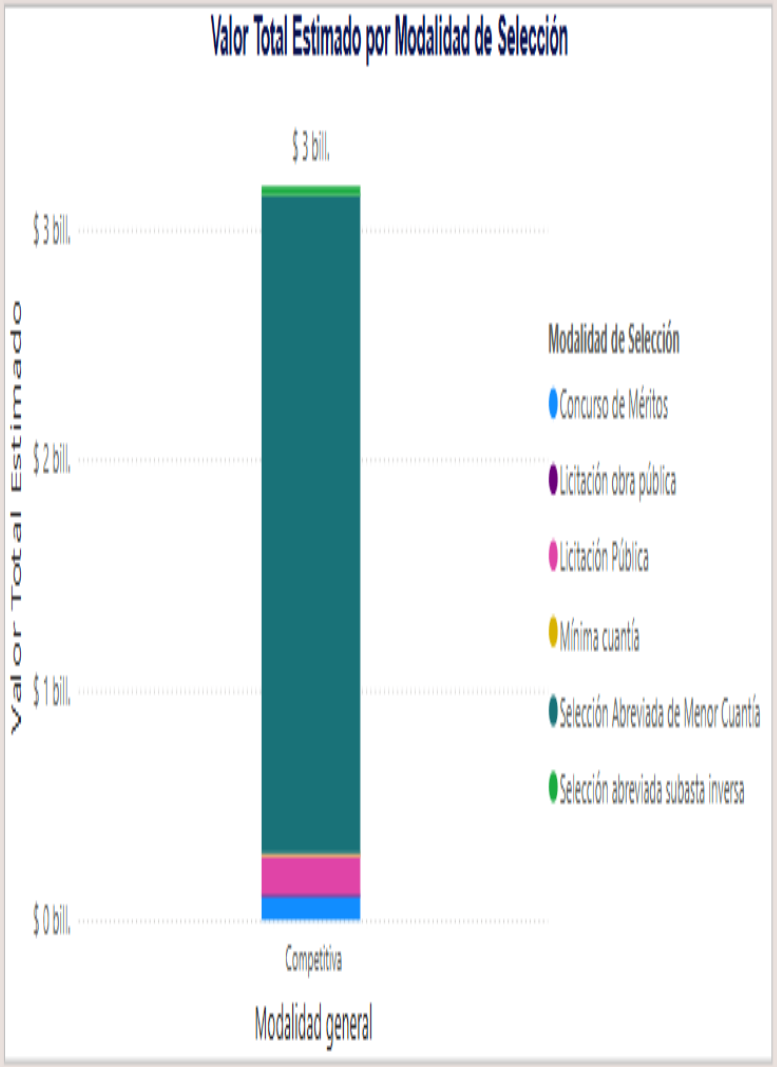


Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

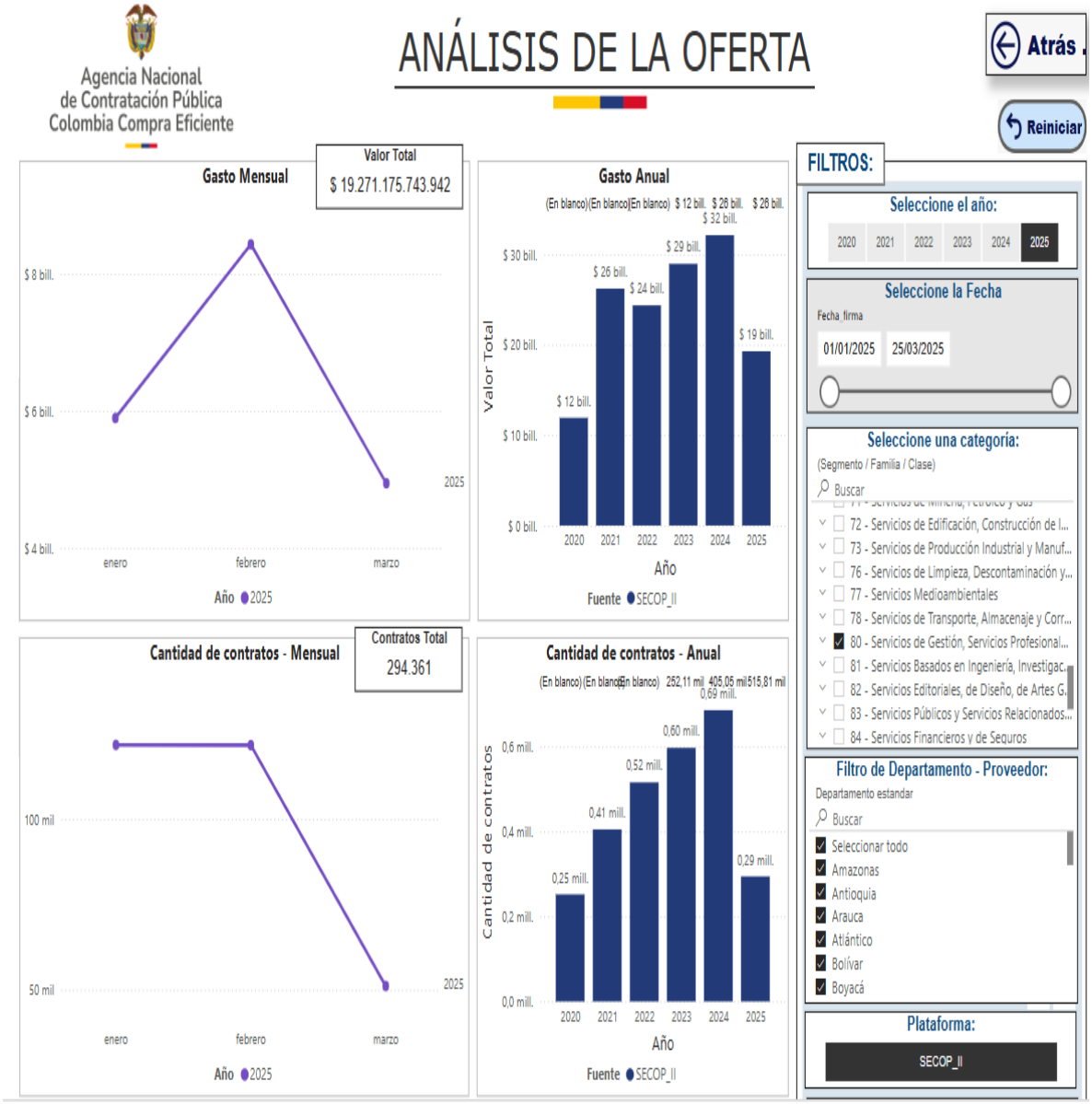
Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	30	$ 2.846.736.927.467	89,42%	30	$ 2.846.736.927.467	89,42%
8010 - Servicios de asesoría de gestión	129	$ 135.158.374.295	4,25%	129	$ 135.158.374.295	4,25%
8011 - Servicios de recursos humanos	185	$ 116.887.868.662	3,67%	185	$ 116.887.868.662	3,67%
8014 - Comercialización y distribución	82	$ 80.179.363.626	2,52%	82	$ 80.179.363.626	2,52%
8016 - Servicios de administración de empresas	45	$ 4.551.129.098	0,14%	45	$ 4.551.129.098	0,14%
8012 - Servicios legales	5	$ 122.707.840	0,00%	5	$ 122.707.840	0,00%
8015 - Política comercial y servicios	1	$ 38.700.000	0,00%	1	$ 38.700.000	0,00%
Total	477	$ 3.183.675.070.988	100,00%	477	$ 3.183.675.070.988	100,00%


