## ACTA DE VERIFICACIÓN DE DOCUMENTOS JURÍDICOS E IDONEIDAD

El Director de Talento Humano del Distrito de Barrancabermeja procede adelantar el correspondiente proceso de evaluación jurídica y verificación de idoneidad de la hoja de vida que presenta la **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, identificada con NIT No. 890.206.917-3**, representada legalmente por **LUIS ALFREDO CRIADO MANJARREZ,** mayor de edad con Cédula de Ciudadanía N°. 91.523.106 **de** Bucaramanga, para desarrollar el siguiente objeto contractual: "**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE RURAL REQUERIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA"**

### 1. VERIFICACION JURIDICA

REQUISITOS Y DOCUMENTOS DE LA PROPUESTA

Se debía allegar los documentos que a continuación se verificarán:

| REQUISITOS | REVISIÓN | |
|---|---|---|
| | CUMPLE | NO CUMPLE |
| **DOCUMENTOS JURIDICOS DE LA SOCIEDAD** | | |
| Propuesta Técnica y económica | X | |
| Hoja de vida función Pública | X | |
| Declaración de bienes y rentas y conflicto de interés | X | |
| Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente, con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario. | X | |
| Certificados legibles y actuales de antecedentes disciplinarios y fiscales | X | |
| Copia legible del Registro Único Tributario -RUT (DIAN) vigente y con la actividad actualizada. | X | |
| Certificado Bancario | X | |
| Acreditación de experiencia contractuales y/o laborales actualizadas y en orden cronológico, mencionados en tanto en la hoja de vida | X | |
| Certificado pagos de seguridad social y aportes parafiscales expedida por el representante legal o revisor fiscal donde se manifieste que la sociedad está al día en pagos. | X | |
| **DOCUMENTOS REPRESENTANTE LEGAL** | | |
| Declaración de Bienes y rentas y conflicto de interés | X | |
| Copia legible cedula de ciudadanía representante legal | X | |
| Certificado Situación Militar Definida o certificado estado actual de su situación militar. (Si aplica) | X | |
| Certificados legibles y actuales de antecedentes disciplinarios (Procuraría) | X | |
| Certificados legibles y actuales de antecedentes fiscales (Contraloría) | X | |
| Certificados legibles y actuales de antecedentes judicial (Policía Nacional), medidas correctivas, Inhabilidades (delitos sexuales Ley 1918 de 2018) y el REDAM (Deudores Alimentarios Morosos – Ley 2097 de 2021) del representante legal. | X | |

### 2. VERIFICACIÓN DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA

Observando la documentación aportada por **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**, se observa los siguientes:

## EXPERIENCIA CONTRACTUAL DE LA CORPORACIÓN:

| NOMBRE DE LA EMPRESA | CARGO | OBJETO DEL CONTRATO | FECHA DE INICIO (dd/mm/aaaa) | FECHA FINAL (dd/mm/aaaa) | TIEMPO DE EXPERIENCIA |
|---|---|---|---|---|---|
| INGENIERÍA Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA S.A.S, | CONTRATISTA | Prestando servicios profesionales valuatorios, para la estimación económica de la indemnización por derecho de servidumbre, y por las afectaciones causadas o que se causaran a las mejoras, con las futuras líneas de transmisión de energía eléctrica del proyecto denominado "INTERCONEXIÓN ELECTRICA UPME 04-2019 LINEA DE TRANSMISIÓN LA LOMA – SOGAMOSO 500 kV. | 20/09/2021 | 08/06/2023 | 1 AÑO Y 8 MESES Y 17 DIAS |
| CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S | CONTRATISTA | ELABORACIÓN, ACTUALIZACIÓN, ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS Y SUSTENTACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE LOS PREDIOS REQUERIDOS EN EL MARCO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN NO. 013 DEL 2015 EN EL PROYECTO BUCARAMANGA-BARRANCABERMEJA – YONDÓ. | 12/11/2019 | 11/03/2022 | 2 AÑOS 3 MESES Y 28 DÍAS |
| ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA | CONTRATISTA | Elaboración de Avalúos comerciales, insumo requerido para llevar a cabo la adquisición de predios en zonas de recarga hídrica-predios: Alto de la judía, Los Moninos. (2) | 24/11/2021 | 24/12/2021 | 1 MES |
| ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA | CONTRATISTA | Elaboración de Avalúos comerciales, insumo requerido para llevar a cabo la adquisición de predios en zonas de recarga hídrica-predios: Cadillal 1, Villanueva/ Bochalema, Los Panchos, Paramo de Monsalve, El Escobal, El Diamante, Vista Hermosa - La Rinconada, Travesía - Mirador, (8) | 07/10/2021 | 07/11/2021 | 1 MES |
| CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SANTANDER - CAS | CONTRATISTA | avalúos corporativos comerciales se solicitaron por parte de la Corporación- CAS, para la adquisición de predios de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos y/o suelos de protección ambiental en la jurisdicción de la CAS, del Departamento de Santander | 2018 | 2019 | 2 AÑOS |
| ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA | CONTRATISTA | Elaboración de Avalúos comerciales, insumo requerido para llevar a cabo la adquisición de predios en zonas de recarga hídrica-predio : Cadillal (1 ) | 04/10/2019 | 19/10/2019 | 15 DÍAS |
| ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA | CONTRATISTA | Elaboración de Avalúos comerciales. insumo requerido para llevar a cabo la adquisición de predios en zonas de recarga hídrica-predio : Collaga ( 1 ) | 28/12/2018 | 11/09/2019 | 8 MESES Y 11 DÍAS |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA | CONTRATISTA | Elaboración de Avalúos comerciales, insumo requerido para llevar a cabo la adquisición de predios en zonas de producción de agua, predios: Los Panchos, La Palmera, La judía, ( 3 ) | 15/07/2019 | 15/08/2019 | 1 MES |
| ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA | CONTRATISTA | Elaboración de Avalúos comerciales, insumo requerido para llevar a cabo la adquisición de predios en zonas de recarga hídrica-predios: canoas papayal, Angelino. Pajal, Boca de Monte ( 4) | 13/08/2018 | 12/09/2018 | 1 MES |
| ACUEDUCTO DE BUCARAMANGA | CONTRATISTA | Elaboración de Avalúos comerciales, insumo requerido para llevar a cabo la adquisición de predios en zonas de recarga hídrica-predios: Chucurf, Alto del Chucurí, Diamante, Casa de Balcón. La Rosita Normandía, Los Naranjos, La Esperanza, Balconcitos, Centenario, Bélgica, El Chircal. ( 11) | 08/11/2018 | 08/12/2018 | 1 MES |
| TOTAL, EXPERIENCIA | | | | | 6 AÑOS 3 MESES Y 11 DÍAS |

**FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

Que, conforme al Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga de fecha 2 de octubre de 2025 el representante de la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, es el Director Ejecutivo nombrado mediante Acta No. 597 de 14 de abril de 2025 por el Consejo Directivo de la sociedad.

Que verificado lo anterior, el señor **LUIS ALFREDO CRIADO MANJARREZ**, mayor de edad identificado con Cédula de Ciudadanía N°. 91.523.106 de Bucaramanga se encuentra facultado para celebrar actos y contratos hasta por un monto de cien (100) salarios mínimos mensuales.

Por consiguiente, **CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** responde a las exigencias que se demandan para satisfacer la necesidad presentada por esta Dirección, en consideración a los argumentos esbozados en los estudios previos que soporta el presente proceso de contratación.

Atentamente,

**JHON MAURICIO NARVAEZ RODRIGUEZ**
**Director de Talento Humano**
**Alcaldía Distrital de Barrancabermeja**

**Proyectó: Ivon Maritza Narváez**
Abogada externa – Contratista

**Revisó:**
Abogada Externa – Dirección de Talento Humano

Barrancabermeja, octubre de 2025

Señor(es):
**CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**
**NIT No. 890.206.917-3**
**CR 35 46 31**
**asistente@lonjadesantander.com**
L.C.

**ASUNTO:** INVITACIÓN PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA PARA CONTRATACIÓN DIRECTA DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

Por medio del presente oficio, lo invitamos a participar en el proceso de contratación directa para: **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE RURAL REQUERIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA".**

**CONDICIONES DEL PROCESO DE CONTRATACION:**

- **VALOR OFRECIDO:** El valor será de **VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($22.445.810) IVA INCLUIDO.**
  **NOTA** El contratista al elaborar su propuesta a la invitación debe tener en cuenta todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales y Distritales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.

  **ES OBLIGACIÓN EXCLUSIVA DEL CONTATISTA REALIZAR LAS INDAGACIONES Y/O CONSULTAS NECESARIAS QUE LE PERMITAN TENER ABSOLUTA CERTEZA SOBRE LOS IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES O CUALQUIER OTRO CONCEPTO QUE PUEDA AFECTAR LOS COSTOS DEFINITIVOS DE EJECUCIÓN.**

  **LOS GRAVÁMENES QUE DEBE CANCELAR EL CONTRATISTA SON:**

| CONTRIBUCIONES E IMPUESTOS Y OTROS | % |
|---|---|
| Pro-Hospital | 2,00% |
| Pro-Ancianos | 2,00% |
| Pro-Cultura | 1,50% |
| Fonmur | 0,50% |
| Industria y Comercio | 0,60% |
| Pro UIS | 2,00% |
| Sobretasa Estampilla Pro-UIS, Pro-Hospital | 0,40% |
| Pro-Deportes | 1,50% |
| Subtotal | 10,50% |

La información suministrada por la entidad no exime al CONTRATISTA del deber de realizar todas las consultas o indagaciones necesarias para definir con total precisión cualquier concepto, gravamen, cobro, sobre tasa etc. que pueda afectar el valor final de los servicios ofertados.

**OTROS PAGOS**



Powered by CamScanner

Igualmente se debe tener en cuenta el costo de las pólizas y demás erogaciones a que haya lugar.

- **PLAZO:** El plazo de ejecución es de DOS (2) MESES, contados a partir de la fecha del acta de inicio, sin exceder 31 de diciembre de 2025.

**FORMA DE PAGO:** UN ÚNICO PAGO, previo cumplimiento del objeto contractual, mediante presentación del acta única y de liquidación, previo informe de ejecución de la labor a satisfacción del supervisor, evidencias de las actuaciones contractuales realizadas y constancia del pago de los aportes correspondientes a seguridad social del plazo de ejecución, los cuales deberán cumplir las previsiones legales.

**ALCANCES:**

**Para el cumplimiento del objeto convenido la CONTRATISTA deberá realizar las siguientes actividades:**

1. Realizar avalúo del Bien Inmueble Rural que se requiera para la destinación de la construcción del terminal de transporte terrestre del Distrito de Barrancabermeja.
2. Apoyar profesionalmente en la consolidación, verificación y seguimiento de los procesos valuatorios relacionados al inmueble destinado para la construcción del terminal de transporte terrestre del distrito de Barrancabermeja, con el fin de consolidar los aspectos técnicos para el cabal cumplimiento de las actividades necesarias para la destinación del inmueble respectivo.
3. Elaborar informes y/o conceptos técnicos para el reporte de información requerida por el supervisor del contrato dentro de los diferentes tramites valuatorios que se adelantan por la Alcaldía Distrital relacionados con el inmueble destinado para la construcción del terminal de transporte terrestre del distrito de Barrancabermeja.
4. Brindar apoyo en la proyección de respuestas a las solicitudes elevadas por los diferentes entes de control respecto de circunstancias derivadas del avalúo practicado.
5. Abstenerse de divulgar o comercializar, parcial o totalmente información puesta en su conocimiento por parte de la entidad, para desarrollar el ejercicio de actividades anteriormente descritas.
6. Los avalúos deberán realizarse acorde a las normas técnicas y de habilitación en el ejercicio de la actividad de valoración de inmuebles en Colombia.
7. Las demás inherentes y relacionadas al objeto contractual que se requieran para la debida ejecución de la actividad encomendada y que sean asignadas por el supervisor del contrato.

**Los documentos legibles a anexar, de manera individual, en formato .pdf en la Plataforma del Secop II, junto con la con la respuesta de la Invitación, son los siguientes:**

El Contratista deberá allegar con la respuesta de la Invitación a presentar los siguientes documentos para la suscripción del contrato.

