ACEPTACION DE OFERTA No. MC669-2025

PROCESO DE SELECCION DE MINIMA CUANTIA
No. MC669-2025

Señores:
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA.
AVENIDA 2E No.11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO BARRIO CAOBOS
CÚCUTA N. de S.

Conforme a lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015, me permito comunicarle que la Oferta presentada por Usted, ha sido aceptada expresamente por la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental-CORPONOR, y por ende ha sido adjudicatario del contrato resultante del presente proceso de Selección, por haber cumplido con lo establecido en las reglas de participación, habilitación y evaluación previstos en la Invitación Pública a presentar oferta.

Usted deberá ejecutar el contrato conforme a las condiciones previstas en la Invitación Pública y con los ofrecimientos formulados en su propuesta.

Los términos generales de la descripción contractual son los siguientes:

TIPO DE CONTRATO:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS
CONTRATISTA:	CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA, identificada con NIT 807006424, representada por JOSE LUIS BAEZ FUENTES, portador de la C.C. No. 13.505.975 de Cúcuta.
IDENTIFICACION:	NIT 807.006.424-4
DIRECCION:	AVENIDA 2E No.11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO BARRIO CAOBOS
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. **2.2 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 CONSIDERACIONES ESPECIALES** **AVALÚO** ● Metodología empleada para la elaboración del avalúo ● Justificación de la metodología ● Memoria de cálculo ● Análisis de antecedentes ● Consideraciones generales (si aplica) ● Investigaciones de mercado (económica) ● Futuro del sector ● Tabla valores Descripción del bien inmueble (Se debe determinar el valor del avalúo en forma independiente para el Terreno y para la construcción o edificación) ● Área según Resolución de corrección de área ● Valor de la unidad de medida avaluada (Metro cuadrado, hectáreas, etc). Valor total del inmueble actualizado por avalúo según área establecida en la resolución de corrección de área. **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.** Para satisfacer la necesidad descrita anteriormente se requiere celebrar un contrato con una persona natural ó jurídica, calificada con acreditación de afiliación a ASOLONJAS, con experiencia y que no se encuentre incurso en ninguna causal de inhabilidad o incompatibilidad previstas en la Ley.
IMPUTACION PRESUPUESTAL	Rubro 1700 - 2.3.2.02.02.008.3203.0900.1-A.1.B.3-03-23 Servicios Prestados a las Empresas y Servicios de Producción, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 803 de fecha 07 de octubre de 2025
VALOR:	DIEZ MILLONES DE PESOS M/cte. ($10.000.000) M/CTE
FORMA DE PAGO:	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.
PLAZO:	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.
OBLIGACIONES:	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 conforme a las condiciones técnicas exigidas en el presente estudio al predio ubicado en el lote 8, paraje el espinal del municipio de san cayetano • 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.
SUPERVISION:	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.
POLIZAS DE GARANTIA	De conformidad con lo establecido en el numeral 7 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.3.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la Corporación, de acuerdo con los riesgos que se puedan originar por la aceptación de la oferta, ha determinado la exigencia de las siguientes garantías: - **De Cumplimiento:** Equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato y con vigencia desde la suscripción, durante toda su ejecución y cuatro (04) meses. - **De Calidad de servicio:** Equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato y con vigencia desde la suscripción, durante toda su ejecución y cuatro (04) meses.. - **Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y aportes parafiscales:** Equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato, con vigencia desde la suscripción, durante toda su ejecución y tres (3) años más.
REQUISITOS	De perfeccionamiento: La firma de las partes y expedición del Registro Presupuestal. De ejecución: Aprobación por parte de CORPONOR de la póliza que garantiza el cumplimiento de las obligaciones contractuales adquiridas por el CONTRATISTA

En constancia se firma en San José de Cúcuta,

RAFAEL HUMBERTO CAMACHO CARRILLO
Director General

Nombres y Apellidos		Cargo	
Elaboró/ Reviso:	Catherine Flaccila Liñan Osorio	Abogada Asesora Externa	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			