Proveedor seleccionado
Nombre de Proveedor
Buscar
Seleccionar todo
CONSORCIO CONEXIÓN FUNZA
TORRES Y ASOCIADOS SAS
Valor Total Estimado para el Proveedor
$ 3 bill.
Número de Contratos del Proveedor
477
Origen del Proveedor
No identificado
Valor Total Estimado por Proveedores
Zona Franca Barranquilla
$ 2,8 bill.
UNIÓN TEMPORAL REACTIVACIÓN ECONÓMICA LA MO...
CALIDAD TOTAL SAS
Union Temporal Alimentos PAE 2025
CONSORCIO INTER CONCESION VIAL BC
CONSORCIO ALIMENTAR 2025
UT VISION MOMPOX LOBA
UNION TEMPORAL PAE BOLIVAR 2025
UT IDDI LAS 2025
CONSORCIO VIAL CARACOLÍ CP
C TEQUENDAMA
AGENCIA DE SERVICIOS TEMPORALES TLC SAS
Proveedores
$ 0 bill.
$ 2 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedores
CORBAN COMPUTADORES SAS 4
CORPORACIÓN BALBOA 4
QUALITY TRANSPORTES SAS 4
ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD CO... 3
CI MRG VIVAS 3
DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA 3
DICOIN DISEÑOS CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIA... 3
HOTEL TERMALES EL OTOÑO 3
JHON JAIRO JAIMES MONTES 3
JULIO ALFONSO PÉREZ AGUDELO 3
VISION EMPLEOS TEMPORALES LTDA 3
ABC SERVITECNIC LTDA 2
Proveedores
0
2
4
Número de Contratos
Valor Total Estimado por Origen de Proveedores
Departamento estandar
Atlántico
Norte de Santander
Córdoba
Distrito Capital de Bogotá
Cundinamarca
Antioquia
Valle del Cauca
Putumayo
Santander
Nariño
Casanare
Bolívar
Cesar
$ 3 bill. (33,67%)
$ 0 bill. (2,45%)
$ 0 bill. (2,39%)
$ 0 bill. (2,35%)
$ 0 bill. (2,25%)
$ 0 bill. (2,21%)
$ 0 bill. (2,2%)
$ 0 bill. (2,19%)
$ 0 bill. (2,19%)
$ 0 bill. (2,19%)
$ 0 bill. (2,18%)
$ 0 bill. (2,17%)
Origen de Proveedores
Departamento estandar
Distrito Capital de Bogotá
Antioquia
Boyacá
Valle del Cauca
Cundinamarca
Norte de Santander
Santander
Huila
Meta
Tolima
Cesar
Córdoba
Caldas
104 (5,7%)
95 (5,21%)
79 (4,33%)
75 (4,11%)
69 (3,78%)
68 (3,73%)
64 (3,51%)
63 (3,4...)
62 (3,4%)
61 (3,34%)
60 (3,29%)
55 (3,01%)
55 (3,01%)
54 (2,96%)
53 (2,9%)
52 (2,85%)
51 (2,79%)
50 (2,74%)
Origen de Proveedores - Nivel Internacional
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección


Origen de Proveedores - Nivel Internacional
Valor
Contratos
$ 4 bill.
$ 2 bill.
$ 0 bill.
400
200
0
Valor
Contratos
Nacional
Extranjero
Origen

