ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

La EIS CÚCUTA SA E.S.P. de conformidad con el artículo 2o de la Escritura Pública No 4.260 del 19 de diciembre 2006 de la Notaría 3a del Círculo de Cúcuta, que contiene sus estatutos, tiene por naturaleza jurídica ser una sociedad por acciones constituida como una empresa de servicios públicos del orden municipal, conforme a las disposiciones de la Ley 142 de 1994 y ejerce sus actividades dentro del ámbito del derecho privado como empresario mercantil.

Así mismo, el artículo 8o de sus estatutos, indica que la conformación del capital social de la EIS CÚCUTA SA E.S.P. es 100% público, pues participan en su capital entidades públicas del orden municipal, como lo son, el Municipio de Cúcuta, el Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte, Área Metropolitana de Cúcuta, Central de Transportes "Estación Cúcuta" y Metrovivienda, actualmente Centro Tecnológico de Cúcuta adquirió las acciones de Metrovivienda.

De lo establecido en el artículo 8o de los estatutos de la empresa y de la definición contenida en el artículo 14.5 de la ley 142 de 1994, se deduce que la EIS CÚCUTA SA E.S.P. es una empresa oficial de servicios públicos domiciliarios del orden municipal y como tal, se rige por las normas establecidas en la Ley 142 de 1994.

Autorizado

Así las cosas, la EIS CÚCUTA SA E.S.P. por ser su naturaleza jurídica la de una empresa oficial de servicios públicos domiciliarios del, orden municipal, perteneciente al sector descentralizado por servicios del Municipio de San José de Cúcuta, es una entidad estatal municipal, cuyo régimen de actos y contratos se rigen por lo indicado en los artículos 31 y 32 de la Ley 142 de 1994.

El artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 ordena a las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicar en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal, mandato que se extiende a empresas oficiales, municipios y demás entes territoriales que presten directamente servicios públicos.

En este orden de ideas, se concluye que en el caso particular de la EIS CÚCUTA SA E.S.P., su régimen de contratación se rige por el Derecho Privado -salvo las excepciones previstas en la Ley-, sin embargo, tiene la obligación de observar los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, además se encuentra sometida al Régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal y tiene la obligación de garantizar los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, entre otros.

Por lo anterior, el suscrito **JEFE ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y COMERCIAL** de la entidad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Cúcuta SA E.S.P, EIS CUCUTA SA E.S.P., en cumplimiento del artículo 10 del Manual de Contratación de la EMPRESA, Acuerdo 000030 del 15 de diciembre del 2023, deja constancia por medio del presente estudio de la conveniencia y la necesidad de desarrollo el siguiente proceso contractual.

DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD DEL SERVICIO

La Entidad cuenta con una planta actual compuesta por veintisiete (27) cargos, que corresponden a siete (7) Empleados públicos (Gerente General, Subgerente, Jefe de Oficina (3), Profesional Especializado, Tesorero General y 20 Trabajadores Oficiales (2 Especialistas de Asistencia Gerencial, 10 Profesionales de Campo, 7 Técnicos Especializados y 1 Auxiliar de Servicios Operativos):

1. Gerente.
2. Subgerente.
3. Jefe Administrativo, Financiero y Comercial.
4. Jefe de Control Interno Disciplinario, Jurídica y PQRS.
5. Jefe de Control Interno de Gestión.
6. Profesional I (Contador)

Debido a la insuficiencia de Talento humano, la EIS se obliga a satisfacer sus requerimientos administrativos y obligaciones legales con alternativas como los contratos de prestación de servicios.
La EMPRESA ha definido en su Plan Estratégico para la vigencia 2023–2027, denominado "AGUA, ADAPTACIÓN Y CONVERGENCIA REGIONAL. NUESTRO COMPROMISO CON LA PAZ TOTAL", cinco (5) objetivos estratégicos, a saber:
1. Crecimiento y rentabilidad,
2. Gestión del talento humano,
3. Responsabilidad social y ambiental,
4. Fortalecimiento corporativo y mejora continua, y
5. Buen Gobierno.

De conformidad con el Convenio de Desempeño suscrito entre la Nación – Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Cúcuta – EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., se establece en la Cláusula Tercera, numeral 6, la obligación de la empresa de enajenar, dentro de los dos (2) años siguientes a la firma del convenio, los activos que no se encuentren afectos a la prestación del servicio.
En este sentido, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público ha reiterado la necesidad de dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la citada cláusula. Para tal fin, resulta indispensable contar, en el menor tiempo posible, con la determinación del valor comercial de los inmuebles no afectos al servicio que se encuentran sujetos a venta.
Para el cumplimiento de esta obligación, se requiere contratar una empresa o profesional especializado en avalúos, debidamente certificado y autorizado conforme a la normatividad vigente, con el objeto de realizar la valoración comercial de los inmuebles. Dicho proceso deberá contemplar, además, la identificación y análisis del estado jurídico de cada bien, generando un informe técnico detallado que incluya el valor comercial actualizado y la situación jurídica de cada inmueble. Este informe constituirá un insumo fundamental para la oferta de los bienes en el mercado.
La actualización de los avalúos de los bienes inmuebles no afectos al servicio permitirá determinar su valor actual, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes factores:
1. Estado de conservación: evaluación del estado físico de los inmuebles, incluyendo deterioros o afectaciones que incidan en su valor.
2. Características físicas: análisis del área, distribución, instalaciones y demás atributos relevantes de cada inmueble.
3. Entorno y ubicación: consideración de aspectos como accesibilidad, cercanía a servicios públicos y condiciones de la infraestructura circundante.
4. Uso del suelo: verificación del uso permitido conforme a la normativa urbanística vigente y su incidencia en el potencial de aprovechamiento del inmueble.
5. Oferta y demanda: análisis del comportamiento del mercado inmobiliario en la zona, con el fin de establecer un valor acorde con las condiciones reales de comercialización.

La actualización de estos avalúos es fundamental para establecer el valor más probable de comercialización, lo cual facilitará la enajenación de los inmuebles en condiciones justas, transparentes y equitativas, permitiendo a la empresa cumplir con las obligaciones pactadas en el Convenio de Desempeño.
Adicionalmente, el avalúo técnico permitirá establecer el valor razonable de los bienes inmuebles de propiedad de la EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., lo que hará posible realizar los ajustes contables a que haya lugar, en cumplimiento de los principios y lineamientos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a Propiedades.
Para avanzar en el cumplimiento del Convenio de Desempeño, la EIS CÚCUTA S.A. E.S.P. ha identificado la necesidad de realizar el avalúo comercial de nueve (9) inmuebles de su propiedad, debidamente registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, considerando su estado de conservación, situación jurídica y viabilidad de venta.

Autorizado

JUSTIFICACION

El presente proceso se enmarca en el cumplimiento del plan Estratégico de la entidad para el periodo 2023-2027 y al cumplimiento de los objetivos del proceso de Gestión Administrativa, Financiera y Comercial, del subproceso de Gestión Inmobiliaria, teniendo en cuenta que es de vital importancia conocer el valor de los bienes muebles de la empresa.

INDICACIONES TÉCNICAS PARA LA SATISFACCIÓN DE LA NECESIDAD

METODOLOGÍA PARA AVALÚO DE BIENES INMUEBLES:
De acuerdo a los métodos aplicados en la Resolución 620 de 2008 o normas concordantes.

NORMATIVIDAD APLICABLE:
- Ley 1673 de 2013
- Resolución 620 de 2008
- Resolución N° 533-2015 de la Contaduría General de la Nación, Modificado Resolución 484-2017
- Circular 045 de 2001
- Instructivo 002 de 2015
- Manual de Políticas Contables de LA EIS CÚCUTA SA E.S.P Normas Internacionales de Valoración (IVS)
- Y demás normas vigentes

ANEXOS TÉCNICOS 1 Y 2 CON LAS DEMAS ESPECIFICACIONES TECNICAS

MODALIDAD DE SELECCIÓN

De acuerdo con el artículo 7 del Acuerdo N° 032 del 26 de julio de 2024 "Manual de Contratación" la modalidad de selección es: Contratación Directa, por ser un contrato de cuya cuantía sea igual o inferior a cien salarios mínimos legales vigentes (150 SMMLV).