**DOCUMENTOS DE LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**

1. Respuesta a la invitación con la propuesta Técnica y económica.
2. Hoja de vida función Pública



Powered by CamScanner

3. Declaración de bienes y rentas y conflicto de interés
4. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente, con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario.
5. Certificados legibles y actuales de antecedentes disciplinarios y fiscales.
6. Copia legible del Registro Único Tributario -RUT (DIAN) vigente y con la actividad actualizada.
7. Certificado Bancario
8. Acreditación de experiencia contractuales y/o laborales actualizadas y en orden cronológico, mencionados en tanto en la hoja de vida
9. Certificado pagos de seguridad social y aportes parafiscales expedida por el representante legal o revisor fiscal donde se manifieste que la sociedad está al día en pagos.

**DOCUMENTOS DEL REPRESENTANTE LEGAL:**

1. Declaración de Bienes y rentas y conflicto de interés
2. Copia legible cedula de ciudadanía representante legal
3. Certificado **Situación Militar Definida** o certificado **estado actual** de su situación militar. (Si aplica)
4. Certificados legibles y actuales de antecedentes disciplinarios (**Procuraría)**
5. Certificados legibles y actuales de antecedentes fiscales (**Contraloría**)
6. Certificados legibles y actuales de antecedentes judicial (**Policía Nacional**), **medidas correctivas**, Inhabilidades (**delitos sexuales** Ley 1918 de 2018) y el **REDAM** (Deudores Alimentarios Morosos – Ley 2097 de 2021) del representante legal.

La documentación deberá ser cargada en SECOP II en su totalidad, sin excepción, y en el mismo día que se le requiera, de lo contrario no se podrá dar continuidad al proceso de contratación.

Por último, le solicitamos revisar los documentos y estudios previos anexos al contrato antes de su aprobación en plataforma.

Cordialmente,

**JHON MAURICIO NARVAEZ RODRIGUEZ**
**Director de Talento Humano**
**Alcaldía Distrital de Barrancabermeja**

| Acción | Nombre del funcionario | Firma | Fecha |
|---|---|---|---|
| **proyectó aspectos jurídicos:** | IVON N RVAEZ – Abogada Ext. Dirección Servicios Administrativos | | Octubre 2025 |
| **proyectó aspectos Financieros** | GINA R MIREZ ORTIZ – Ingeniera Esp. Ext Dir ción Servicios Administrativos | | Octubre 2025 |
| **Revisó aspectos jurídicos:** | KELLY BI NCO - Abogada Esp. Ext. Dirección De Talento Humano | Kelly Blanco | Octubre 2025 |
| Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, por lo que bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firmar. | | | |



Powered by CamScanner

**ANEXO DE CONDICIONES AL PROCESO CONTRACTUAL CUYO OBJETO ES: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE RURAL REQUERIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA".**

Las partes de común acuerdo hemos convenido integrar al Contrato Electrónico que se encuentra en el SECOP II, las siguientes cláusulas que conforman el Contrato:

**CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE RURAL REQUERIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA".**

**CLAUSULA SEGUNDA. - ALCANCES DEL OBJETO:** Las actividades específicas que el contratista debe realizar para el cumplimiento del objeto convenido en la cláusula anterior, se encuentran estipuladas en los Estudios Previos e Invitación de la presente contratación y hacen parte integral del contrato que se aprueba por la plataforma del SECOP II.

**CLAUSULA TERCERA. - OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** Las obligaciones del contratista se encuentran estipuladas en los Estudios Previos de la presente contratación y hacen parte integral del contrato que se aprueba por la plataforma del SECOP II.

**CLÁUSULA CUARTA. - DECLARACIONES DEL CONTRATISTA:** El Contratista hace las siguientes declaraciones: **a)** Conoce y acepta los Documentos del Proceso. **b)** Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja respuesta oportuna a cada una de las solicitudes. **c)** Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente Contrato. **d)** Bajo la gravedad del juramento, que se considera prestado con la firma del presente documento, declara no hallarse incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad o conflicto de intereses por tener relación contractual con alguna entidad o instituto público, sujeto por el ente de control respectivo, previstas en la Constitución y la Ley; en caso de ocultamiento responderá el CONTRATISTA. **PARÁGRAFO.** El contratista responderá por haber ocultado al contratar con inhabilidad, incompatibilidad o prohibición legal para celebrar y ejecutar el presente contrato o por las inhabilidades, incompatibilidades, prohibiciones o conflictos de intereses sobrevinientes. **e)** Conoce la naturaleza del trabajo por desarrollar, las normas legales que le son inherentes, los plazos y costos requeridos para ejecutar el objeto contractual; todo lo cual queda bajo su responsabilidad. **f)** Está a paz y salvo con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral y demás aportes relacionados con las obligaciones contractuales. **g)** Conoce que el valor del Contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionadas con el cumplimiento del objeto del presente Contrato. **h)** El Contratista manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de este contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas. **i)** El Contratista se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la **Resolución N°. 3597 de 2013** del Ministerio del Trabajo y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños, niñas y adolescentes.

**CLAUSULA QUINTA. - OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:** Además de las obligaciones y derechos contemplados en los artículos 4º y 5º de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes y los convenidos en el presente contrato, El CONTRATANTE se obliga especialmente a: **1)** Efectuar los registros y operaciones presupuestales y contables necesarios para cumplir cabalmente el pago de los servicios que el contratista haya prestado a ésta con base en el presente contrato. **2)** Pagar en forma oportuna los honorarios pactados, so pena de reconocer el pago de intereses moratorios equivalentes a la tasa de interés legal (0,5% mensual), si dentro de los diez días hábiles siguientes

al cobro efectuado por el contratista sobre los valores adeudados por el contratante, ésta no procede a su pago. **3)** Efectuar los descuentos legales sobre el valor mensual de los honorarios a que hubiere lugar. **4)** Suministrar oportunamente los medios necesarios para la ejecución del objeto contractual. **5)** Las derivadas de la **Resolución N°. 555 de abril 5 de 2023** expedida por el Ministerio de Salud y Protección Social, y/o con la que se encuentre en vigencia en relación con la adopción de los protocolos de bioseguridad.

**CLÁUSULA SEXTA. - RESPONSABILIDAD:** El contratista será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del presente contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993. **a)** El Contratista es responsable por el cumplimiento del objeto y las actividades a desarrollar establecidas en los estudios previos del presente Contrato. El Contratista será responsable por los daños que ocasionen en la ejecución del objeto del presente Contrato. **b)** Ninguna de las partes será responsable frente a la otra o frente a terceros por daños especiales, imprevisibles o daños indirectos, derivados de fuerza mayor o caso fortuito de acuerdo con la Ley. **c)** El contratista será responsable de cumplir con las directrices dadas por el Ministerio de Salud y Protección Social, y/o con la que se encuentre en vigencia en relación con la adopción de los protocolos de bioseguridad, y con los lineamientos y medidas tomadas por las autoridades departamentales, municipales, distritales e institucionales.

**CLAUSULA SÉPTIMA. - VIGENCIA Y PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** El plazo de ejecución, es decir, el tiempo durante el cual el CONTRATISTA se compromete a prestar a entera satisfacción del CONTRATANTE el servicio objeto del presente contrato, será de **DOS (2) MESES,** contados a partir de la fecha del acta de inicio. En todo caso el plazo de ejecución se entiende pactado como máximo hasta el **31 de diciembre de la presente vigencia fiscal 2025**, en cumplimiento del **Principio de Anualidad** de que trata el artículo 14 del decreto 111 de 1996, salvo que exista aprobación de vigencias futuras conforme al artículo 10 de la ley 819 de 2003. **PARÁGRAFO.** Prórroga. El presente contrato podrá prorrogarse mediante modificación contractual por mutuo acuerdo de las partes, cuando la necesidad del servicio así lo exija, conforme a lo establecido en el Artículo 40 de la Ley 80 de 1993.

**CLAUSULA OCTAVA. - VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:** El valor del contrato asciende a la suma de **VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($22.445.810) IVA INCLUIDO.**

| | | |
|---|---|---|
| V/r. elaboración del Avalúo Corporativo Comercial del inmueble Rural denominado Villa Pastora, Vereda El Centro, Ubicado en el municipio de Barrancabermeja. | $ | 18.862.025 |
| IVA 19% | | $ 3.583.785 |
| **TOTAL** | | **$ 22.445.810** |

Este valor contractual se pagará una vez se suscriba el acta única y de liquidación entre el contratista y el supervisor de la siguiente forma: UN ÚNICO PAGO equivalente a la suma de **VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($22.445.810) IVA INCLUIDO** , por concepto de honorarios, mediante presentación del acta única y de liquidación previo informe de ejecución de la labor a satisfacción del supervisor, evidencias de las actuaciones contractuales realizadas y constancia del pago de los aportes correspondientes a seguridad social del plazo de ejecución, los cuales deberán cumplir las previsiones legales. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En el valor pactado en esta cláusula, se entienden incluidos los costos directos e indirectos que ocasione la ejecución del presente contrato. El anterior valor se pagará en acta única y de liquidación, previo informe de ejecución de la labor a satisfacción del supervisor, evidencias de las actuaciones contractuales realizadas y constancia del pago del aporte correspondientes a seguridad social, los cuales deberán cumplir las previsiones legales. El pago se realizará dentro de los (10) diez días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de acta única y de liquidación, firmada por el supervisor del contrato. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 41 inciso 2º y parágrafo 1º de la Ley 80 de 1993 y en numeral 1 literal a) del artículo 2 de la Ley 1562

del 11 de julio de 2012, el CONTRATISTA está obligado a cumplir y mantener al día su compromiso de pago al Sistema de Seguridad Social Integral en salud, pensión y ARL.

**CLÁUSULA NOVENA. - IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:** El gasto relacionado para la contratación objeto del presente documento, corresponde al presupuesto asignado por la Administración Central para el efecto imputado al numeral **2.1.2.02.02.008-1, Fuente de Financiación Recursos Propios, por concepto de (CPS) Servicios prestados a las empresas y servicios de producción (CPS), respaldados por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 25-07600 de octubre 10 de 2025.**

**CLÁUSULA DECIMA. - SUPERVISIÓN:** La vigilancia, seguimiento y verificación técnica, jurídica, administrativa, financiera y contable de la ejecución y cumplimiento del presente contrato por parte del CONTRATANTE será ejercida por el **Director de Servicios Administrativos (O quien haga sus veces)** y sus funciones serán las establecidas en el Decreto Distrital Nº. 652 de diciembre 11 de 2024 - **MANUAL DE CONTRATACIÓN** del Distrito de Barrancabermeja.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA. - GARANTÍAS Y MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO:** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 del 26 de Mayo de 2015: *"No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos."* Teniendo en cuenta la naturaleza, el valor y forma de pago del contrato se exigirán las garantías para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el contratista deberá presentar la garantía de cumplimiento en original a la entidad dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato y requerirá la aprobación de la entidad. Esta garantía tendrá las siguientes características:

<table>
<tr><td>Clase</td><td colspan="3">Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) contrato de seguro contenido en una póliza para entidades estatales, (ii) patrimonio autónomo, (iii) garantía bancaria.</td></tr>
<tr><td>Asegurado/ beneficiario</td><td colspan="3">Municipio de Barrancabermeja identificado con NIT 890.201.900- 6</td></tr>
<tr><td>Amparos, vigencia y valores asegurados</td><td>Cumplimiento general del contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan</td><td>Plazo de ejecución del contrato, y seis (6) meses más de vigencia.</td><td>El valor de esta Garantía debe ser por lo menos el diez por ciento (10%), del valor del contrato.</td></tr>
<tr><td></td><td>Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales del personal que el contratista haya de utilizar en el territorio nacional para la ejecución del contrato</td><td>Plazo del contrato y tres (3) años más.</td><td>El Valor de la Garantía por el diez por ciento (5%) del valor total del contrato.</td></tr>
<tr><td>Tomador</td><td colspan="3">• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera.<br>• No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir la razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes.<br>• Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.</td></tr>
<tr><td>Información necesaria dentro de la póliza</td><td colspan="3">• Número y año del contrato<br>• Objeto del contrato<br>• Firma del representante legal del contratista<br>• En caso de usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor. Ej. Cumplimiento, si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421</td></tr>
</table>

**CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA. - INDEMNIDAD:** Será obligación del contratista mantener indemne al CONTRATANTE, libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. – CESIONES:** EL CONTRATISTA no podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, sin autorización previa, expresa y escrita del SUPERVISOR. En todo caso, el cesionario deberá acreditar iguales o superiores condiciones de idoneidad y experiencia del perfil requerido. Una vez en firme la cesión, el CESIONARIO subroga la posición contractual, y asumirá las obligaciones contractuales en el estado en que se encuentre el contrato. La solicitud elevada por el CONTRATISTA, no obliga al CONTRATANTE a autorizar la cesión y podrá determinarse entre las partes la liquidación anticipada del contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - SUBCONTRATOS:** El contratista no podrá subcontratar el presente contrato a persona natural o jurídica, nacional o extranjera alguna. En todos los casos el CONTRATISTA es el único responsable por la celebración del presente contrato.