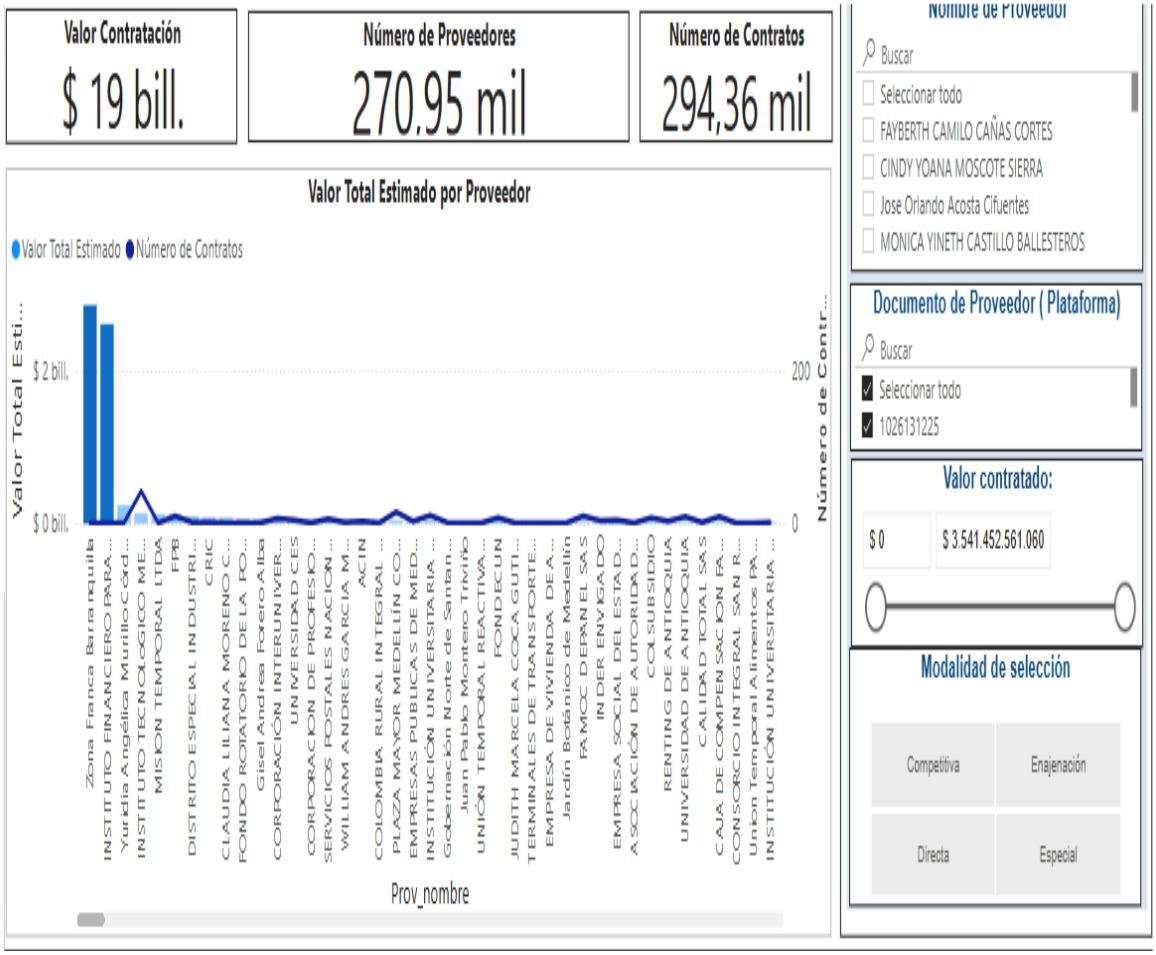

Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
$ 3 bill.
$ 3 bill.
$ 2 bill.
$ 1 bill.
$ 0 bill.
Valor Total Estimado
Competitiva
Modalidad general
Modalidad de Selección
Concurso de Méritos
Licitación obra pública
Licitación Pública
Mínima cuantía
Selección Abreviada de Menor Cuantía
Selección abreviada subasta inversa