Autorizado

FACTORES DE SELECCIÓN

De acuerdo con lo señalado en el Acuerdo N°030 del 15 de diciembre de 2023 y el acuerdo N° 032 del 26 de julio de 2024, en la contratación directa no se utilizan factores de escogencia y calificación, por cuanto la selección de la persona (natural o jurídica) se realiza en atención a su idoneidad, experiencia y capacidad jurídica.

Idoneidad: Persona natural o jurídica con matricula mercantil o certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, según sea el caso, cuyo objeto social u actividad comercial esté relacionado con el objeto del contrato.El proponente deberá presentar, a consideración de LA EIS CUCUTA SA E.S.P., el siguiente personal mínimo requerido para la ejecución de contrato:Un (1) avaluador : Con experiencia mínima de 2 años

Experiencia: Aportar dos (2) contratos con entidades públicas o privadas cuyo objeto esté relacionado al del presente proceso.

La evaluación de la hoja de vida del contratista definido para esta contratación se presenta como un anexo al presente documento denominado ACTA DE ESTUDIO DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA.

Capacidad Jurídica: No hallarse incurso en causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar conforme a la Constitución y la Ley.

Dependencia: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO, FINANCIERO Y COMERCIAL

CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP

Cód. clase	Nombre de la clase
F801318	Servicios de administración inmobiliaria

ACTIVIDADES ESPECÍFICAS:

1. Presentar cronograma de actividades a desarrollar incluyendo condiciones de entrega de los avalúos para cada

uno de los bienes inmuebles objeto del contrato.
2. Realizar el Avalúo Comercial de los bienes inmuebles que se encuentran relacionados en las condiciones técnicas exigidas, conforme las normas, procedimientos, metodologías legales vigentes y las especificaciones técnicas presentadas y que están en concordancia con lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998, el Decreto 422 de 2000, Ley 1673 de 2013, la Resolución 620 de 2008 y Resolución 898 de 2014 IGAC, Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015 Nivel Nacional, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 Nivel Nacional y Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 Nivel Nacional.
3. Consultar los títulos de propiedad de los bienes inmuebles objeto de avalúo que aporte la entidad.
4. Adquirir los certificados de tradición y libertad de cada uno de los predios objeto del estudio de avalúo comercial.
5. Realizar registro fotográfico con la información que identifique el predio y las mejoras objeto del avalúo.
6. Y las demás actividades que sean requeridas con relación al objeto contractual.

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir el objeto contractual, en los términos del presente contrato, atendiendo eficaz y oportunamente las actividades a su cargo. **2.** Atender de manera inmediata las solicitudes y observaciones requeridas durante el desarrollo del objeto contractual. **3.** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, deberá informar inmediatamente que su ocurrencia a LA EMPRESA y a las demás autoridades competentes para que ellos adopten las medidas correctivas que fueren necesarias. **4.** Cumplir cada uno de los ofrecimientos propuestos en su oferta, la cual forma parte integral del contrato. **5.** Responder civil y penalmente tanto por el incumplimiento 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. **6.** Actuar de tal modo que por causas imputables a él no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA EMPRESA. **7.** Dar cumplimiento a la Ley 100 de 1993 y el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y demás normas concordantes, efectuando el pago oportuno de sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral (salud-pensión ARL). **8.** Presentar los informes correspondientes acreditando para el pago encontrarse a paz y salvo con sus obligaciones de seguridad social de conformidad con la Ley. **9.** Entregar al finalizar la ejecución del contrato, todos los documentos que hubiese elaborado con ocasión de la ejecución del objeto del mismo. **10.** Con el propósito de mantener y mejorar continuamente nuestro Sistema de Gestión Ambiental, se debe tener en cuenta lo siguiente: **10.1** Contribuir con las buenas prácticas ambientales de la entidad a través de la entrega de productos y/o servicios que promuevan la conservación del medio ambiente y la prevención de la contaminación. **10.2** En lo posible, se recomienda hacer uso de papel ecológico para los trámites contractuales y administrativos con la entidad. **10.3** En caso de que aplique, realizar una adecuada disposición de residuos generados en la entrega de productos. **10.4** Cuando el personal del proveedor deba realizar actividades dentro o fuera de la entidad para el desarrollo del producto o servicio contratado, éste deberá cumplir con la política y programas ambientales de acuerdo al tipo de actividades a desempeñar. Para esto, la entidad comunicará la política y programas ambientales pertinentes al personal del proveedor. **11.** Cumplir con las normas y reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de la empresa, según la normatividad vigente. **12.** Cumplir con la Entrega del examen médico pre-ocupacional al subproceso de Talento Humano de la Oficina Administrativa, Financiera y Comercial de acuerdo con el profesiograma, el objeto a desarrollar y dentro de los plazos establecidos legalmente. (Decreto 723 de 2013 art. 18). Si aplica. **13.** Adjuntar el formato GTH-FO-27 Formato de Evaluación de Inducción y reinducción aprobado para el primer pago de los honorarios. Si aplica. **14.** Presentar ante el supervisor del contrato anexo a la cuenta de cobro el certificado de aprobación de los conocimientos básicos del curso "Integridad, trasparencia y lucha contra la corrupción" de conformidad con lo establecido en la Ley 2016 de 2020 Art 1° parágrafo 1°, bajo los lineamientos, herramientas tecnológicas y protocolos y el Certificación del curso de la función pública Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG del primer módulo dispuestos por el Departamento Administrativo de la Función Pública. Si aplica. **15.** Asistir a las actividades y socializaciones referentes al Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo. Si aplica.

TIPO DE CONTRATO: Contrato de **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**

DURACIÓN: 1 Meses contados a partir del acta de inicio, aprobación de póliza, previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos para su ejecución.

SUPERVISION: La EIS CÚCUTA SA E.S.P. realizará la supervisión a través de **JEFE ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y COMERCIAL**, quien está autorizado para impartir instrucciones y órdenes al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste estará obligado a acatarlas. Por conducto de esta supervisión se tramitarán todas las cuestiones relativas al desarrollo del contrato, en consecuencia este funcionario deberá expedir el certificado de cumplimiento a entera satisfacción para que se pueda efectuar por parte de la entidad el pago del

valor del contrato y ejercer estricta supervisión y control del cumplimiento del objeto velando siempre por el correcto funcionamiento y la calidad del mismo.

LUGAR DE EJECUCIÓN: Será en el Municipio de San José de Cúcuta.

ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL PRESUPUESTO OFICIAL DE LA CONTRATACIÓN

La EIS CUCUTA SA ESP considero que para la ejecución del objeto del contrato necesita de una persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, verificando la idoneidad, experiencia requerida y relacionada con el sector que se trate.

La EIS CUCUTA SA ESP estimo el presupuesto oficial mediante los estudios del mercado soportado bajo reseña histórica y teniendo en cuenta el aumento del IPC "En enero de 2026, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Colombia fue de 5,1% a nivel anua", esto con el de promediar el valor del servicio y darle continuidad del servicio dejando como soporte las recomendaciones de Colombia compra eficiente:

Según Colombia Compra Eficiente, la continuidad de un servicio es importante en los procesos de contratación por varias razones:

Autorizado

Razones de la importancia de la continuidad del servicio:

-Estabilidad y seguridad: La continuidad del servicio garantiza la estabilidad y seguridad en la prestación del servicio, lo que es fundamental para la continuidad de las operaciones y la atención a los ciudadanos.

-Minimización de riesgos: La continuidad del servicio minimiza los riesgos asociados con la interrupción del servicio, como la pérdida de productividad, la disminución de la calidad del servicio y la insatisfacción de los usuarios.
-Protección de la inversión: La continuidad del servicio protege la inversión realizada en la contratación del servicio, ya que se garantiza la continuidad de la prestación del servicio durante el plazo establecido.
-Cumplimiento de objetivos: La continuidad del servicio es fundamental para el cumplimiento de los objetivos y metas establecidos por la entidad contratante, ya que se garantiza la continuidad de la prestación del servicio.
-Transparencia y rendición de cuentas: La continuidad del servicio es importante para garantizar la transparencia y rendición de cuentas en la gestión del servicio, ya que se pueden evaluar los resultados y la calidad del servicio de manera continua.