**CLÁUSULA DECIMA QUINTA. - SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO:** Se ha de tener en cuenta que el contrato de prestación de servicios aquí suscrito se realiza para el cumplimiento de los fines estatales la entidad contratante por cuanto no se cuenta con el personal de planta que garantice el conocimiento profesional, técnico o científico que se requiere o los conocimientos especializados que se demanden. En tal sentido, el plazo de ejecución del contrato podrá suspenderse de los siguientes eventos: **a).** Por circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito. **b).** Por mutuo acuerdo, siempre que de ello no se deriven mayores costos para la entidad contratante, ni se causen otros perjuicios. **c).** Por incapacidad o licencia médica manifestada por el contratista que le impida cumplir con las obligaciones contractuales. **d).** En los eventos en que el contratista desee hacer efectivo el goce de la prestación económica de la licencia de maternidad (Reconocida por parte de la EPS a la que se encuentre afiliada) y como consecuencia de ello, no pueda cumplir con las obligaciones contractuales, deberá presentar ante la **dependencia** competente la solicitud de suspensión del contrato, con el fin de ser revisada por parte del supervisor, para verificar y garantizar tanto los derechos que le asisten, como los principios contractuales establecidos en nuestro ordenamiento jurídico. **PARÁGRAFO.** Las partes pactan, que al momento del término de ejecución y cumplimiento del objeto contractual del mismo, que se suscribió para dar cumplimiento a los fines estatales y amparado en el principio de solidaridad para garantizar el fuero de maternidad se le reconocerá a la mujer embarazada las cotizaciones respectivas a la seguridad social en salud que se generen después de la cesación de la relación contractual y hasta el momento en que la mujer acceda a la prestación económica de la licencia de maternidad que le debe cubrir su correspondiente EPS, de acuerdo a las cotizaciones que ha venido realizando al sistema de seguridad social. Lo anterior de conformidad a lo establecido por la Ley contractual que señala que los contratos de prestación de servicios y de cooperativismo, están excluidos por nuestra legislación como fundamento de una relación laboral. La suspensión en todo caso, procede, previo concepto del supervisor, se hará constar en acta que suscribirán el CONTRATISTA y el supervisor; en la misma se consignarán clara y detalladamente las razones de la suspensión y el plazo de la misma, así como la obligación del CONTRATISTA de prorrogar la vigencia de la garantía única por un término igual al de la suspensión. El término de suspensión no se computará para efectos del plazo extintivo. Expirado el plazo de la suspensión, el contrato se reiniciará dejando constancia del hecho en el acta correspondiente, la cual se diligenciará en la misma forma que el acta de suspensión.

**CLÁUSULA DECIMA SÉXTA. - CLÁUSULAS EXCEPCIONALES:** Se entienden incorporadas al presente contrato, las cláusulas excepcionales al derecho común, contempladas en los artículos 15, 16, 17 y 18 de la Ley 80 de 1993.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. - INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN UNILATERAL Y CADUCIDAD:** De conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 80 de 1993, el presente contrato podrá ser terminado, modificado e interpretado en forma unilateral por EL DISTRITO, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 15 a 17 de la mencionada ley. PARÁGRAFO: En el evento de incumplimiento de las obligaciones por parte de EL CONTRATISTA o que este no se presente a la liquidación del presente contrato en el caso de que requiera liquidarse o no aporte los documentos requeridos para el efecto, se acudirá al procedimiento previsto en la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1474 de 2011. EL DISTRITO, podrá declarar la caducidad de este contrato en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales por parte del CONTRATISTA que afecten de manera grave y directa la ejecución del contrato y evidencie que puede conducir a su paralización; cuando EL CONTRATISTA incumpla la obligación establecida en el numeral 5º del artículo 5º de la Ley 80 de 1993 o celebre pactos o acuerdos prohibidos. Declarada la caducidad: **a)** No habrá lugar a indemnización para EL CONTRATISTA, quien se hará acreedor a las sanciones e inhabilidades previstas en la ley. **b)** Quedarán sin efecto los derechos no causados a favor de EL CONTRATISTA. **c)** Se harán efectivas las garantías a que haya lugar, las multas previamente decretadas y no hechas efectivas anteriormente, y la cláusula penal pecuniaria. **d)** Se suspenderán los pagos que se hubieren librado o fueren a librarse o entregarse a favor de EL CONTRATISTA.

Ejecutoriada la resolución de caducidad, se dará por terminado el presente contrato y se ordenará su liquidación en el estado en que se encuentre.

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. - CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA Y MULTAS:** En caso de incumplimiento de sus obligaciones, el CONTRATISTA pagará al DISTRITO a título de sanción pecuniaria y sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, una suma igual al diez por ciento (10%) del valor del presente contrato o convenio. En caso de incumplimiento parcial el DISTRITO podrá imponer multas sucesivas hasta por el cinco por ciento (5%) del valor del contrato o convenio. El valor de la cláusula penal pecuniaria y multa, podrán cobrarse de acuerdo el procedimiento previsto en el artículo17 de la ley 1150 de 2007. **PARÁGRAFO ÚNICO.** El procedimiento para la imposición de multas o cláusula penal pecuniaria, se adelantará con plena aplicación del derecho al debido proceso (art. 29 de la Constitución Política) y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, para lo cual una vez constatado por el supervisor, que el CONTRATISTA ha incurrido o está incurriendo en una o varias de las causales de incumplimiento, pondrá en forma inmediata en conocimiento de aquel el hecho y lo requerirá por escrito, para que dentro del término que se le señale, proceda a dar las explicaciones que corresponda y adelante las actividades que le permitan conjurar la situación que le puso en condiciones de apremio, so pena de proceder a aplicar las sanciones a que hubiere lugar y hacer efectiva la garantía única.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - ELEMENTOS DEVOLUTIVOS:** Los elementos devolutivos que el CONTRATANTE suministre al CONTRATISTA, lo mismo que aquellos que sean adquiridos con cargo al contrato, de ser el caso, deberán ser reintegrados al CONTRATANTE a la terminación del contrato o cuando éste los solicite, en el mismo estado en que los recibió, salvo el deterioro normal causado por el uso legítimo. El valor de cualquier faltante que se presente a la terminación de los servicios será descontado de las partidas que le adeude el CONTRATANTE al CONTRATISTA. Tanto de la entrega como la devolución de los elementos se dejará constancia mediante acta.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. - AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL:** El presente contrato no genera relación laboral alguna entre el CONTRATANTE y el CONTRATISTA y en consecuencia tampoco el pago de prestaciones sociales y de ningún tipo de emolumentos distintos al valor acordado en la cláusula novena.

**CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES.** El contratista manifiesta bajo la gravedad del juramento, el cual se entiende prestado con la suscripción del presente contrato, que no se halla incurso en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad e impedimento, previstas en la ley y específicamente en los artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, así como en el artículo 122 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo Número 01 de julio 14 de 2009, y concordantes.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** Las controversias que surjan durante la ejecución del objeto contractual, se solucionarán preferiblemente mediante los mecanismos de arreglo directo y conciliación previstos en la Ley 80 de 1993 y normas que la modifiquen o adicionen.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA – NOTIFICACIONES:** Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Barrancabermeja, la **Dirección de Servicios Administrativos** recibirá notificaciones en la **Transversal 46 No. 60-38 / Barrio Las Granjas**, y el CONTRATISTA recibirá notificaciones en la dirección de correspondencia suministrada en el Formato Único de Hoja de Vida de la Función Pública - SIGEP o en el correo electrónico proporcionado en el mismo. En virtud de lo anterior se autoriza la notificación a través de medio físico o electrónico.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. – CONFIDENCIALIDAD:** -El contratista se obliga con el Distrito, en todo tiempo, incluso después de vencida la vigencia del contrato y de manera indefinida a mantener en reserva y estricta privacidad la información que conozca en virtud del desarrollo del objeto, la cual se denominará INFORMACIÓN CONFIDENCIAL. En desarrollo de tal obligación, el contratista se obliga a garantizar la confidencialidad de la documentación, datos, claves de acceso,

información institucional y personal, elementos de trabajo. Igualmente se obliga a prever la utilización de mecanismos para brindar seguridad a la información, a los medios magnéticos utilizados y a los procedimientos para la administración de la información para que esta no pueda ser reproducida, distribuida o publicada por ningún medio sin la autorización de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. – LUGAR DE EJECUCIÓN Y DOMICILIO CONTRACTUAL:** Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en el domicilio contractual, acordado por las partes, es el Distrito de Barrancabermeja (Santander).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉXTA. - DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO:** Hacen parte del presente contrato todos los documentos de la etapa precontractual, contractual y post-contractual, publicados en el SECOP II.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. - LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** De conformidad con el artículo 217 del Decreto N°. 019 de 2012, la liquidación no es obligatoria en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, por lo tanto, el presente contrato no será objeto de liquidación. No obstante, las partes acuerdan liquidarlo de común acuerdo.

**CLAUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - PERFECCIONAMIENTO Y REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Este contrato se perfecciona con la aprobación de las partes en la plataforma del SECOP II, y tendrá como requisitos de ejecución el **registro presupuestal** y el comienzo de la cobertura de la Administradora de Riesgos Laborales por parte de EL CONTRATISTA, derivada de la **afiliación a ARL;** y cuando aplique, la aprobación de las garantías por parte de la **Secretaría Jurídica Distrital**. **PARÁGRAFO ÚNICO.** Las partes convienen, que, si el CONTRATISTA no hace entrega de los documentos pactados para dar inicio a la ejecución del presente contrato, una vez suscrito por el CONTRATISTA, dentro de los plazos indicados, el CONTRATANTE podrá dar por terminado unilateralmente el mismo, pudiendo el CONTRATANTE suscribir nuevo contrato con otra persona, ante la vigencia de la necesidad del servicio.

**CLAUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - MANIFESTACIÓN:** Las partes manifiestan libremente que han procedido a la lectura total y cuidadosa del texto del presente anexo, por lo que, en consecuencia, se obligan a todo lo consignado y manifestado. Igualmente acuerdan, que, en caso de aclaración del presente anexo, en alguna de sus cláusulas, por errores de digitación o aritméticos, se realizará la aclaración directamente por parte del DISTRITO, sin necesidad de firma y/o aprobación por parte del CONTRATISTA.

**Aprobó:**
**JHON MAURICIO NARVAEZ RODRIGUEZ**
**Director de Talento Humano**
**Alcaldía Distrital de Barrancabermeja**

| | NOMBRE DEL FUNCIONARIO | FIRMA | FECHA |
|---|---|---|---|
| Proyectó aspectos jurídicos: | Ivon Narváez – Abogado Ext Dirección Servicios Administrativos | | Octubre de 2025 |
| Proyectó aspectos financieros: | Gina Ramírez Ortiz- Ingeniera Esp Ext Dirección Servicios Administrativos | | Octubre de 2025 |
| Revisó: | Kelly Blanco Ayala -Abogada Externa - Dirección de Talento Humano | Kelly Blanco | Octubre de 2025 |
| Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma. | | | |

| | |
|---|---|
| DEPENDENCIA QUE PROYECTA | **DIRECCIÓN DE TALENTO HUMANO** |
| FECHA | **OCTUBRE DE 2025** |
| MODALIDAD | **CONTRATACIÓN DIRECTA** |
| CLASE DE DOCUMENTO | **ESTUDIOS PREVIOS - CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.9 DECRETO 1082 DE 2015** |

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Que el Distrito de Barrancabermeja, como ente territorial, de conformidad con lo previsto en el Artículo 311 de la Constitución Política, tiene como fin primordial prestar los servicios públicos que determine la Ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo del territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigne la Constitución y las leyes de la Republica.