Última actualización
Martes, Marzo 4, 2025 - 3:00pm

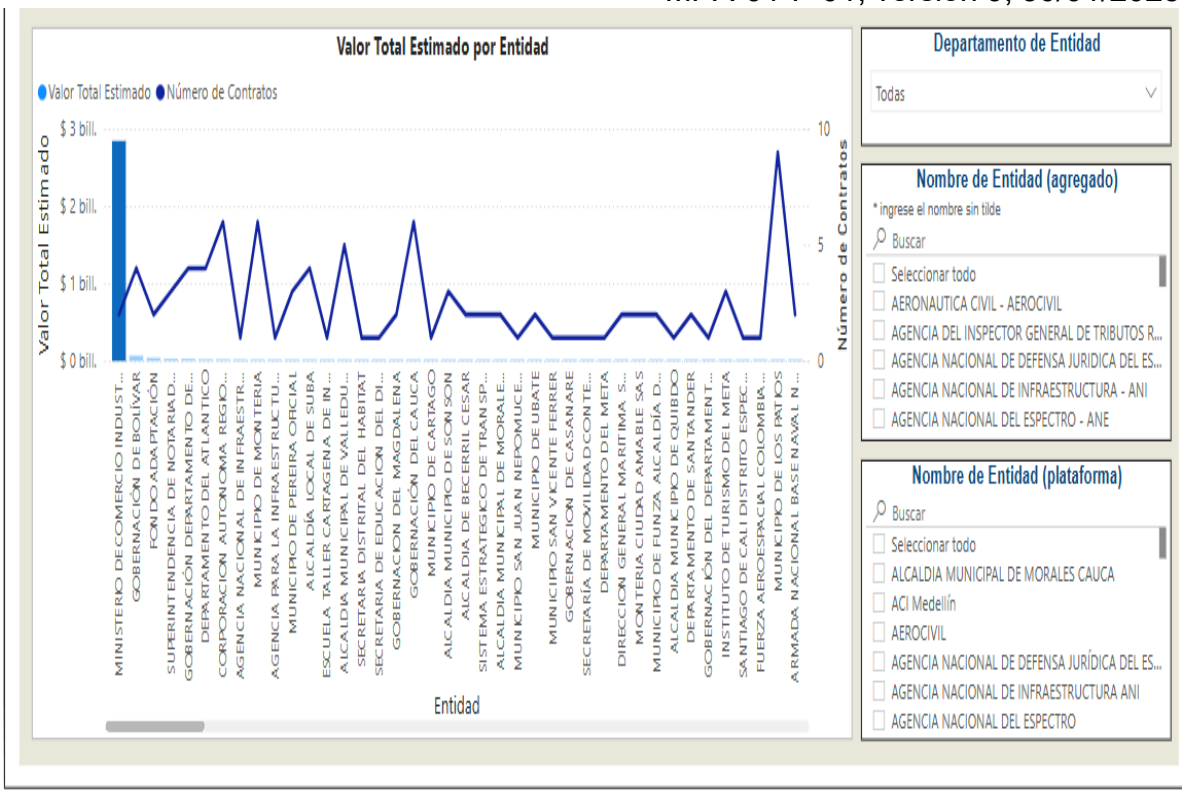


Última actualización

Martes, Marzo 4, 2025 - 3:00pm




Valor Total Estimado por Proveedor
Zona Franca Barranquilla
$ 2,8 bill.
UNIÓN TEMPORAL REACTIVACIÓN ECONÓMICA LA MOJA...
CALIDAD TOTAL SAS
Union Temporal Alimentos PAE 2025
CONSORCIO INTER CONCESION VIAL BC
CONSORCIO ALIMENTAR 2025
UT VISION MOMPOX LOBA
UNION TEMPORAL PAE BOLIVAR 2025
UT IDDI LAS 2025
CONSORCIO VIAL CARACOLÍ CP
C TEQUENDAMA
AGENCIA DE SERVICIOS TEMPORALES TLC SAS
CONSORCIO AULAS AMBIENTALES CAR
UNION TEMPORAL ARCADOC SNR LAS
Proveedor
$ 0 bill.
$ 2 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
CORBAN COMPUTADORES SAS 4
CORPORACIÓN BALBOA 4
QUALITY TRANSPORTES SAS 4
ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD CO... 3
CI MRG VIVAS 3
DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA 3
DICOIN DISEÑOS CONSTRUCCIONES E INTERVENTORIA... 3
HOTEL TERMALES EL OTOÑO 3
JHON JAIRO JAIMES MONTES 3
JULIO ALFONSO PÉREZ AGUDELO 3
VISION EMPLEOS TEMPORALES LTDA 3
ABC SERVITECNIC LTDA 2
AGENCIA DE SERVICIOS TEMPORALES TLC SAS 2
ASEAR SA ESP 2
Proveedor
0
2
4
Número de Contratos
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
75 (13,86%)
466
(86,14%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
$ 0 bill. (1,58%)
$ 19 bill. (98,42%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
$ 15 bill.
$ 10 bill.
$ 5 bill.
$ 0 bill.
Valor Total Estimado
$ 15 bill.
$ 3 bill.
$ 1 bill.
$ 0 bill.
Directa
Competitiva
Especial
Enajenación
Modalidad general
Modalidad de Selección
Concurso de Méritos
Contratación directa
Enajenación de bienes
Licitación obra pública
Licitación Pública
Mínima cuantía
Régimen Especial
Selección Abreviada de M...
Selección abreviada subast...



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8010 - Servicios de asesoría de gestión	129	$ 135.158.374.295	4,25%	129	$ 135.158.374.295	4,25%
8011 - Servicios de recursos humanos	185	$ 116.887.868.662	3,67%	185	$ 116.887.868.662	3,67%
8012 - Servicios legales	5	$ 122.707.840	0,00%	5	$ 122.707.840	0,00%
8013 - Servicios inmobiliarios	30	$ 2.846.736.927.467	89,42%	30	$ 2.846.736.927.467	89,42%
8014 - Comercialización y distribución	82	$ 80.179.363.626	2,52%	82	$ 80.179.363.626	2,52%
8015 - Política comercial y servicios	1	$ 38.700.000	0,00%	1	$ 38.700.000	0,00%
8016 - Servicios de administración de empresas	45	$ 4.551.129.098	0,14%	45	$ 4.551.129.098	0,14%
Total	477	$ 3.183.675.070.988	100,00%	477	$ 3.183.675.070.988	100,00%

JUAN CARLOS CORZO PEÑARANDA
Asesor Financiero Contratista externo