Beneficios de la continuidad del servicio:
-Mejora de la calidad del servicio: La continuidad del servicio permite mejorar la calidad del servicio, ya que se pueden identificar y corregir los errores y debilidades en la prestación del servicio.
-Aumento de la eficiencia: La continuidad del servicio permite aumentar la eficiencia en la prestación del servicio, ya que se pueden implementar procesos y procedimientos más efectivos y eficientes.
-Reducción de costos: La continuidad del servicio puede reducir los costos asociados con la interrupción del servicio, como la pérdida de productividad y la disminución de la calidad del servicio.
-Mejora de la satisfacción del usuario: La continuidad del servicio puede mejorar la satisfacción del usuario, ya que se garantiza la continuidad de la prestación del servicio y se pueden atender sus necesidades de manera efectiva.

En resumen, la continuidad del servicio es fundamental en los procesos de contratación, ya que garantiza la estabilidad y seguridad en la prestación del servicio, minimiza los riesgos, protege la inversión, cumple con los objetivos y metas establecidos, y garantiza la transparencia

IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL: El contrato objeto de la presente necesidad se cancelará con cargo al rubro 2.1.2.02.02.-008 - Servicios prestados a las Empresas y Servicios de Produccion, de la vigencia fiscal del 2026.

Numero cdp	Fecha cdp	Codigo rubro	Nombre Rubro	Valor Rubro
00000138	28-ene-2026	2.1.2.02.02.-008	Servicios prestados a las Empresas y Servicios de Produccion	69,853,000.00

SOPORTE TÉCNICO Y ECONÓMICO DEL VALOR: el valor del presente contrato es la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON 00/100 M. C/TE. (69,853,000.00) pagaderos así: UN (1) PAGO MENSUAL POR VALOR DE SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON 00/100 M. C/TE. ($69,853,000.00)

VARIABLE PRESUPUESTALES:

El futuro contrato que se suscriba será objeto de los siguientes descuentos por concepto de impuestos y deducciones legales por parte de la EIS CÚCUTA SA E.S.P., que todo contratista debe asumir:

PORCENTAJE ESTAMPILLAS O IMPUESTOS A PAGAR POR EL VALOR TOTAL DEL CONTRATO

Autorizado

1% PRO-DESARROLLO CIENTÍFICO
2.5% TASA PRO-DEPORTE Y RECREACIÓN
2% PRO-HOSPITAL
2% PRO-ANCIANOS
1% PRO-CULTURA (Aplica el 2% para contrato de obra)
5% CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE OBRA PÚBLICA (Aplica para contrato de obra)
2% JUSTICIA FAMILIAR (Aplica el 2% sobre el valor bruto (antes de IVA). Excepción no se aplica en contratos de prestación de servicios(honorarios) cuyo pago mensual sea inferior a 10 SMLMV. (Esta excepción no aplica para contratos de suministro, obra o compraventa. Por lo tanto, toda adquisición de bienes (papelería, insumos, repuestos, cafetería, materiales), (sin importar que su cuantía sea mínima, esta gravada con la tarifa del 2%).
SI APLICA RETEFUENTE
SI APLICA RETE ICA
SI APLICA RETE IVA

Los gastos aquí señalados son a título enunciativo y no constituyen obligación para el La EIS CÚCUTA SA E.S.P. en el momento de efectuarse los pagos, ya que puede aplicarse otro tipo de descuentos aquí no señalados, para lo cual el interesado en presentar su propuesta deberá realizar dicha consulta ante La EIS CÚCUTA SA E.S.P.

SOPORTES DE LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN, Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

La EIS CÚCUTA SA E.S.P., considera que en el desarrollo del objeto del presente estudio se pueden suscitar los siguientes riesgos previsibles:

ANEXO EL ANÁLISIS DEL RIESGO

GARANTÍAS EXIGIDAS

Conforme a lo estipulado en el artículo 14 del manual de contratación de la entidad y con el fin de amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del incumplimiento del contrato, como requisito para la legalización, el contratista deberá constituir garantía única que podrá consistir en: Póliza expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, cuya póliza matriz esté debidamente aprobada por la Superintendencia Financiera, fiducia mercantil en garantía, garantía bancaria. En los términos del Decreto 1082 de 2015 el contratista deberá constituir garantía única que cubra los siguientes amparos:

Amparo	Vr a asegurar	Valor base asegurar	Vigencia
Cumplimiento de las obligaciones propias del contrato	10%	Valor del contrato	Durante el tiempo de duración del contrato y cuatro (4) meses más.

Amparo	Vr a asegurar	Valor base asegurar	Vigencia
Prestaciones Sociales.	10%	Valor del contrato	Durante el tiempo de duración del contrato y tres (3) años más.
CALIDAD EL SERVICIO 10%	10%	Valor del contrato	por el término de duración del mismo y cuatro(4) meses más.

San José de Cúcuta, 28-ene-2026

Atentamente,

IVAN DARIO CAMPOS GALVIS
JEFE ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y COMERCIAL
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO, FINANCIERO Y COMERCIAL

Autorizado

Proyectó aspecto jurídico: Carolina Florez Gavilan
Contratista - Oficina De Control Interno Disciplinario, Juridica Y Pqrs

Revisó aspecto jurídico: Lisbeth Katherine Pacheco Sierra
Líder en Contratación

Aprobó aspecto jurídico: Richard Alberto Díaz Rodríguez
Jefe de Control Interno Disciplinario Jurídica y PQRS

Aprobó aspecto contable: Carmen Yajaira Sanchéz Quiñonez
Profesional I Contador

MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Impacto después del tratamiento	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Deficiencia en la calidad de servicio que se presta	Genera incumplimientos con las funciones establecidas en el proceso contractual. Mala calidad de los servicios	Improbable	Insignificante	3	Riesgo Bajo	Contratista	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato
2	Especifico	Externa	Ejecución	Regulatorio	Demoras en la toma de decisiones para ejecutar el contrato	Retrasos y/o incumplimiento del cronograma establecido. Incumplimiento de las funciones de forma parcial o total, ya que no se ajustan a las necesidades reales.	Improbable	Insignificante	3	Riesgo Bajo	Contratista	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato
3	Especifico	Int y Ext	Ejecución	Operacional	Incumplir con el pago de los salarios establecidos en el contrato y pago de las obligaciones laborales.	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimiento del contrato. Inconformidad en la mano de obra que genera conflictos y retrasos en los plazos de ejecución. Cambios en el valor del contrato o riesgo presupuestal. Genera retrasos en los pagos por parte de la entidad cuando no se presentan los documentos necesarios para el trámite de los pagos. Genera desequilibrio económico, presupuestal y financiero.	Improbable	Insignificante	3	Riesgo Bajo	Compartido	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato

Autorizado

MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Impacto después del tratamiento	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
4	Especifico	Externa	Ejecución	Operacional	Falta de profesionales idóneos e idoneidad del personal.	Generan retrasos en los tiempos de ejecución e incumplimiento del contrato o actividades a desarrollar y baja calidad de la adecuación	Improbable	Insignificante	3	Riesgo Bajo	Contratista	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato
5	Especifico	Int y Etx	Ejecución	Operacional	Extensión del plazo	Provoca desequilibrios económicos, presupuestales y financieros. Incumplimiento del proceso contractual en el plazo establecido. Incertidumbre	Improbable	Insignificante	3	Riesgo Bajo	Compartido	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato
6	Especifico	Externa	Ejecución	Operacional	Accidentes y/o enfermedades en la ejecución del contrato	Impide la ejecución del contrato de manera parcial. Retraso en el plazo de entrega. Genera cambios en la contratación dependiendo de los accidentes, daños a la integridad física, mental o moral que ocurran en el desarrollo del contrato.	Raro	Insignificante	2	Riesgo Bajo	Contratista	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato
7	Especifico	Externa	Ejecución	Operacional	No realizar los debidos cálculo	Genera inadecuadas variaciones sobre los valores, cantidades y precios administrativos, operáticos, financieros y presupuestales impidiendo de tal manera de forma parcial o total con la ejecución del contrato.	Improbable	Insignificante	3	Riesgo Bajo	Contratista	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato

Autorizado

MATRIZ DE RIESGOS

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Impacto después del tratamiento	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
8	Especifico	Int y Ext	Planeación	Regulatorio	La falta de planeación y supervisión impiden el desarrollo de proceso contractual	Generan pérdidas económicas y financieras en el proceso contractual e incumpliendo de este mismo. Permite información artificial la cual no sería fidedigna para ejecutar el proceso a contratar. Se genera incertidumbre e incumplimiento del proceso contractual cuando no se realizan, ni supervisar las características técnicas y organizacionales de la necesidad real del contrato.	Improbable	Insignificante	3	Riesgo Bajo	Compartido	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato
9	Especifico	Externa	Ejecución	Operacional	Falta de liderazgo e idoneidad por parte del contratista.	Provoca la toma de decisiones inadecuadas que no permiten el desarrollo objeto contractual. Ser un líder pasivo provoca un desorden en el trabajo y suele desorientar al equipo de trabajo.	Raro	Insignificante	2	Riesgo Bajo	Contratista	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato
10	Especifico	Interna	Ejecución	Operacional	Falta de liquidez para la financiación del contrato	Retrasos en los tiempos de ejecución y cumplimento del mismo	Raro	Insignificante	2	Riesgo Bajo	Entidad	Adecuada evaluación y revisión	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	SI	Interventor o funcionario supervisor	A la firma del contrato	A la finalización del contrato	Supervisor	Tiempo del contrato

Autorizado

ANEXO 1 FICHA TECNICA

"REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP."

Item	NOMBRE INMUEBLE	Dirección	Matrícula inmobiliaria	Escritura pública	No. Predial
1	LOTE : CANCHA LA CABRERA INCLUYE CASA CONOCIDA COMO PUENTE BARCO		260-130257	N° 486 DEL 2/04/1963 NOTARIA 2 DE CÚCUTA	01-07-0307-0002-000
2	MERCADO EL CONTENTO	CALLE 13 N° 12-49 Y AVENIDA 13 N° 13-21 B. EL CONTENTO CALLE 13 # 12-99 .- CRUCE AV. 13 B. EL CONTENTO	260-4663	N° 72 DEL 26/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0151-0001-000
3	MERCADO LA CABRERA	CALLE 18 N° 4-45 B. LA CABRERA CALLE 18 AV. 4. Y 5. MERCADO LA CABRERA	260-4665	N° 72 DEL 24/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0304-0003-000
4	MERCADO LOS ECONOMICOS	CALLE 12 N° 5-64/86 CENTRO CALLE 12 # 5-64 5-86	260-4658	N° 72 DEL 26/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0104-0005-000
5	PLANTA EL MATADERO (INCLUYE TRES LOCALES COMERCIALES QUE HACEN PARTE DEL PREDIO)	AV. 7A - 7AN N° 130-214 B. SEVILLA SIN DIRECCION PARTE NORTE BARRIO SEVILLA	260-42140	673 DEL 10/05/1966 NOTARIA 2 DE CÚCUTA	01-04-0487-0001-000
6	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	CALLE 20 AV. 3 LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR CALLE 20 AV. 3 .-LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR. BARRIO SAN LUIS	260-91261	2773 del 17/12/1994 NOTARIA 1 DE CUCUTA	01-01-0240-0017-901
7	CASA LOMA DE BOLIVAR	calle 7 # 11-47-49 B. Loma de Bolivar	260-58843		
8	MERCADO LAS ANGUSTIAS	CALLE 22 N°19A- 107 BARRIO SANTANDER	260-42865		
9	LOS POPULARES	Av 7 # 11a-03 / 07 / 11 B. Centro	260-58778		

METODOLOGÍA PARA AVALÚO DE BIENES INMUEBLES: De acuerdo a los métodos aplicados en la Resolución 620 de 2008 o normas concordantes. NORMATIVIDAD APLICABLE:

- Ley 1673 de 2013
- Resolución 620 de 2008
- Resolución N° 533-2015 de la Contaduría General de la Nación, Modificado Resolución 484-2017
- Circular 045 de 2001 • Instructivo 002 de 2015
- Manual de Políticas Contables de LA EIS CÚCUTA SA E.S.P Normas Internacionales de Valoración (IVS)
- Y demás normas vigentes ANEXOS TÉCNICOS 1 Y 2 CON LAS DEMAS ESPECIFICACIONES TECNICAS

Atentamente:

RAMON ANTONIO VARGAS HERNANDEZ
APOYO PROFESIONAL
ECONONOMISTA

ANEXO 2

OBJETO: REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP

Los avalúos deberán ser realizados y avalados por profesional experto en avalúos, debidamente inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores. (Anexar copia de Cedula de Ciudadanía, Tarjeta Profesional y RAA del profesional responsable. Documentos debidamente firmados).

Criterios

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

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

PORTADA PRESENTACION avalúos de los predios (TERRENOS Y EDIFICACIONES)
La portada debe contener los siguientes datos:
- Datos del predio
- Dirección
- Ciudad
- Fecha

INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES
- Solicitante
- Tipo de inmueble
- Objeto del avalúo
- Tipo de avalúo
- Ubicación detallada del inmueble (Departamento, municipio, sector, barrio vereda, dirección, Nombre del predio)
- Fecha de visita del bien inmueble objeto de valuación
- Fecha del informe y de aplicación del valor (Vigencia)
- Marco jurídico que soporta el avalúo
- Destinación actual del predio

INFORMACION CATASTRAL, JURIDICA Y DE TITULACIÓN
- Nro. Escritura (Título de adquisición)
- Fecha escritura
- Notaría
- Linderos según escritura
- Matricula inmobiliaria.
- Nro. Ficha catastral
- Cedula catastral (CBML – Código de ubicación del predio en la ciudad)

- Área predio según escritura
- Área según ficha Catastral
- Área del predio según Resolución de Corrección de área IGAC
- Propietario (s)
- NIT, C.C
- Zonas físicas y económicas con indicación de áreas parciales para cada zona
- Área de construcción (m2)
- Avalúo catastral vigente ($)
- Observaciones catastrales y jurídicas

DESCRIPCIÓN GENERAL Y DESARROLLO DEL SECTOR

- Delimitación del sector
- Actividad predominante del entorno
- Desarrollo económico
- Comercialización
- Vías de acceso y características
- Servicios comunales
- Servicios públicos
- Situación de orden público
- Perspectivas de valorización

CARACTERISTICAS DEL PREDIO O TERRENO Y EDIFICACIONES

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

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL CONSIDERACIONES ESPECIALES AVALÚO

- Metodología empleada para la elaboración del avalúo
- Justificación de la metodología
- Memoria de cálculo
- Análisis de antecedentes
- Consideraciones generales (si aplica)

- Investigaciones de mercado (económica)
- Futuro del sector
- Tabla valores
- Descripción del bien inmueble (Se debe determinar el valor del avalúo en forma independiente para el Terreno y para la construcción o edificación)
- Área según Resolución de corrección de área
- Valor de la unidad de medida avaluada (Metro cuadrado, hectáreas, etc).
- Valor total del inmueble actualizado por avalúo según área establecida en la resolución de corrección de área.

• Los demás datos de conformidad a normatividad vigente.