Así mismo en el artículo 354, establece que los servicios son inherentes a la finalidad social del estado que es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio. El numeral 3° del artículo 315 de la misma Constitución, establece entre las atribuciones del Alcalde, "Dirigir la acción administrativa del Distrito."

Así las cosas, el ejercicio de la función administrativa implica el desarrollo y realización de las más variadas actividades de conformidad con las competencias asignadas al sujeto administrativo correspondiente, según el área de la administración a su cargo. Así las cosas, el ejercicio de la función administrativa permite distinguir dentro de la dinámica de la administración el cumplimiento de unas funciones básicas cuyo contenido se determina en cada caso por la materia de la cual debe ocuparse la institución administrativa de que se trate y por las formas de actuación que aquella debe adelantar para el logro de sus cometidos, no siendo ajenas a estas al ente territorial Distrital.[1]

Que la entidad territorial debe observar y cumplir los fines del estado conforme lo consagra el artículo 2 de la Constitución Política Nacional de Colombia, así:

"Artículo 2º C.N: *Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

*Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

Que el articulo 58 del a Constitución política dispone que:

"Artículo 58. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio."

[1] Artículo 209 de la Constitución Política

*De acuerdo con esto la Ley 80 del 93, "Por la cual se expide el estatuto general de Contratación de la administración púbica" en su artículo 3 en cuanto a los fines de la contratación estatal la cual dispuso:*

De igual manera el ARTICULO 365 de la Constitución señala que: Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios. Si por razones de soberanía o de interés social, el Estado, mediante ley aprobada por la mayoría de los miembros de una y otra cámara, por iniciativa del Gobierno decide reservarse determinadas actividades estratégicas o servicios públicos, deberá indemnizar previa y plenamente a las personas que, en virtud de dicha ley, queden privadas del ejercicio de una actividad lícita.

**ARTÍCULO 58.-** ***Motivos de utilidad pública.*** El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:
"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:
(...)
c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
(...)
e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
(...)
k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley;
(...)

***ARTÍCULO 3.-*** **De los Fines de la Contratación Estatal.** *Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.*

*Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones.*

Es así, que el Alcalde de Barrancabermeja, tiene la facultad de ser el representante legal del Distrito de Barrancabermeja, de conformidad con el artículo 84 de la ley 136 de 1994; y la autorización para celebrar contratos y ejercer pro tempore precisas funciones de las que corresponden al Concejo; de conformidad con el numeral 3° del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia.

Que mediante acto legislativo 01 del 11 de julio de 2019, se otorgó la Categoría de Distrito Especial Portuario, Biodiverso, Industrial y Turístico al Municipio de Barrancabermeja en el Departamento de Santander:

> ***ACTO LEGISLATIVO 01 DE 2019***
> ***(Julio 11)***
> ***"****Por el cual se otorga la Categoría de Distrito Especial Portuario, Biodiverso, Industrial y Turístico al Municipio de Barrancabermeja en el departamento de Santander".*
>
> ***El Congreso de Colombia,***
> *DECRETA:*
> *ART. 1º—Adiciónese el siguiente inciso al artículo 356 de la Constitución Política:*

*La ciudad de Barrancabermeja se organiza como Distrito Especial Portuario, Biodiverso, Industrial y Turístico. Su régimen político, fiscal y administrativo será el que determine la Constitución y las leyes especiales que para el efecto se dicten, y en lo no dispuesto en ellas las normas vigentes para los Distritos.*
*ART. 2º—Adiciónese un inciso al artículo 328 de la Constitución Política, el cual quedará así:*
*La ciudad de Barrancabermeja se organiza como Distrito Especial Portuario, Biodiverso, Industrial y Turístico (…).”*

Que se expidió el **Decreto 300** de fecha 09 de agosto de 2019 Por medio el cual se realizan acciones tendientes al cumplimiento del acto legislativo 01 de fecha 11 de julio “Por el cual se otorga la categoría de Distrito Especial Portuario, Biodiverso, Industrial y turístico al Municipio de Barrancabermeja en el Departamento de Santander.”

El Distrito Especial, Portuario, Biodiverso, Industrial y Turístico de Barrancabermeja tiene como misión afianzar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio. la Administración central de Barrancabermeja se desarrolla conforme a los principios de la buena fe, igualdad, moralidad, celeridad, economía, imparcialidad, eficacia, eficiencia, participación, publicidad, responsabilidad y transparencia, con el fin de atender las competencias legales inherentes al Distrito y particularmente para:

• Orientar su gestión al bienestar y desarrollo de los habitantes de su territorio sin discriminación alguna, considerando sus particularidades culturales y económicas, con énfasis en los más pobres y vulnerables.

• Efectuar la asignación de recursos basados en criterios de prioridad, equidad, solidaridad y desarrollo sostenible.

• Asegurar la participación efectiva de la comunidad en el manejo de los asuntos locales. Propiciar la vinculación de organismos nacionales e internacionales, públicos y privados.

• Realizar la modernización permanente de su estructura y procesos.

• Mejorar la atención al ciudadano.

• Prestar los servicios que son de su competencia.

• Recuperar la confiabilidad de inversionistas públicos y privados que generen empresa y empleo.

• Fortalecer los valores de trabajo, ética, identidad cultural y ecológica.

• Alcanzar un clima laboral de mutuo respeto y desarrollo integral.

Que en los últimos años se han generado nuevos retos y realidades políticas, fiscales y administrativas para el Distrito de Barrancabermeja, siendo necesario contar con una estructura moderna, eficiente y eficaz, por esta razón a través del **Decreto Nº. 100 del 17 de marzo de 2025**, *“POR MEDIO DEL CUAL SE DETERMINA LA ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y SE SEÑALAN LAS FUNCIONES DE SUS DEPENDENCIAS”* se implementó y reglamentó la nueva estructura para la Administración Central del Distrito de Barrancabermeja y las funciones de sus dependencias, definiendo la **Dirección de Talento Humano,** adscrita a la Secretaría General, de la siguiente manera:

***Artículo 3. Estructura.*** La estructura de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja será la siguiente:

(…)

2. Secretaría General.
**2.1. Dirección de Talento Humano.**
2.2. Dirección de Servicios Administrativos.
2.3. Dirección de Gestión Documental.
2.4. Dirección de Contratación.

Que mediante **Decreto N°100 del 17 de marzo de 2025**, en su artículo catorce (14), se establecieron las siguientes funciones para la Dirección de Talento Humano:

***Artículo 14. Dirección de Talento Humano***. Son funciones de la Dirección de Talento Humano, las siguientes:

**1.** Apoyar el proceso de formulación, implementación y seguimiento a la política de administración de personal, desarrollando los procesos de reclutamiento, selección, vinculación, registro y control, remuneración y retiro de acuerdo con las normas legales vigentes y los criterios modernos de administración del Talento Humano.

**2.** Diseñar, proponer y ejecutar las acciones necesarias para el mantenimiento y mejoramiento de un adecuado clima organizacional que facilite el desarrollo de una cultura institucional orientada al mejoramiento continuo y la calidad en la prestación de los servicios.

**3.** Elaborar, coordinar, implementar y evaluar el Plan anual de bienestar, capacitación, promoción y desarrollo para el recurso humano al servicio de la Administración del Distrito, a partir del diagnóstico permanente sobre el desempeño laboral colectivo e individual y articulado con los lineamientos y estrategias formuladas por el Departamento Administrativo de la Función Pública.

**4.** Coordinar y ejecutar los sistemas de evaluación y calificación del desempeño del recurso humano, efectuar seguimiento, análisis sobre los resultados obtenidos y proponer las acciones o correctivos necesarios que contribuyan al desarrollo integral de los servidores y al mejoramiento y calidad de la gestión.

**5.** Llevar el registro de las situaciones administrativas y novedades del personal de las diferentes dependencias de la Administración Distrital, coordinar la respectiva información con cada dependencia y entidad, remitirla ante las instancias administrativas competentes y expedir los certificados y constancias que estén dentro del límite de las competencias de la Dirección.

**6.** Custodiar y mantener actualizado y sistematizado el archivo de hojas de vida del personal de la entidad.

**7.** Coordinar y responder por la liquidación y trámite oportuno de los salarios, factores salariales, prestaciones económicas y reconocimientos del personal, de conformidad con las disposiciones que rigen al respecto.

**8.** Apoyar los procesos de concertación y difusión de la política laboral del Distrito con las organizaciones sindicales presentes en la Administración Distrital, mediante la constitución y coordinación de las mesas laborales que sean requeridas para estos efectos.

**9.** Mantener actualizados los instrumentos de gestión del Talento Humano, particularmente el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales de la planta de personal de la Administración Distrital.

**10.** Coordinar el desarrollo de los procesos contractuales que le sean delegados, necesarios para la contratación de personal que preste sus servicios en la Administración Distrital ante la eventual insuficiencia de personal de planta.

**11.** Mantener actualizado el pasivo laboral del Distrito y responder por los cálculos actuariales que permitan, en coordinación con la Secretaría de Hacienda, atender estas obligaciones y efectuar las diligencias encaminadas a recaudar las cuotas partes pensionales a favor y a cargo del Distrito.

**12.** Dirigir y coordinar con las entidades públicas y privadas pertinentes, la identificación y evaluación de la salud y riesgos ocupacionales a nivel de puesto de trabajo, área e instalación, para diseñar y ejecutar el Programa de Seguridad y Salud en el trabajo que elimine y/o neutralice sus efectos en la salud de los servidores públicos de la administración.

**13.** Las demás funciones que le asigne la ley o que correspondan a la naturaleza de la dependencia.

Igualmente, el **Decreto Nº 100 del 17 de marzo de 2025**, en su artículo quince (15), se establecieron las siguientes funciones para la **Dirección de Servicios Administrativos**:

**Artículo 15.** ***Dirección de Servicios Administrativos.*** Son funciones de la Dirección de Servicios Administrativos las siguientes:

**1.** Formular, implementar y hacer seguimiento al Plan Anual de Adquisiciones y Suministros, con el objeto de garantizar la disponibilidad de bienes y servicios de acuerdo con las necesidades de las dependencias de la administración distrital.

**2.** Coordinar, consolidar y controlar la gestión de inventarios debidamente valorizados y soportados en relación con los bienes muebles, equipos, y demás elementos devolutivos y de consumo de las diferentes dependencias de la Administración Distrital, así como dar de baja en inventarios a los bienes muebles y consumibles de la entidad.

**3.** Diseñar e implementar un sistema de adquisición, suministro y mantenimiento de bienes muebles, equipos, elementos y servicios necesarios para el normal funcionamiento de la administración distrital, garantizando la calidad de los mismos y la oportunidad en la atención de las solicitudes.

**4.** Garantizar la correcta prestación de los servicios de vigilancia, aseo, cafetería, transporte, mantenimiento y pago oportuno de los servicios públicos de las sedes administrativas de la Alcaldía Distrital.

**5.** Elaborar, coordinar, y ejecutar el plan de mantenimiento preventivo y correctivo de todos los bienes inmuebles, muebles, equipos, vehículos y demás bienes de propiedad del Distrito o puestos a su disposición para el normal cumplimiento de los objetivos y funciones de la Administración.

**6.** Mantener actualizado el inventario de inmuebles de propiedad del Distrito, procurando que se adelanten los estudios de títulos y su respectiva depuración, así como coordinando con la Secretaría Jurídica el reporte de información sobre bienes inmuebles cuando se requiera para la defensa judicial del Distrito.

**7.** Atender los asuntos relativos al Centro Comercial Popular - CPC que tengan relación con el inmueble propiedad del Distrito.

**8.** Garantizar el desarrollo de los trámites contractuales relacionados con la adquisición de los seguros necesarios para el amparo de la propiedad, planta y equipo de la Administración Distrital.

**9.** Las demás funciones que le asigne la ley o que correspondan a la naturaleza de la dependencia.

Que el **artículo 4º. del Decreto Nº 106 de marzo 17 de 2025**, delegó la facultad, al Director de Talento Humano, para contratar y ordenar el gasto en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión que se financien con cargo a los recursos de funcionamiento o de inversión:

***ARTÍCULO CUARTO: DELEGACIÓN ESPECIAL EN EL DIRECTOR DE TALENTO HUMANO.***

*Delegar en el Director de Talento Humano la facultad para contratar y ordenar el gasto en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión que se financien con cargo a los recursos de funcionamiento o de inversión, aun cuando provengan de Fondos Locales y/o Distritales, así como también de Entes Nacionales o Departamentales. Con relación a la última fuente de financiamiento -inversión- la atribución comprende todos los proyectos de inversión del Distrito de Barrancabermeja.*

*Esa atribución conlleva la facultad de expedir el certificado de inexistencia o insuficiencia de personal, estructurar el proceso de selección, seleccionar, y perfeccionar la relación Negocial. En la ejecución de esta delegación se aplicarán las previsiones contenidas en el artículo segundo*

*parágrafos primero y segundo de este Decreto, en lo que sea armónico con la causal de contratación a la que corresponde el tipo contractual delegado.*

***PARÁGRAFO PRIMERO:*** *Delegar la potestad de contratación y ordenación del gasto para la celebración de los contratos a los que se refiere el inciso primero de este artículo correspondientes a los proyectos de inversión que estén adscritos a la Secretaría de Educación Distrital; la Secretaría Distrital de Planeación; la Secretaría Distrital de Cultura y Patrimonio, la Secretaría Jurídica Distrital; la Secretaría Distrital de Infraestructura, y a la Gerencia de Prensa, Comunicaciones y Protocolo, en los Secretarios y al Gerente de las dependencias en mención. En virtud de esta delegación gozará de las facultades y tendrá a su cargo las obligaciones a las que se refiere el inciso segundo del presente artículo.*

***PARÁGRAFO SEGUNDO:*** *La dependencia de la Administración Central Distrital que tiene a su cargo el proyecto de inversión o el gasto de funcionamiento solicitará y allegará a la Dirección Talento Humano los documentos a los que se refiere el artículo segundo parágrafo segundo de este Decreto, así como también el certificado de inexistencia o insuficiencia de personal.*

***PARÁGRAFO TERCERO:*** *Al Director de Talento Humano le corresponde dar cumplimiento a las obligaciones a las que se refiere el artículo segundo parágrafo tercero del presente Decreto, en lo que sea armónico con la causal de contratación a la que corresponde el tipo contractual delegado.*

El Distrito de Barrancabermeja, dando cumplimiento a lo finalidad plasmada por nuestros legisladores en el Art. 58 de la Ley 338 de 1997, establece la necesidad básica de llevar a cabo un proyecto de construcción del terminal de transporte el cual permitirá incorporar al tejido urbano una infraestructura destinada al servicio de transporte público, con estándares adecuados de diseño, accesibilidad y funcionabilidad. Este equipamiento urbano favorecerá el ordenamiento del territorio, la mejora de las condiciones de movilidad y la generación de espacio público dotado, seguro y accesible, en coherencia con los principios de sostenibilidad urbana y la planificación adoptada en el sector sur-oriental del Distrito.

Se define como fin de utilidad pública la ejecución de los proyectos de urbanización y de construcción prioritarios. El predio Villa Pastora, fue destinada desde el 2011, mediante la adopción del Plan Parcial de la zona de Expansión Sur-Este, como área de cesión para equipamiento público, específicamente para la localización del Terminal de Trasporte. Este proyecto cumple tanto, el carácter de construcción prioritaria, al estar expresamente reconocido dentro del modelo de ocupación territorial vigente y al construir a equilibrar el desarrollo urbano, reducir desigualdades territoriales y promete la sostenibilidad del crecimiento urbano en el sector sur-oriente del Distrito.

El proyecto terminal de transportes no solo se ajusta a los fines legales que justifican la declaratoria de utilidad pública e interés social, sino que además cuenta con planificación previa, localizando estratégica, destinación urbanística definida y prioridad administrativa. Estas condiciones habilitan al distrito para iniciar el proceso de adquisición del predio requerido, ya sea mediante enajenación voluntaria o, ante la configuración de condiciones especiales de urgencia, expropiación por vía administrativa, conforme a los artículos 63 y 65 de la ley 388 de 1997,

La implementación responde a una necesidad identificada en la planeación urbana y en el Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027, al construir un nodo estructurante del sistema vial que permita optimizar la conectividad regional, la seguridad vial y fortalecer el acceso al transporte público formal. PLAN DE DESARROLLO adoptado por el Honorable Concejo Distrital mediante Acuerdo No. 03 de 2024 y sancionado por el Alcalde Distrital de Barrancabermeja el 6 de junio de 2024, el Distrito de Barrancabermeja requiere adelantar procesos de adquisición de bienes inmuebles, ya sea mediante compraventa directa o a través de expropiación por vía judicial, con el fin de ejecutar proyectos estratégicos de interés público, tales como infraestructura vial, equipamientos colectivos, obras de utilidad pública o interés social, entre otros.

Dentro de la estructura del Plan **de Desarrollo Distrital 2024–2027** de Barrancabermeja establece como acción prioritaria la construcción del Terminal de Transportes, en el marco del componente de Transporte y Movilidad del Sector 24 – Dimensión Económica. Este proyecto responde a la necesidad de fortalecer la infraestructura de transporte como base para mejorar la competitividad territorial, la integración regional y el bienestar colectivo.

El predio destinado para el Terminal, denominado "**Villa Pastora – Terminal**", con una extensión de 15,2384 hectáreas, fue incluido dentro del Plan Parcial "Sur-Este" adoptado mediante **Decreto 307 de 2011**. Dicho plan define un área de 52.262 m² dentro del predio, destinada específicamente al equipamiento del Terminal de Transportes, como cesión obligatoria pública. Sin embargo, al no haberse ejecutado el desarrollo urbanístico del predio por parte de los propietarios, esta cesión gratuita no se ha hecho efectiva.

Ante esta situación, y en virtud de la necesidad urgente de garantizar la disponibilidad del suelo para el desarrollo del proyecto, el Alcalde Distrital solicitó al Concejo facultades para declarar de utilidad pública e interés social dicha área.

El Concejo Distrital de Barrancabermeja, mediante Acuerdo 020 del 6 de octubre de 2025, otorgó estas facultades, permitiendo activar procesos de adquisición predial, ya sea por enajenación voluntaria o por expropiación administrativa, conforme a lo dispuesto en los artículos 58 y 63 de la Ley 388 de 1997.

Que, el inmueble denominado "Villa Pastora – Terminal", requerido para el desarrollo del Proyecto de Construcción del Terminal de Transportes del Distrito de Barrancabermeja, se encuentra identificado de la siguiente manera:

1. Matrícula Inmobiliaria No. 303-56628, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.
2. Escritura Pública No. 3157 del 21 de diciembre de 2022, ante la Notaría primera del Círculo de Barrancabermeja.
3. Cédula catastral anterior No. 68081000200031497000 y cédula catastral actual No. 68081000200000000314970000.
4. Ubicado en la zona de expansión sur-este del Distrito, con una extensión total de 15.2384 hectáreas, y cuyos propietarios registrados son los señores PALOMINO VELANDIA OSCAR Y MARIN MARIN ODILIO.

Que, según títulos, el inmueble tiene un área total de 65,3245 hectáreas, con un área construida de 226 m². Sus linderos generales son los siguientes:

5. Norte, con la autopista Barrancabermeja – Bucaramanga.
6. Por el Oriente, con los predios 00-02-0003-0004-000, 00-02-0003-0022-000.
7. Por el Sur, con los predios 00-02-0003-0022-000, 00-02-0003-1644-000 y 00-02-0003-0024-000.
8. Por el Occidente, con el predio 00-02-0003-0002-000.

Este acto administrativo representa un paso fundamental para viabilizar la ejecución del Terminal de Transportes como infraestructura clave para el desarrollo urbano y la movilidad sostenible en el Distrito de Barrancabermeja.

De conformidad a las reglas para la adquisición de inmuebles mediante contratación directa se encuentran definidas, precisamente, en el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015. Artículo en que establece los estudios específicos que las entidades estatales deben realizar antes de la suscripción del contrato. Dichos estudios son los siguientes:

9. ***Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.***

10. *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 compras y contratación pública.*

**11.** *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.*[2]

La metodología para llevar a cabo un avalúo de predios debe basarse en el Decreto Nacional 1420 de 1998 "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62,67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto- ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos", la Resolución 0620 del 2008 expedida por el IGAC mediante la cual "se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", y demás Decretos complementarios que reglamentan la elaboración de avalúos.

Partiendo de la anterior disposición y la necesidad inmediata de la administración distrital de adquirir los inmuebles para la construcción del Centro Administrativo Distrital, se establece como primera necesidad el iniciar un proceso de contratación entre la administración y una persona natural o jurídica idónea en la profesión de avaluar bienes inmuebles, con una amplia experiencia. En aras de solicitar el perfil profesional idóneo que se requiere para ese caso, la Ley 1673 de 2013, establece la definición de avalúo en el artículo 3° literal a) de la siguiente forma: "[...] a) Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo [...]", significado permite a la entidad establecer un perfil profesional para satisfacer esta necesidad.

Así mismo el artículo 6° indica los requisitos que la Ley exige para ejercer la práctica de avaluador en el territorio colombiano: *Inscripción y requisitos.* La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como avaluador deberán llenarse los siguientes requisitos:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

*(I) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a avaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a avaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a avaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a avaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a avaluar, o*

*(II) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1° del presente artículo;*

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

De igual manera es de indicar que las personas naturales o jurídicas de carácter privado realicen avalúos deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración, es por eso que estas personas deben contar con el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA):** Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores.

Se entiende por lonja de propiedad raíz a aquellas asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. Asi mismo esta entidad elaborará un

[2] *Colombia Compra Eficiente - Concepto C-738 de 2024*

sistema de registro y de acreditación de sus afiliados avaluadores. Que el registro que cada lonja lleva de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio. Es de resaltar que en lo referente a la responsabilidad la longa bringa la seguridad jurídica de una solidaridad entre ellos y profesional que participe en la elaboración del avalúo de conformidad con la ley[3].

Para dar cumplimiento a este propósito, es indispensable contar con avalúos técnicos corporativos realizados por peritos debidamente registrados ante la autoridad competente, que permitan determinar de manera objetiva, técnica y conforme a la normativa vigente, el justo valor comercial de los predios involucrados en los proyectos estratégicos.

El avalúo corporativo constituye un insumo técnico esencial para:

a. Establecer una oferta de compra justa y razonable, acorde al valor real del mercado.
b. Sustentar jurídicamente las actuaciones administrativas y/o judiciales en procesos de adquisición por enajenación voluntaria o expropiación.
c. Evitar sobrecostos o demandas futuras por parte de terceros, al garantizar que el precio ofrecido se encuentre debidamente soportado.
d. Cumplir con lo establecido en la **Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998**, y demás normas que regulan la adquisición de inmuebles por parte de entidades públicas.

En consecuencia, se hace necesario contratar los servicios de una persona jurídica especializada con experiencia comprobada en avalúos corporativos, que garantice la rigurosidad técnica y jurídica del informe, y cuya experticia permita su utilización en instancias judiciales, en caso de ser requerido.

Esta actuación se enmarca en los principios de eficiencia, legalidad, responsabilidad y economía, orientando la gestión hacia la transparencia y la protección del patrimonio público.

Ahora bien, el Decreto 1082, establece que: **ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.9.** ***Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.*** Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. ***En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.***

Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos.

Para el mejoramiento de la actividad contractual, la materialización de los principios de contratación y el cumplimento de los fines y objetivos misionales asignados a la entidad, se definieron parámetros y criterios objetivos para fijar los honorarios de los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión requeridos por la entidad, adelanto el análisis técnico – administrativo correspondiente a partir de los requisitos establecidos como la capacidad de ejecutar el objeto contractual, la idoneidad demostrada y la experiencia directamente relacionada en el área de avalúos.