VIGENCIA DEL AVALUO (No podrá ser inferior a un (1) año)
FECHA

NOMBRE DEL AVALUADOR
- Documento de identificación
- Registro Evaluador

PRODUCTOS
En concordancia con lo contenido en el Anexo No. 1 ESPECIFICACIONES TECNICAS, el Contratista deberá verificar que la siguiente información se encuentre o haga parte del informe de avalúo comercial:

1. Entrega de ficha predial con la siguiente información: identificación legal, identificación física, localización, linderos y colindancias, reglamentación, servidumbres, afectaciones, caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas, servicios públicos, vías públicas, tamaño, forma y uso, descripción detallada, tanto de la construcción como de la infraestructura analizando su estado actual, estado de conservación, edad, vida remanente probable, valor obtenido mediante el método costo de reposición. valor obtenido mediante el método de mercado, valor obtenido, mediante el método de capitalización, de renta e ingresos.
2. Soporte de visita técnica al inmueble objeto de avalúo.
3. Registro fotográfico que identifiquen el predio y las mejoras objeto de avalúo.
4. Informe resumen consolidado (sábana), debidamente totalizada en todos sus ítems (Número de predio, escrituras, certificados de libertad, áreas construidas, áreas libres, mejoras, valor total de los avalúos, costo de Reconstrucción, Valor Terreno y Valor Edificación).
5. Memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo socioeconómico y de reglamentaciones urbanísticas vigentes.
6. Planos de localización actualizados con identificación de áreas construidas y áreas libres soportados con carta catastral, área del lote si se requiere, a criterio del supervisor designado.
7. Informe de avalúo comercial en medio físico y con copia integral en medio magnético.

Nota: El avalúo de los inmuebles se efectuará de acuerdo a la Ley 388 de 1977, Decreto 1420 de 1998, Ley 546 de 1999, Decreto 4666 del 2000, Resolución 13314 de 2001 de la Superintendencia de Industria y Comercio, los requisitos de los avalúos para efectos contables contenidos en la Circular Externa 060 de 2005 expedida por la Contaduría General de la Nación y los parámetros establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC en la Resolución 620 de 2008 y demás normas que rigen la materia.

El costo de todas las actividades asociadas a la realización de las actividades anteriormente descritas estará a cargo del contratista, además todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas, contribuciones, fletes honorarios, seguros, costos de legalización del contrato y en general todos los costos necesarios para la celebración y total ejecución del contrato que llegare a resultar

ANEXO 2 PRESUPUESTO

"REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP."

ITEM	NOMBRE INMUEBLE	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ESCRITURA PÚBLICA	NO. PREDIAL	VALOR TOTAL INCLUIDO COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS
1	LOTE : CANCHA LA CABRERA INCLUYE CASA CONOCIDA COMO PUENTE BARCO		260-130257	N° 486 DEL 2/04/1963 NOTARIA 2 DE CÚCUTA	01-07-0307-0002-000	$ 2.000.000
2	MERCADO EL CONTENTO	CALLE 13 N° 12-49 Y AVENIDA 13 N° 13-21 B. EL CONTENTO CALLE 13 # 12-99 .- CRUCE AV. 13 B. EL CONTENTO	260-4663	N° 72 DEL 26/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0151-0001-000	$ 8.000.000
3	MERCADO LA CABRERA	CALLE 18 N° 4-45 B. LA CABRERA CALLE 18 AV. 4. Y 5. MERCADO LA CABRERA	260-4665	N° 72 DEL 24/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0304-0003-000	$ 8.000.000
4	MERCADO LOS ECONOMICOS	CALLE 12 N° 5-64/86 CENTRO CALLE 12 # 5-64 5-86	260-4658	N° 72 DEL 26/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0104-0005-000	$ 8.000.000
5	PLANTA EL MATADERO (INCLUYE TRES LOCALES COMERCIALES QUE HACEN PARTE DEL PREDIO)	AV. 7A - 7AN N° 130-214 B. SEVILLA SIN DIRECCION PARTE NORTE BARRIO SEVILLA	260-42140	673 DEL 10/05/1966 NOTARIA 2 DE CÚCUTA	01-04-0487-0001-000	$ 24.000.000
6	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	CALLE 20 AV. 3 LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR CALLE 20 AV. 3 .-LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR. BARRIO SAN LUIS	260-91261	2773 del 17/12/1994 NOTARIA 1 DE CUCUTA	01-01-0240-0017-901	$ 2.700.000
7	CASA LOMA DE BOLIVAR	calle 7 # 11-47-49 B. Loma de Bolivar	260-58843			$ 2.000.000
8	MERCADO LAS ANGUSTIAS	CALLE 22 N°19A-107 BARRIO SANTANDER	260-42865			$ 2.000.000
9	LOS POPULARES	Av 7 # 11a-03 / 07 / 11 B. Centro	260-58778			$ 2.000.000
SUB- TOTAL						$ 58.700.000
IVA 19%						$ 11.153.000
TOTAL						$ 69.853.000

EL PRESUPUESTO OFICIAL del presente proceso es de es la suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE.** ($ 69.853.000) incluido costos directos e indirectos

Variable presupuestal:

ESTAMPILLAS O IMPUESTOS A PAGAR POR EL VALOR TOTAL DEL CONTRATO	PORCENTAJE
PRO-DESARROLLO CIENTÍFICO	1%
TASA PRO-DEPORTE Y RECREACIÓN	2.5%
PRO-HOSPITAL	2%
PRO-ANCIANOS	2%
PRO-CULTURA	1%
Estampilla justicia familiar	2%
CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE OBRA PÚBLICA (Aplica para contrato de obra) si aplica	5%

TIMBRE	1%
RETE FUENTE	SI APLICA
RETE ICA	SI APLICA
RETE IVA	SI APLICA

Excepciones: no se aplica en contratos de prestación de servicios (honorario) cuyo pago mensual sea inferior a 10 SMLMV (esta excepción NO APLICA para contratos de suministros, obra o compraventa. Por lo tanto, toda adquisición de bienes papelería, insumos, repuestos, cafetería, materiales) sin importa que su cuantía sea mínima, esta gravada con la tarifa del 2%).

Atentamente:

RAMON ANTONIO VARGAS HERNANDEZ
APOYO PROFESIONAL
ECONONOMISTA

ANÁLISIS DEL SECTOR Y ECONOMICO

En cumplimiento de lo dispuesto en el manual de contratación según el Acuerdo 030 del 15 de diciembre del 2023 del artículo 11, LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P analizará el sector en todos los procesos de selección adelantados según la complejidad del proceso, por lo que se deja constancia dentro del presente en el proceso de contratación bajo la modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA**, que tendrá por Objeto **"2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP."**. LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P, es la que se llevara a cabo de conformidad con lo señalado.

LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P realizará El análisis del sector detallado según el sector comercial relativo al objeto del proceso de contratación, con el fin de conocer a profundidad el sector desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos, del cual se deberá dejar constancia en el presente estudio:

PERSPECTIVA LEGAL:

En virtud de lo establecido en la en Artículo 21 en la Contratación directa según Acuerdo 030 del 15 de diciembre del 2023 LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P podrá contratar directamente, sin que se requiera de una invitación a un número plural de oferentes, por razones de cuantía o naturaleza del contrato:

Contratos de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión, con personas naturales o jurídicas, sin importar su cuantía
ii. Contratos de prestación de servicios artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales o jurídicas.
iii. Contratos de prestación de servicios para el desarrollo de actividades científicas o tecnológicas.
iv. Contrato para la constitución de dictámenes periciales en procesos judiciales.
v. En los casos de inexistencia de pluralidad de oferentes, bien sea porque el proveedor ostenta la propiedad intelectual o industrial del bien o servicio a ejecutar, o porque se trate de un proveedor exclusivo del bien o servicio que se pretende contratar en todo el territorio nacional.
vi. Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles requeridos por LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., en calidad de arrendatario
vii. Contratos de comodato, con autorización previa de la Junta Directiva, de conformidad con lo señalado en los estatutos de LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P.
viii. Contratos de empréstito
ix. Contratos y/o convenios interadministrativos
x. Contratos de enajenación de bienes de LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., con autorización previa de la Junta Directiva, de conformidad con lo señalado en los estatutos de LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P.
xi. Cuando se declare desierta una invitación privada.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los contratos de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión con personas naturales o jurídicas, se requerirá de un certificado de insuficiencia de personal de planta o inexistencia de persona con las calidades y medios requeridos, expedido por el área encargada de LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., como requisito para proceder con la respectiva contratación.

De acuerdo a lo anterior la entidad realizara el estudio del sector según De acuerdo al artículo 21.1 del Acuerdo N° 030 del 15 de diciembre de 2023 "Manual de Contratación" la modalidad de selección es: Contratación Directa, por ser un contrato de cuya cuantía sea inferior a cien (100) salario mínimos legales mensuales vigentes.

Según los lineamientos que para tal efecto dicta COLOMBIA COMPRA EFICIENTE PARA ENTIDADES DE REGIMEN ESPECIAL En la contratación directa, el análisis del sector

debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago.

El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía. En un contrato de prestación de servicios profesionales, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad o experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto.

En el artículo 8º de sus estatutos, indica que la conformación del capital social de la EIS CÚCUTA SA E.S.P. es 100% público, pues participan en su capital entidades públicas del orden municipal, como lo son, el Municipio de Cúcuta, el Instituto Municipal para la Recreación y el Deporte, Área Metropolitana de Cúcuta, Central de Transportes "Estación Cúcuta" y Metrovivienda, siendo esta última entidad reemplazada por el Centro Tecnológico de Cúcuta.

De lo establecido en el artículo 8º de los estatutos de la empresa y de la definición contenida en el artículo 14.5 de la ley 142 de 1994, se deduce que la EIS CÚCUTA SA E.S.P. es una empresa oficial de servicios públicos domiciliarios del orden municipal y como tal, se rige por las normas establecidas en la Ley 142 de 1994.

Así las cosas, la EIS CÚCUTA SA E.S.P. por ser su naturaleza jurídica la de una empresa oficial de servicios públicos domiciliarios del, orden municipal, perteneciente al sector descentralizado por servicios del Municipio de San José de Cúcuta, es una entidad estatal municipal, cuyo régimen de actos y contratos se rigen por lo indicado en los artículos 31 y 32 de la Ley 142 de 1994.

El artículo 13 de la Ley 1150 de 2007 ordena a las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicar en desarrollo de su actividad contractual, acorde con su régimen legal especial, los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, respectivamente según sea el caso y estarán sometidas al régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal, mandato que se extiende a empresas oficiales, municipios y demás entes territoriales que presten directamente servicios públicos.

En este orden de ideas, se concluye que en el caso particular de la EIS CÚCUTA SA E.S.P., su régimen de contratación se rige por el Derecho Privado -salvo las excepciones previstas en la Ley-, sin embargo, tiene la obligación de observar los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política, además se encuentra sometida al. Régimen de inhabilidades e incompatibilidades previsto legalmente para la contratación estatal y tiene la obligación de garantizar los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, entre otros.

Por lo anterior, el suscrito JEFE DE CONTROL INTERNO DISCIPLINARIO JURIDICA Y PQRS de la entidad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Cúcuta SA E.S.P, EIS CUCUTA SA E.S.P., en cumplimiento del artículo 10 del Manual de Contratación de la EMPRESA, Acuerdo 030 del 15 de diciembre del 2023, deja constancia por medio del presente estudio del sector desarrollo el siguiente proceso contractual:

"2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP"

Es preciso puntualizar que la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P, requiere para el cumplimiento de las funciones

diferentes a las de consultorías en la administración, personal idóneo, capacitado o con experiencia según la necesidad requeridas por la entidad:

MODALIDAD DE SELECCIÓN:

De acuerdo al artículo 21.1 del Acuerdo N° 030 del 15 de diciembre de 2023 "Manual de Contratación" la modalidad de selección es: Contratación Directa, por ser un contrato de cuya cuantía sea inferior a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NECESIDAD:
La Entidad cuenta con una planta actual compuesta por veintisiete (27) cargos, que corresponden a siete (7) Empleados públicos (Gerente General, Subgerente, Jefe de Oficina (3), Profesional Especializado, Tesorero General y 20 Trabajadores Oficiales (2 Especialistas de Asistencia Gerencial, 10 Profesionales de Campo, 7 Técnicos Especializados y 1 Auxiliar de Servicios Operativos): 1. Gerente. 2. Subgerente. 3. Jefe Administrativo, Financiero y Comercial. 4. Jefe de Control Interno Disciplinario, Jurídica y PQRS. 5. Jefe de Control Interno de Gestión. 6. Profesional I (Contador) Debido a la insuficiencia de Talento humano, la EIS se obliga a satisfacer sus requerimientos administrativos y obligaciones legales con alternativas como los contratos de prestación de servicios.

La EMPRESA ha definido en su Plan Estratégico para la vigencia 2023–2027, denominado "AGUA, ADAPTACIÓN Y CONVERGENCIA REGIONAL. NUESTRO COMPROMISO CON LA PAZ TOTAL", cinco (5) objetivos estratégicos, a saber: 1. Crecimiento y rentabilidad, 2. Gestión del talento humano, 3. Responsabilidad social y ambiental, 4. Fortalecimiento corporativo y mejora continua, y 5. Buen Gobierno. De conformidad con el Convenio de Desempeño suscrito entre la Nación – Ministerio de Hacienda y Crédito Público y la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Cúcuta – EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., se establece en la Cláusula Tercera, numeral 6, la obligación de la empresa de enajenar, dentro de los dos (2) años siguientes a la firma del convenio, los activos que no se encuentren afectos a la prestación del servicio.

En este sentido, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público ha reiterado la necesidad de dar estricto cumplimiento a lo dispuesto en la citada cláusula. Para tal fin, resulta indispensable contar, en el menor tiempo posible, con la determinación del valor comercial de los inmuebles no afectos al servicio que se encuentran sujetos a venta. Para el cumplimiento de esta obligación, se requiere contratar una empresa o profesional especializado en avalúos, debidamente certificado y autorizado conforme a la normatividad vigente, con el objeto de realizar la valoración comercial de los inmuebles. Dicho proceso deberá contemplar, además, la identificación y análisis del estado jurídico de cada bien, generando un informe técnico detallado que incluya el valor comercial actualizado y la situación jurídica de cada inmueble.

Este informe constituirá un insumo fundamental para la oferta de los bienes en el mercado. La actualización de los avalúos de los bienes inmuebles no afectos al servicio permitirá determinar su valor actual, teniendo en cuenta, entre otros, los siguientes factores: 1. Estado de conservación: evaluación del estado físico de los inmuebles, incluyendo deterioros o afectaciones que incidan en su valor. 2. Características físicas: análisis del área, distribución, instalaciones y demás atributos relevantes de cada inmueble. 3. Entorno y ubicación: consideración de aspectos como accesibilidad, cercanía a servicios públicos y condiciones de la infraestructura circundante. 4. Uso del suelo: verificación del uso permitido conforme a la normativa urbanística vigente y su incidencia en el potencial de aprovechamiento del inmueble. 5. Oferta y demanda: análisis del comportamiento del mercado inmobiliario en la zona, con el fin de establecer un valor acorde con las condiciones reales de comercialización.

La actualización de estos avalúos es fundamental para establecer el valor más probable de comercialización, lo cual facilitará la enajenación de los inmuebles en condiciones justas, transparentes y equitativas, permitiendo a la empresa cumplir con las obligaciones pactadas

en el Convenio de Desempeño. Adicionalmente, el avalúo técnico permitirá establecer el valor razonable de los bienes inmuebles de propiedad de la EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., lo que hará posible realizar los ajustes contables a que haya lugar, en cumplimiento de los principios y lineamientos de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a Propiedades.

Para avanzar en el cumplimiento del Convenio de Desempeño, la EIS CÚCUTA S.A. E.S.P. ha identificado la necesidad de realizar el avalúo comercial de nueve (9) inmuebles de su propiedad, debidamente registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, considerando su estado de conservación, situación jurídica y viabilidad de venta.

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Cúcuta S.A. E.S.P. – EIS CUCUTA S.A. E.S.P., se ve obliga a satisfacer sus requerimientos administrativos y obligaciones legales a través de Contratos de Prestación de Servicios, debido a que en la actualidad no cuenta con el suficiente personal de planta que asesore en la Formulación, presentación y seguimiento de inversión de los proyectos de la entidad.

Clasificación de Bienes y Servicios - Código UNSPSC

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

COD CLASE	DESCRIPCIÓN
F801318	Servicios de administración inmobiliaria

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DEL SECTOR:

La actividad de un país engloba a su vez las diferentes actividades económicas que ejercen sus actores. Es por esto que, para facilitar su comprensión, la misma se encuentra clasificada por sectores económicos, según la actividad que se desarrolle.