[3] Artículos 8,9,10,11 y12 del Decreto 1420/98

Ahora bien, la ley permite la contratación directa como una la modalidad excepcional a la aplicación de cualquier otra modalidad que invoque la realización de un proceso público, sin embargo, no por ello implica que la misma no se encuentre obligada al cumplimiento de los principios que rigen la contratación pública y la función administrativa. Su excepcionalidad obedece a razones de conveniencia, necesidad, competitividad, reserva y exclusividad de oferentes que hacen más idónea la selección directa del contratista.

Además de lo anterior, la contratación como una de las formas de actuación de la Administración Pública y por ende como componente del ejercicio de la función administrativa se caracteriza por estar al servicio de los intereses generales de los asociados como el Estado con sujeción a los principios de igualdad moralidad, eficacia, eficiencia económica, celeridad, imparcialidad, contradicción y publicidad.

Que, a partir de esta necesidad identificada anteriormente, se ha determinado la pertinencia de celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales con persona jurídica. Esta responsabilidad recae en la Dirección de Talento Humano, según lo estipulado en el artículo 14, numeral 10 del Decreto Distrital 100 de 2025, y en virtud de las facultades conferidas conforme al artículo 4 del Decreto Distrital 106 de 2025.

En consideración a que se trata de actividades que no pueden ser desarrolladas con la planta de personal actual, se requiere contratar una **PERSONA JURÍDICA**, con amplia experiencia en avalúos corporativos comerciales de bienes y estudios especializados, igual o superior a **CINCO (5) AÑOS**, para desarrollar el siguiente objeto contractual:

En consideración a que se trata de actividades que no pueden ser desarrolladas con la planta de personal actual, se requiere contratar una **PERSONA JURÍDICA**, con amplia experiencia en avalúos corporativos comerciales de bienes y estudios especializados, igual o superior a **CINCO (5) AÑOS**, para desarrollar el siguiente objeto contractual: **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE RURAL REQUERIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA"**, requiriendo que ejecute las siguientes actividades:

1. Realizar avalúo del Bien Inmueble Rural que se requiera para la destinación de la construcción del terminal de transporte terrestre del Distrito de Barrancabermeja.
2. Apoyar profesionalmente en la consolidación, verificación y seguimiento de los procesos valuatorios relacionados al inmueble destinado para la construcción del terminal de transporte terrestre del distrito de Barrancabermeja, con el fin de consolidar los aspectos técnicos para el cabal cumplimiento de las actividades necesarias para la destinación del inmueble respectivo.
3. Elaborar informes y/o conceptos técnicos para el reporte de información requerida por el supervisor del contrato dentro de los diferentes tramites valuatorios que se adelantan por la Alcaldía Distrital relacionados con el inmueble destinado para la construcción del terminal de transporte terrestre del distrito de Barrancabermeja.
4. Brindar apoyo en la proyección de respuestas a las solicitudes elevadas por los diferentes entes de control respecto de circunstancias derivadas del avalúo practicado.
5. Abstenerse de divulgar o comercializar, parcial o totalmente información puesta en su conocimiento por parte de la entidad, para desarrollar el ejercicio de actividades anteriormente descritas.
6. Los avalúos deberán realizarse acorde a las normas técnicas y de habilitación en el ejercicio de la actividad de valoración de inmuebles en Colombia.
7. Las demás inherentes y relacionadas al objeto contractual que se requieran para la debida ejecución de la actividad encomendada y que sean asignadas por el supervisor del contrato.

A partir de esta necesidad identificada, se ha determinado la pertinencia de celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales con persona jurídica. Esta responsabilidad recae en la Dirección de Talento Humano, según lo estipulado en el artículo 14, numeral 10 del Decreto Distrital 100 de 2025, y en virtud de las facultades conferidas conforme al artículo 4 del Decreto Distrital 106 de 2025.

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, se destaca como un gremio modelo a nivel nacional, reconocido por contribuir al desarrollo del país y en especial de Santander; propiciando el perfeccionamiento y desarrollo de la actividad de avalúos dentro del marco de las más estrictas normas de la moral, la ética, el profesionalismo, honorabilidad comercial de sus miembros, alta calidad en la prestación de sus servicios y, comprometida con el bienestar y satisfacción de necesidades de la comunidad en general.

Que a su vez esta persona jurídica esta domiciliada en el distrito de Barrancabermeja donde se encuentren ubicados los inmuebles objeto de avalúo. Y su vez está proporciona unos avaluadores que se encuentran registrados y autorizados por ella, garantizando de esta forma la aplicación del Decreto 1420 de 1998.

Que, por lo anteriormente señalado, la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, identificada con NIT No. 890206917-3, presentó propuesta técnica y económica **CD-0420-25** de fecha 8 de octubre de 2025 al Distrito de Barrancabermeja.

Que la Corporación es una entidad gremial sin ánimo de lucro de más de 46 años de experiencia en la actividad inmobiliaria y la cual dentro de sus servicios realiza avalúos corporativos comerciales de bienes y estudios especializados, según Certificado de existencia No 175 del 07 de Junio de 1979 de Secretaria Jurídica Del Departamento- Gobernación de Santander, inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 15 de abril de 1997, cuyo objeto social es contribuir al desarrollo del país y en especial de la región en donde opera, propiciando el perfeccionamiento del desarrollo de actividades relacionadas con el campo inmobiliario.

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, cuenta con:

1. **CAPACIDAD TÉCNICA** (Recursos Humanos con nivel de formación y experiencia) en las áreas de:
   - Avalúos de Bienes Urbanos
   - Avalúos de Inmuebles Rurales
   - Avalúos de Bienes Especiales
   - Avalúos de Recursos Naturales y Suelos De Protección
   - Avalúos de Intangibles
   - Avalúos Intangibles Especiales
   - Avalúos de Renta
   - Avalúos de maquinaria y equipo
   - Estudios especializados del sector inmobiliario.

2. **INFRAESTRUCTURA OPERATIVA**
   - **Mecanismos de Dirección y manejo**
     El manejo y coordinación del trabajo valuatorio está a cargo del Coordinador del Departamento de Avalúos, quien trabaja en concordancia con los profesionales designados por nuestra institución y con el nombrado por la empresa contratante.

   - **Mecanismos de Control**
     Se sigue el procedimiento establecido por la Lonja de Propiedad Raíz de Santander en estos casos, y se establece de común acuerdo entre las partes los profesionales encargados de atender y controlar el trabajo a ejecutar.

   - **Infraestructura en Sistemas**
     La Lonja dispone en su departamento técnico de una infraestructura de sistemas para la elaboración de estudios y avalúos corporativos, de herramientas y fuentes de consulta

como: una amplia base de datos de los avalúos practicados por la entidad y sus miembros inscritos, al igual que estudios del valor de suelo realizados periódicamente.

- **Reglamento para la inscripción de valuadores**
  La entidad desarrolla los Avalúos Corporativos a través de su Departamento Técnico a cargo del Coordinador del Departamento de Avalúos y con avaluadores inscritos siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

  - Estar inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.
  - Tener vigente el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.
  - Haber realizado programas de capacitación y actualización en materia de avalúos.
  - Que el desarrollo de la actividad valuatoria haya estado enmarcado dentro de los más estrictos lineamientos de la ética, calidad, responsabilidad y profesionalismo.

- **Nivel de Cobertura**
  La Institución tiene total cubrimiento y efectiva presencia en todo el departamento de Santander y en varias ocasiones ha atendido clientes en otras zonas del país.

Los elementos anteriormente enunciados dan fe de la idoneidad y amplia experiencia en materia de estudios y avalúos corporativos que reflejan información confiable en la determinación de valores comerciales de renta y reposición de acuerdo con las disposiciones legales, técnicas y metodológicas requeridas en el campo inmobiliario y valuatorio.

Así las cosas, se requiere la contratación de la persona jurídica Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, con amplia experiencia en actividad inmobiliaria, para que desarrolle las actividades anteriormente descritas, en un término de **DOS (2) MESES.**

Con lo anterior, queda sustentada la necesidad y conveniencia de la contratación de la persona jurídica, así como la existencia de los elementos hacen oportuna su contratación.

## 2. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN

La Ley 1150 de Julio 16 de 2007, introduce medidas en busca de la eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993, centrando la contratación con Recursos del Estado en cuatro modalidades de selección para la escogencia de los contratistas, que son: Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 del mencionado artículo.

De acuerdo a lo anterior una de las excepciones a la escogencia por licitación pública es la contemplada en el **numeral 4. CONTRATACION DIRECTA** "*4. Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos: h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;*". A su vez el decreto 1082 de 2015 en su artículo 2.2.1.1.2.1.1 expone que los estudios y documentos previos son el soporte para la suscripción del contrato, que, para este caso, sería la aprobación del mismo en la Plataforma del Secop II.

Si bien la modalidad contempla la **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES** como un caso en los que se puede contratar directamente, lo cual fue reglamentada por el **Decreto 1082 de 2015: "Artículo. 2.2.1.2.1.4.9.** Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita. Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión

| | |
|---|---|
| corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales. | |
| **3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO Y CONTRATO A CELEBRAR** | |
| **OBJETO** | **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE RURAL REQUERIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA"** |
| **ALCANCE DEL OBJETO** | 1. Realizar avalúo del Bien Inmueble Rural que se requiera para la destinación de la construcción del terminal de transporte terrestre del Distrito de Barrancabermeja.<br>2. Apoyar profesionalmente en la consolidación, verificación y seguimiento de los procesos valuatorios relacionados al inmueble destinado para la construcción del terminal de transporte terrestre del distrito de Barrancabermeja, con el fin de consolidar los aspectos técnicos para el cabal cumplimiento de las actividades necesarias para la destinación del inmueble respectivo.<br>3. Elaborar informes y/o conceptos técnicos para el reporte de información requerida por el supervisor del contrato dentro de los diferentes tramites valuatorios que se adelantan por la Alcaldía Distrital relacionados con el inmueble destinado para la construcción del terminal de transporte terrestre del distrito de Barrancabermeja.<br>4. Brindar apoyo en la proyección de respuestas a las solicitudes elevadas por los diferentes entes de control respecto de circunstancias derivadas del avalúo practicado.<br>5. Abstenerse de divulgar o comercializar, parcial o totalmente información puesta en su conocimiento por parte de la entidad, para desarrollar el ejercicio de actividades anteriormente descritas.<br>6. Los avalúos deberán realizarse acorde a las normas técnicas y de habilitación en el ejercicio de la actividad de valoración de inmuebles en Colombia.<br>7. Las demás inherentes y relacionadas al objeto contractual que se requieran para la debida ejecución de la actividad encomendada y que sean asignadas por el supervisor del contrato. |
| **OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA** | El contratista se obliga en desarrollo del objeto contractual:<br>**1).** Cumplir con las actividades descritas en los alcances del objeto, conforme los lineamientos propios e inherentes a la ciencia que desarrolla, ciñéndose a la naturaleza del contrato, la necesidad de la entidad y los principios de celeridad, transparencia, responsabilidad, eficacia y objetividad entre otros. **2).** Custodiar y devolver los documentos entregados por la Entidad Estatal contratante como soporte para llevar a cabo la ejecución de sus actividades. **3).** Salvaguardar, en el marco de sus obligaciones, la confidencialidad de la información que se maneje en la ejecución contractual, así como, adoptar las medidas efectivas para la protección de datos personales de acuerdo con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013 e igualmente el contratista que tenga vinculación por prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión con la administración deberá velar por el cumplimiento de lo contenido en la **Resolución 20223040040595 de 2022** del Ministerio de Transporte, |