Esta clasificación en consecuencia se realiza en tres grandes sectores. El primero corresponde al sector primario o sector agropecuario, el segundo corresponde al Sector secundario o sector Industrial y el tercero corresponde al Sector terciario o sector de servicios

Este último sector, comprende todas las actividades que no producen una mercancía en sí misma, a diferencia de los dos primeros que se encargan de la producción de bienes tangibles, por lo que también son considerados como sectores productivos. No obstante, lo anterior, el sector terciario, si bien no produce bienes tangibles, constituye un factor importante en la economía nacional. Al respecto el sector terciario o de servicios comprende, por ejemplo, actividades de comercio, hotelería, servicios financieros, comunicaciones, y por supuesto los servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

Mercado inmobiliario colombiano- 2026 Como es costumbre cada año "todo sube", sin embargo 2026 ha sorprendido con un aumento significativo en un rubro que impacta directa e indirectamente otros precios, el valor del salario mínimo legal mensual vigente, que se ubicó en $2 millones con auxilio de transporte.

Uno de los sectores más afectados es el de vivienda, tanto para la compra como el alquiler, pues las constructoras podrían aumentar el valor de las viviendas VIS de acuerdo a la subida del salario mínimo, 23% si no se desindexa, o bien dejar precios fijos según lo acordado con los compradores, algo que aún está por resolver.

Según un análisis realizado es hasta 12% más costoso realizar la compra de un inmueble que si se siguiera en arriendo, esto partiendo del hecho de que la vivienda VIS no aumente significativamente por el nuevo salario mínimo.

Si se tuviera en cuenta el aumento que podrían tener los precios de la vivienda VIS, la diferencia entre un arriendo y una vivienda propia sería de 23,5%, con precios que ascenderían hasta $302,3 millones en el valor del inmueble y hasta $2,5 millones el desembolso mensual por cuota del crédito y pago de administración.

Sandra Villanueva, gerente general de Metrocuadrado, portal especializado del mercado inmobiliario, aseguró que la demanda actual de arriendo y venta de inmuebles se encuentra pareja. "En nuestra plataforma no hay una marcada diferencia entre venta y arriendo, las cifras muestran una similitud en las búsquedas; durante el 2025 se realizaron más de 106 millones de búsquedas, de las cuales 48% fueron para arriendo, y 52% para venta", aseguró Villanueva.

En cuanto a la oferta, anotó que en 2025 se publicaron en promedio más de 335.000 inmuebles, "de los cuáles 63% fueron en venta y 37% en arriendo. Las ciudades donde se concentró dicha oferta fueron en su orden: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Pereira y Envigado".

Para cucuta, si se logra la desindexación de la vivienda VIS del salario mínimo, la vivienda nueva podría verse impulsada, esto porque "el tope de vivienda VIS cuenta con precios en pesos que le permitan al comprador tener un presupuesto fijo de cuánto vale su vivienda, los gastos notariales, y cuánto necesita para el cierre financiero. Es decir, pasa de arenas movedizas a un terreno firme. Y a su vez el constructor, evita un avance de los desistimientos de vivienda VIS, pues el comprador no tendrá grandes variaciones en el precio final", explicó.

En relación a los arrendamientos, se aseguró que con la disminución de la oferta de vivienda nueva que hubo durante 2025, cuando cayeron las unidades en 158.000, se genera un alza en los precios de arrendamiento.

"En ciudades como Cúcuta , el aumento de los precios del alquiler y la gentrificación han reducido la oferta, ante una demanda creciente con pocas opciones, llevando a las personas a vivir en municipios dormitorio o en las afueras de la ciudad".

Terminología general

¿Qué es un avalúo, un avalúo comercial y un avalúo catastral?

Un avalúo, es el ejercicio técnico que permite determinar cuánto vale un bien mueble o inmueble y por qué valor se podría negociar con un posible interesado, de manera libre y equitativa.

El avalúo de un terreno corresponde al valor unitario definido para dicho terreno, bien sea por m² o por hectárea, acorde a factores como, normatividad legal de uso del suelo, ubicación, características físicas, forma, topografía, vías de acceso, etc., multiplicado por el área de dicho terreno y a su vez el avalúo de las construcciones corresponde al valor unitario por m² determinado para dicha construcción según sus características como, materiales, diseño, estado de conservación, edad etc. La suma de los dos determina el avalúo total del predio.

Sin embargo, no siempre será necesario calcular de manera separada el valor del terreno y el de la construcción.

Por otra parte, un avalúo comercial es el ejercicio técnico y matemático que permite obtener el valor real de una propiedad, por el cual esta se pudiera tranzar en un mercado libre,

donde ni vendedor ni comprador tengan intereses diferentes al de obtener una negociación justa y equilibrada.

Normalmente corresponde a un cálculo individual y especifico que se realiza para el bien objeto de la valoración.

Finalmente, un avalúo catastral es el ejercicio técnico y matemático que permite obtener el valor de una propiedad, con el fin de que sea incluida dentro del inventario predial municipal y que sirva como base para la liquidación de los impuestos municipales, administración fiscal y otras actividades relacionadas.

Este se realiza normalmente con ejercicios de valoración masiva. La diferencia radica en que el avalúo comercial determina el valor real de un bien mueble o inmueble, para ser usado en una posible negociación; mientras que el catastral determina un valor para efectos fiscales y administrativos de las autoridades territoriales, que debe ser inferior al comercial, sin sobrepasar el 60%.

De acuerdo con el Decreto 556 de 2014, los avalúos están divididos en diferentes categorías

Inmuebles Urbanos.

- Inmuebles Rurales.
- Recursos Naturales y Suelos de Protección.
- Obras de Infraestructura (Puentes, Túneles, Aeropuertos, Muelles y demás construcciones Civiles).
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. (Inmuebles de Conservación Arquitectónica).
- Inmuebles Especiales (Centros Comerciales, Hoteles, Colegios, Hospitales, Clínicas y Avances de Obra).
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil.
- Maquinaria y Equipos Especiales.
- Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares.
- Semovientes y Animales.
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio.
- Intangibles (Marcas, Patentes, Secretos Empresariales, Derechos de Autor, entre otros).
- Intangibles Especiales (Daño Emergente, Lucro Cesante, Daño Moral, Servidumbres, Derechos Herenciales, entre otros).

Avalúo de Renta 3
Establece el valor mensual de la renta generada por el bien inmueble, de conformidad con la estimación comercial de un inmueble a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación.

Levantamiento Catastral:

El levantamiento catastral es un proceso que consiste en la recopilación de datos y la creación de mapas que describen los límites y las características de las propiedades inmuebles. El objetivo principal del levantamiento catastral es crear un registro detallado y preciso de todas las propiedades dentro de un área determinada, incluyendo su ubicación, dimensiones, linderos, uso del suelo y otros detalles relevantes.

La Resolución 130 de 2020 del IGAC, define el Levantamiento Catastral como el conjunto de actividades orientadas a la captura y determinación de los aspectos físico jurídico y económico del predio, ejecutadas dentro de los procesos de formación, actualización o conservación catastral.

El levantamiento catastral es realizado por profesionales capacitados, como agrimensores y topógrafos, que utilizan técnicas de medición y tecnologías de mapeo avanzadas para recopilar los datos necesarios. El proceso puede involucrar la medición en el terreno, la revisión de documentos y registros existentes, y la creación de mapas y planos detallados. El levantamiento catastral es importante por varias razones:

1.Proporciona una base de datos precisa y actualizada para la administración de propiedades y la planificación territorial.

2.Facilita la resolución de conflictos de límites y disputas territoriales.

3.Permite la evaluación y recaudación de impuestos inmobiliarios de manera justa y equitativa.

4.Contribuye a la planificación y desarrollo urbano y rural sostenible.

5.Ofrece información valiosa para la toma de decisiones en sectores como la agricultura, la minería y la infraestructura.

Levantamientos catastrales y mapas:

La ventaja de un levantamiento catastral es que proporciona en todo momento una descripción verdadera y exacta de la situación jurídica de la tierra. Sólo un mapa catastral puede facilitar los medios para lograr una identificación exacta necesaria con este fin, y sólo un registro permanente y completo puede ofrecer un cuadro exacto de la situación en un momento determinado.