| | |
|---|---|
| | relacionada con el plan estratégico de seguridad vial. **4).** Abstenerse de dar información a los medios de comunicación SALVO AUTORIZACIÓN escrita del supervisor del contrato y en general, no divulgar la información que le sea suministrada por el supervisor del contrato o que conozca en desarrollo del objeto contractual, sin consentimiento previo por parte del supervisor. **5).** Mantener el control y la debida vigilancia sobre los procesos que adelanta y que se le asignen para el buen desarrollo de la gestión en la **Dirección de Servicios Administrativos. 6).** Responder por los elementos, bienes, información, etc. que se pongan a su disposición para la ejecución del presente contrato, propendiendo, en todo caso, por su conservación y uso adecuado; No obstante, el contratista deberá contar con su propio material y herramientas de trabajo y prestará sus servicios de manera independiente, sin subordinación y autónoma. **7).** Cumplir con el objeto de este contrato en defensa de los diferentes intereses del CONTRATANTE y aportar sus capacidades, conocimientos y aptitudes con la debida diligencia, oportunidad y confidencialidad. **8).** El Contratista deberá presentar Informe de Supervisión, correspondientes a cada una de las actividades desarrolladas, el cual debe estar aprobado por el supervisor del presente Contrato y acompañado de las correspondientes evidencias del cumplimiento de cada una de las obligaciones estipuladas como actividades específicas y obligaciones del contratista. **9).** No aceptar presiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley y comunicar oportunamente al CONTRATANTE y a la autoridad competente, si ello ocurriere, so pena de que El CONTRATANTE declare la caducidad del contrato, tampoco aceptar presiones, ni entregar o informar a terceros o particulares que le requieran información sobre la actividad contractual que realiza, ni de las actividades administrativas y misionales que conozca con razón u ocasión a la prestación del servicio o a su permanencia en la entidad. **10).** Cotizar al Sistema General de Seguridad Social en Salud y Pensiones, sobre el 40% del valor bruto del contrato facturado en forma mensual, de conformidad con lo establecido en la Ley 797 de 2003, Decreto 1703 y Ley 1150 Articulo 23, y en Concordancia con el Decreto 0723 de 2013 del Ministerio de Salud y Protección Social y una vez se suscriba el contrato debe afiliar a los empleados a Riesgos Profesionales para poder suscribir acta de inicio e iniciar con la respectiva ejecución. El contratista se compromete a presentar al supervisor del contrato, con periodicidad mensual, copia de los pagos efectuados por concepto de Seguridad Social Integral. Ante el incumplimiento de esta obligación por parte del contratista, La Entidad dará aviso de tal situación a las autoridades competentes y autorizará el pago mensual o final correspondiente, descontando los valores que por concepto de seguridad social adeude al contratista. **11).** Responder civil, disciplinaria, contractual y penalmente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, como por los hechos u omisiones que le fueren imputables y que causen daño o perjuicio a la entidad de acuerdo con el artículo 23 de la Ley 80 de 1993. **12).** Acatar en el desarrollo de sus actividades la normatividad, procedimientos y formatos relacionados con el sistema MECI calidad que se debe aplicar a todos los procesos del estado. **13).** Mantener buenas relaciones interpersonales y respeto con el equipo humano de la entidad. **14).** Proyectar al interior y exterior la buena imagen de la entidad contratante y no hacer manifestaciones públicas, ni personales a propios ni particulares, en medios de prensa, comunicación y redes sociales sobre aspectos inherentes a la misión y administración y resultados de la gestión de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja. |

| | |
|---|---|
| | **15).** El CONTRATISTA manifiesta de manera clara y expresa su intención de afiliar a sus trabajadores al sistema general de riesgos laborales, por lo que es obligatoria su acreditación con la presentación de cada cuenta de cobro. **16).** Allegar dentro de los términos previstos en este acuerdo, los documentos y garantías requeridos para la ejecución del contrato **(si aplica). 17).** Cumplir en forma oportuna con las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato. **PARÁGRAFO:** El contratista no podrá reclamar ningún mayor valor como consecuencia de su desconocimiento de la existencia del tributo, tasa o contribución generado antes de la presentación de su oferta. Igualmente, el contratista declara conocer que la devaluación del peso colombiano es una contingencia estudiada por él al momento de formular su oferta, por lo tanto, la entidad estatal no reconocerá suma alguna derivada de la pérdida del poder adquisitivo de la propuesta presentada por el contratista. **18).** Cumplir con las obligaciones emanadas del contrato con un alto grado de responsabilidad. **19).** Asumir bajo su costo y riesgo todos los gastos en que incurra para la ejecución del contrato**. 20).** Cumplir con los protocolos de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de calamidad (salud) pública, de acuerdo con los lineamientos y medidas tomadas por el Gobierno Nacional, por las autoridades departamentales, municipales, distritales e institucionales. **21).** En caso de que proceda el registro y asignación de una firma digital, usarla dentro de los límites impuestos por el objeto y las obligaciones del contrato (Electrónico o físico) y en todo caso con la debida autorización de quien corresponda. |
| **PLAZO DE EJECUCIÓN** | El plazo de ejecución es de **DOS (2) MESES,** contados a partir de la fecha del acta de inicio, sin exceder 31 de diciembre de 2025. |
| **VALOR Y FORMA DE PAGO** | Que el Distrito de Barrancabermeja, invito a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, identificada con NIT No. 890206917-3, para que presentara una propuesta técnica y económica, que ante la solicitud realizada el día 08 de octubre de 2025, la Corporación a genera respuesta a la invitación bajo **CD-0420-25** de fecha 8 de octubre de 2025 al Distrito de Barrancabermeja. En el cual se relacionó el siguiente valor<br><br>V/r. elaboración del Avalúo Corporativo Comercial del Inmueble Rural denominado Villa Pastora, Vereda El Centro, Ubicado en el municipio de Barrancabermeja. $ 18.862.025<br>IVA 19% $ 3.583.785<br>**TOTAL** **$ 22.445.810**<br><br>Es por lo anterior que se fija como valor del contrato la suma de **VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($22.445.810), IVA INCLUIDO.**<br><br>Este valor contractual se pagará una vez se suscriba el acta única y de liquidación entre el contratista y el supervisor de la siguiente forma: **UN** equivalente a la suma de **VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($22.445.810), IVA INCLUIDO,** por concepto de honorarios, **previo cumplimiento del objeto contractual** mediante presentación del acta única y de liquidación, previo informe de ejecución de la labor a satisfacción del supervisor, evidencias de las actuaciones contractuales realizadas y constancia del pago de los aportes correspondientes a seguridad social del plazo de ejecución, los cuales deberán cumplir las previsiones legales.<br><br>**PARÁGRAFO PRIMERO**: En el valor pactado en esta cláusula, se |

<table>
<tr><td></td><td>entienden incluidos los costos directos e indirectos que ocasione la ejecución del presente contrato.<br><br>PARÁGRAFO SEGUNDO: GRAVÁMENES, El contratista al elaborar su propuesta a la invitación debe tener en cuenta todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales y Distritales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven.<br><br>ES OBLIGACIÓN EXCLUSIVA DEL CONTATISTA REALIZAR LAS INDAGACIONES Y/O CONSULTAS NECESARIAS QUE LE PERMITAN TENER ABSOLUTA CERTEZA SOBRE LOS IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES O CUALQUIER OTRO CONCEPTO QUE PUEDA AFECTAR LOS COSTOS DEFINITIVOS DE EJECUCIÓN.<br><br>LOS GRAVÁMENES QUE DEBE CANCELAR EL CONTRATISTA SON:<br><br>
<table>
<tr><th>CONTRIBUCIONES E IMPUESTOS Y OTROS</th><th>%</th></tr>
<tr><td>Pro-Hospital</td><td>2,00%</td></tr>
<tr><td>Pro-Ancianos</td><td>2,00%</td></tr>
<tr><td>Pro-Cultura</td><td>1,50%</td></tr>
<tr><td>Fonmur</td><td>0,50%</td></tr>
<tr><td>Industria y Comercio</td><td>0,60%</td></tr>
<tr><td>Pro UIS</td><td>2,00%</td></tr>
<tr><td>Sobretasa Estampilla Pro-UIS, Pro-Hospital</td><td>0,40%</td></tr>
<tr><td>Pro-Deportes</td><td>1,50%</td></tr>
<tr><td>Subtotal</td><td>10,50%</td></tr>
</table>
<br>La información suministrada por la entidad no exime al CONTRATISTA del deber de realizar todas las consultas o indagaciones necesarias para definir con total precisión cualquier concepto, gravamen, cobro, sobre tasa etc. que pueda afectar el valor final de los servicios ofertados.<br><br>PARAGRAFO TRES - OTROS PAGOS, Igualmente se debe tener en cuenta el costo de las pólizas y demás erogaciones a que haya lugar.<br><br>El pago se realizará dentro de los (10) diez días hábiles siguientes a la fecha de suscripción de acta única y de liquidación firmada por el supervisor del contrato.</td></tr>
<tr><td>LUGAR DE EJECUCIÓN</td><td>El lugar de ejecución del presente contrato es el Distrito de Barrancabermeja.</td></tr>
<tr><td>SUPERVISIÓN</td><td>La supervisión del contrato resultante del presente proceso de selección estará a cargo del Director de Servicios Administrativos (O quien haga sus veces).</td></tr>
<tr><td>PERFECCIONAMIENTO</td><td>El contrato (electrónico o físico) se perfecciona con la firma (aprobación) de las partes en la Plataforma del Secop II, o según el Protocolo para actuar ante una indisponibilidad del Secop II dada por la Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente.</td></tr>
<tr><td>CRITERIOS DE SELECCIÓN</td><td>Establece el Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015 que: “Las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la entidad</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | *estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita".* (Cursiva y negrilla fuera de texto).<br>Por lo anterior, deja constancia que no se solicitarán previamente varias ofertas para el proceso contractual, sino que tuvo en cuenta el la experiencia para el desarrollo del objeto contractual acreditada a través certificaciones con entidades públicas y privadas que versan sobre el objeto y los alcances solicitados por la entidad.<br><br>Asi mismo la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander, se destaca como un gremio modelo a nivel nacional, reconocido por contribuir al desarrollo del país y en especial de Santander; propiciando el perfeccionamiento y desarrollo de la actividad de avalúos dentro del marco de las más estrictas normas de la moral, la ética, el profesionalismo, honorabilidad comercial de sus miembros, alta calidad en la prestación de sus servicios y, comprometida con el bienestar y satisfacción de necesidades de la comunidad en general.<br><br>Que a su vez esta persona jurídica esta domiciliada en el distrito de Barrancabermeja donde se encuentren ubicados los inmuebles objeto de avalúo. Y su vez está proporciona unos avaluadores que se encuentran registrados y autorizados por ella, garantizando de esta forma la aplicación del Decreto 1420 de 1998.<br><br>Asi mismo se señala que la entidad no cuenta con personal suficiente para llevar a cabo las funciones a encomendar planteadas en el presente estudio. |
| **ANALISIS DEL SECTOR E IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL** | Para la ejecución del objeto del contrato necesita una **PERSONA JURÍDICA** legalmente constituida, con amplia experiencia en avalúos corporativos comerciales de bienes y estudios especializados, igual o superior a **CINCO (5) AÑOS.**<br><br>En términos de eficiencia, resulta más conveniente para el Distrito de Barrancabermeja que la persona jurídica tenga la experiencia en las actividades descritas anteriormente, debido a que con ello se garantiza su idoneidad para desarrollar el objeto y los alcances del contrato. La experiencia en el sector público de contratación repercute para la entidad la asunción en la curva de aprendizaje. Se prevé que para la ejecución del objeto del contrato es necesaria una persona jurídica (sociedad) legalmente constituida, con amplia experiencia en avalúos corporativos comerciales de bienes y estudios especializados, igual o superior a **CINCO (5) AÑOS**, durante **DOS (2) MESES** para desarrollar el siguiente objeto contractual, **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL DEL INMUEBLE RURAL REQUERIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL TERMINAL DE TRANSPORTE TERRESTRE DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA".**<br><br>Cabe aclarar que, de acuerdo con el volumen de actividades administrativas y contractuales a desarrollar en la **Dirección de Servicios Administrativos**, esto es, a la necesidad de la prestación del servicio, el contrato podrá ser adicionado en valor y/o tiempo; previo a la evaluación del desempeño y al cumplimiento de los requisitos legales que correspondan. La determinación del valor del contrato y la fijación de honorarios está relacionada con la necesidad del servicio de la entidad frente a la idoneidad y experiencia de la persona que se contrate. Por tales razones para establecer su valor |

mensual se determinaron los servicios que se requieren y se justifican, la capacidad jurídica, capacidad técnica, infraestructura operativa y su experiencia requerida en los temas relacionados con el objeto contractual, y con base en ello precisar su valor.

En consecuencia, para el caso concreto, una persona jurídica, (sociedad legalmente constituida) con amplia experiencia en avalúos corporativos comerciales de bienes y estudios especializados, igual o superior a cinco (5) años, teniendo en cuenta el sondeo de contratos similares a través del aplicativo de Datos Abiertos de los contratos registrados en la Plataforma
Contractual Estatal SECOP II, creado desde el 30 de septiembre de 2019, y el cual se verifica y se constata contratos similares a través del siguiente link: **SECOP II - Procesos de Contratación | Datos Abiertos Colombia.**

Por lo anterior esta Corporación tendrá como honorarios la suma de **VEINTIDÓS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MCTE ($22.445.810), IVA INCLUIDO,** por el plazo durante el cual prestará sus servicios que es de **DOS (2) MESES.**

De igual forma, la entidad a través de la dirección de Talento Humano hace un análisis, a través de la página www.contratos.gov.co en el cual se encontraron los siguientes contratos de prestación de servicios profesionales, que desarrollan similares alcances y objeto contractual.

| ENTIDAD | CONTRATO | OBJETO | PLAZO | VALOR | LINK |
|---|---|---|---|---|---|
| MUNICIPIO BUCARAMANGA. | SA-DADEP-CPS-028-2025 | PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PUBLICO-DADEP COMO PERITO ADSCRITO A LA LONJA PARA REALIZAR AVALUOS DE BIENES INMUEBLES QUE SEAN REQUERIDOS | 3 meses | $42.840.000= | https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7784619 |
| CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BUCARAMANGA | 099-2023 | AVALÚO TÉCNICO DE BIENES INMUEBLES QUE PERMITA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS QUE SEAN REQUERIDOS Y AVALADOS TÉCNICAMENTE PARA EL PROCESO DE FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA DEL CUERPO OFICIAL DE BOMBEROS DE BUCARAMANGA | 30 días | $12.954.816= | community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4462863 |
| ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN MARTÍN, CESAR | CD-194-2025 | PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL AVALUO DE PREDIOS A ADQUIRIR POR PARTE DEL | 17 días | 12.584.331 | https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8788643 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | MUNICIPIO UBICADOS EN LA CALLE 17 # 4-49, CALLE 17 # 4-37, CALLE 17 # 4-31 EN EL BARRIO SAN ALONSO DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, CESAR. | | | |

De acuerdo con la muestra obtenida a través del portal de contratación del estado-Secop II, se puede establecer que para este objeto contractual las entidades públicas a nivel departamental y nacional contratan estos servicios de avalúos corporativos comerciales a través de la modalidad de contratación directa, contrato de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión por corresponder a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.

A demás, por vía jurisprudencial, se ha reiterado que el contrato de prestación de servicios pude celebrarse tanto con personas natural como jurídicas. Al respecto, el Consejo de Estado se pronunció manifestando que "el contrato de prestación de servicios tiene por finalidad realizar actividades relacionadas con la administración en la entidad o el cumplimiento de sus funciones; su carácter es temporal; el contratista goza de autonomía e independencia para la ejecución de las prestaciones y puede celebrarse tanto con personas jurídicas como naturales, en este último caso, siempre y cuando las actividades contratadas no puedan cumplirse con personal de planta o cuando las labores requeridas exigen conocimientos especializados de los que no disponen los servidores de la entidad. (Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil. C.P Flavio Augusto Rodríguez Arce, Sentencia del 23 de noviembre de 2005. N radicado 11001-03-06-000-2005-01693-00(1693))

**IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL.**

El gasto relacionado para la contratación objeto del presente documento, corresponde al presupuesto asignado por la Administración Central para el efecto imputado al numeral **2.1.2.02.02.008-1**, Fuente de Financiación **Recursos Propios,** por concepto de (CPS) **Servicios prestados a las empresas y servicios de producción (CPS)**, respaldados por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No**. 25-07600 de octubre 10 de 2025** y por el Certificado del Plan Anual de Adquisiciones CEPAA No. 6386 de octubre 10 de 2025, código **UNSPSC 80131802**.

| | |
|---|---|
| **GARANTÍAS** | El artículo 2.2.1.2.1.4.5. Del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 establece la: *"**No obligatoriedad de garantías**. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos."*<br><br>Teniendo en cuenta la naturaleza, el valor y forma de pago del contrato se exigirán las garantías para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el contratista deberá presentar la garantía de cumplimiento en original a la entidad dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato y requerirá |

<table>
<tr>
<td></td>
<td>la aprobación de la entidad. Esta garantía tendrá las siguientes características:
<table>
<tr><th>Característica</th><th>Condición</th></tr>
<tr><td>Clase</td><td>Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) contrato de seguro contenido en una póliza para entidades estatales, (ii) patrimonio autónomo, (iii) garantía bancaria.</td></tr>
<tr><td>Asegurado/ beneficiario</td><td>Municipio de Barrancabermeja identificado con NIT 890.201.900- 6</td></tr>
<tr><td>Amparos, vigencia y valores asegurados</td><td>
<table>
<tr><th>Amparo</th><th>Vigencia</th><th>Valor Asegurado</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento general del contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan</td><td>Hasta la liquidación del contrato y seis (6) meses más.</td><td>El valor de esta Garantía debe ser por lo menos el diez por ciento (10%), del valor del contrato.</td></tr>
<tr><td>Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales del personal que el contratista haya de utilizar en el territorio nacional para la ejecución del contrato</td><td>Plazo del contrato y tres (3) años más.</td><td>El Valor de la Garantía por el cinco por ciento (5%) del valor total del contrato.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Tomador</td><td>• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera.<br>• No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir la razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes.<br>• Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.</td></tr>
<tr><td>Información necesaria dentro de la póliza</td><td>• Número y año del contrato<br>• Objeto del contrato<br>• Firma del representante legal del contratista<br>• En caso de usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor. Ej. Cumplimiento, si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421</td></tr>
</table>
El contratista está obligado a restablecer el valor de la garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la entidad, así como a ampliar las garantías en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la garantía por parte del contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.</td>
</tr>
<tr>
<td>INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES</td>
<td>En ningún caso podrán presentar propuesta quien se encuentre incurso en las causales de inhabilidades e incompatibilidades que les impidan celebrar contratos con entidades públicas, de acuerdo con la Constitución Política, los Artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 18 de la ley 1150 de 2.007. Si lo hacen incurrirán en la inhabilidad establecida en el literal b, numeral 1, artículo 8º Ley 80 de 1993, además de las sanciones penales a que haya lugar.</td>
</tr>
<tr>
<td>ASPECTOS JURIDICOS DE LA PROPUESTA Y DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA FIRMA (APROBACIÓN) DEL CONTRATO<br><br>CUMPLE – NO CUMPLE</td>
<td>El Contratista deberá allegar con la respuesta de la Invitación a presentar la hoja de vida, los siguientes documentos para la suscripción del contrato.<br><br><u>DOCUMENTOS DE LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER</u><br><br>1. Respuesta a la invitación con la propuesta Técnica y económica.<br>2. Hoja de vida función Pública<br>3. Declaración de bienes y rentas y conflicto de interés<br>4. Certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o autoridad competente, con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario.<br>5. Certificados legibles y actuales de antecedentes disciplinarios y fiscales.<br>6. Copia legible del Registro Único Tributario -RUT (DIAN) vigente y con la actividad actualizada.</td>
</tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | **7.** Certificado Bancario<br>**8.** Acreditación de experiencia contractuales y/o laborales actualizadas y en orden cronológico, mencionados en tanto en la hoja de vida<br>**9.** Certificado pagos de seguridad social y aportes parafiscales expedida por el representante legal o revisor fiscal donde se manifieste que la sociedad está al día en pagos.<br><br>**DOCUMENTOS DEL REPRESENTANTE LEGAL:**<br>1. Declaración de Bienes y rentas y conflicto de interés<br>2. Copia legible cedula de ciudadanía representante legal<br>3. Certificado **Situación Militar Definida** o certificado **estado actual** de su situación militar. (Si aplica)<br>4. Certificados legibles y actuales de antecedentes disciplinarios (**Procuraría)**<br>5. Certificados legibles y actuales de antecedentes fiscales (**Contraloría**)<br>6. Certificados legibles y actuales de antecedentes judicial (**Policía Nacional**), **medidas correctivas**, Inhabilidades (**delitos sexuales** Ley 1918 de 2018) y el **REDAM** (Deudores Alimentarios Morosos – Ley 2097 de 2021) del representante legal. |
| **DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA INICIAR DEL CONTRATO** | Esta información deberá ser suministrada por el DISTRITO DE BARRANCABERMEJA necesaria para llevar a cabo el estudio valuatorio en referencia.<br>**1.** Solicitud de encargo valuatorio con alcance definido.<br>**2.** Escrituras de adquisición del inmueble.<br>**3.** Certificados de tradición actualizados de cada inmueble.<br>**4.** Último recibo de impuesto predial unificado de cada inmueble.<br>**5.** Reglamento de propiedad horizontal (si los inmuebles se encuentran en P.H.).<br>**6.** Certificado de Uso de Suelo de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de cada predio.<br>**7.** Carta catastral o plano predial de cada inmueble. |
| **MATRIZ DE RIESGOS** | ANEXO N°. 01 |

**4. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL**

La presente contratación no se encuentra cobijada por ningún Acuerdo Internacional o Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano.

| | |
|---|---|
| JEFE DEPENDENCIA:<br><br>**JHON MAURICIO NARVAEZ RODRIGUEZ**<br>Director de Talento Humano<br>Alcaldía Distrital de B/bermeja | FIRMA: |

| | NOMBRE DEL FUNCIONARIO | FIRMA | FECHA |
|---|---|---|---|
| Proyectó aspectos jurídicos: | Ivon Narváez – Abogado Ext Dirección Servicios Administrativos | | Octubre de 2025 |
| Proyectó aspectos financieros: | Gina Ramírez Ortiz- Ingeniera Esp Ext Dirección Servicios Administrativos | | Octubre de 2025 |
| Revisó: | Kelly Blanco Ayala -Abogada Externa - Dirección de Talento Humano | | Octubre de 2025 |
| Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma. | | | |

Alcaldía Distrital de Barrancabermeja

Dirección de
**Talento Humano**

## ANEXO 01. MATRIZ DE RIESGOS

| No. | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir) | Consecuencia de la Ocurrencia del evento | Probabilidad | Impacto | Valoración del Riesgo | Categoría | ¿A quién se le asigna- | Tratamiento/ Controles a ser implementados | Impacto después del Tratamiento | | | | ¿Afecta la ejecución del Contrato- | Persona responsable por implementar el tratamiento | Fecha estimada en que se inicia el tratamiento | Fecha estimada en que se completa el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Valoración del Riesgo | Categoría | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo- | Periodicidad ¿Cuándo- |
| 1 [redacted] | General | Externo | Planeación, selección, contratación y ejecución | Riesgo Económico y social | Eventos producto de cambios en la normatividad por parte del Gobierno Nacional y que representen impacto negativo para el contratista y contratante | Inseguridad jurídica para las partes contractuales. | Posible | 4 | 3 | Riesgo bajo | Contratista y contratante | Estar al día en las actualizaciones normativas | Improbable | 3 | 2 | Bajo | No | Entidad | Una vez se produzca el evento no deseado | Una vez se ajuste a la normativa vigente | Revisión jurídica en el diario oficial | Mensual |
| 2 | Específico | Interno | Ejecución | Operacional | Los procesos contractuales no se adelantan por falta de entrega de la documentación por parte del contratista | Retraso en cun cumplimento de los objetos misionales y administrativos del ente de control | Posible | 4 | 3 | Riesgo bajo | Contratante | Entrega de documentación de manera oportuna por parte del contratista previo el Inicio de los procesos contractuales | Improbable | 3 | 2 | Bajo | No | Entidad | Una vez se produzca el evento no deseado | Planeación contractual | Diligenciando el Control de ruta del proceso | Lista de chequeo realizada |
| 3 [redacted] | Específico | Interno | Ejecución | Operacional | El objeto contrado no sea ejecutado dentro del término y con las especificaciones del contrato. | Incumplimento del objeto contractual | Posible | 4 | 3 | Riesgo bajo | Contratante | Supervisión permanente y eficiente | Improbable | 3 | 2 | Bajo | No | Entidad | Una vez se produzca el evento no deseado | Planeación contractual | Informe mensual | Mensual en los informes pres |