Las técnicas de levantamiento catastral se basan en cinco principios fundamentales.

El primero consiste en "trabajar del todo a las partes", es decir establecer un marco inicial de puntos de control que a continuación se "desglosan" en redes más pequeñas con puntos más cercanos unos a otros.

El segundo principio es el de coherencia, es decir que, una vez establecida la red de orden superior, es posible trabajar con normas menos rigurosas en los órdenes inferiores sin afectar la precisión general del trabajo.

No hay razón para trabajar con normas más elevadas, puesto que, al conectar el trabajo posterior con el anterior, el trabajo de orden superior se mantiene fijo y, por consiguiente, el nuevo levantamiento no puede ser mejor que el control de orden superior.

El tercer principio conexo es el de economía, es decir que como una mayor precisión resulta en general más costosa, el topógrafo no debe tratar de obtener una precisión mayor de la necesaria y suficiente para alcanzar el objetivo que se persigue.

El cuarto principio consiste en efectuar, siempre que sea posible, una verificación independiente de los datos, por ejemplo, midiendo los tres ángulos de un triángulo, aunque la medición del tercer ángulo sea innecesaria. De esta manera se logra establecer un control de calidad incorporado en el sistema. Por último, como cuestión de principio, en vista de que con el pasar del tiempo se producen cambios, es necesario establecer mecanismos para cerciorarse de que, si se quiere seguir usándolo, el levantamiento ha de ser actualizado constantemente. Este último principio no se ha tenido debidamente en cuenta en gran parte de la cartografía mundial de hoy.

El medio tradicional para establecer un control es la triangulación, cuyo principio se basa en la trigonometría simple, es decir que, si se conocen dos ángulos y la longitud de uno de los lados de un triángulo, o si se conoce la longitud de los tres lados, es posible establecer con precisión el tamaño y la forma del triángulo. Las mediciones de los ángulos se efectúan utilizando un teodolito, mientras que las distancias que en el pasado tenían que medirse de

manera muy laboriosa con cintas de medir metálicas, se registran ahora utilizando instrumentos electrónicos de medición de distancias.

El hecho de que la Tierra sea un esferoide y no una superficie plana significa que es imposible medir en su superficie líneas rectas euclideanas. Las líneas medidas de ese modo no son ni siquiera arcos de una verdadera esfera, lo que crea complicaciones en las mediciones y en los cálculos. Sin embargo, esto no afecta la simplicidad del principio, y en última instancia la mayoría de los mapas modernos se basan en una serie de triángulos derivados de una o dos líneas básicas de longitud conocida que se extienden a través de toda la superficie cubierta por el mapa.

De esta manera se ha formado una red primaria de puntos de control que a su vez se han usado como base para determinar una serie de redes de segundo orden, las cuales se han usado para establecer puntos de tercer y cuarto orden, con los detalles locales fijados en relación con la red general.

Las técnicas topográficas electrónicas son ahora la norma en el mundo más desarrollado. Incluyen mediciones hechas utilizando una "estación total" que combina tanto las calidades angulares de un teodolito tradicional con mediciones electrónicas de distancia como el registro automático de datos. Las ventajas de la utilización de este equipo son las siguientes: la rapidez con que pueden efectuarse levantamientos en comparación con los métodos tradicionales, obteniéndose así niveles más altos de productividad; un riesgo menor de cometer errores graves en las mediciones, y una exigencia menor de capacidades de manipulación para obtener niveles mucho más elevados de precisión y exactitud. Las desventajas de los métodos electrónicos son una inversión de capital mucho más elevada y el costo de mantenimiento mucho más alto.

VARIABLES MACROECONOMICAS:

De forma tradicional, los sectores económicos se dividen en tres: primario (agrícola), secundario (industrial) y terciario (prestación de servicios); sin embargo, en algunos casos, se habla de nueve sectores económicos, agregando a los anteriores otros seis: transporte, financiero, comercio, construcción, minero energético y comunicaciones.

El objeto del presente proceso se encuentra clasificado dentro del sector terciario, que es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales. Generan servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de cualquier población en el mundo.

Incluye subsectores como comercio, comunicaciones, centro de llamadas, finanzas, turismo, hostelería, ocio, cultura, espectáculos, la administración pública y los denominados servicios públicos, los presta el Estado o la iniciativa privada (sanidad, educación, atención a la dependencia, entre otros).

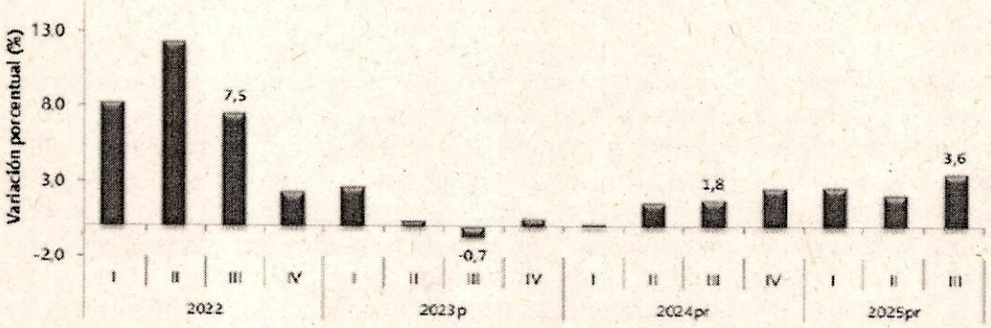
De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario de Colombia es uno de los más desarrollados, porque emplea a más del 80% de la fuerza laboral del país.

Por otra parte, es uno de los sectores más competitivos a nivel mundial gracias a la significativa reducción de los costos de comunicación, la mejora en la velocidad y confiabilidad del transporte de personas y bienes, así como el acceso a la información.

PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB

Las cuentas nacionales trimestrales constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025[pr]-III



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,4	4,1	1,0
Explotación de minas y canteras	-5,7	-7,2	0,8
Industrias manufactureras	4,1	2,1	1,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,3	0,7	0,7
Construcción	-1,5	-2,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	5,1	0,2
Información y comunicaciones	1,9	1,8	0,4
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,5	2,3
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,1	1,3	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	8,0	4,4	3,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,7	9,4	1,0
Valor agregado bruto	**3,6**	**2,8**	**1,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,7	2,5	0,9
Producto Interno Bruto	**3,6**	**2,8**	**1,2**

Fuente: DANE, PIB_T
[pr] preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.
• Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
• Industrias manufactureras crece 1,5%.

Actividades profesionales, científicas y técnicas:

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,7%.

• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,4%.

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

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,1%.

• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr / 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,7	0,9	0,1
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,4	1,6	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,1**	**1,3**	**-0,1**

Fuente: DANE.PIB_T
[pr]preliminar
[1]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Actividades inmobiliarias:

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla)

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,0**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS – EMS

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo. En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

Seis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2024. Todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2024.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

La EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P realizo la verificación necesarias y así mismo las respectivas ponderaciones sobre la forma como en el mercado del entorno se pacta el pago de honorarios por parte de entidades estatales en los contratos que celebran con objetos similares al que este documento de análisis del sector se sustancia, tales como la EIS CUCUTA SA ESP y el municipio de Cúcuta y a nivel nacional, consulta que se realizó a través de la plataforma virtual de Colombia compra eficiente, SECOP I – II:

Análisis histórico de contratación de contratos realizados por otras entidades territoriales

Para la realización del análisis de la demanda generada en otras entidades estatales se tomaron en consideración los procesos adelantados por otras entidades públicas, que fueron reportados por el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP i ii en las categorías "SERVICIOS".

En cumplimiento a los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente en su Guía para la Elaboración de Estudios del Sector para las diferentes modalidades y teniendo en cuenta que el mercado colombiano ofrece un sin fin de empresas aptas para el objeto de este proceso de contratación.

La EIS CUCUTA SA ESP procede a realizar el comparativo del histórico de los contratos celebrados por la Entidad, cuyo perfil corresponde al requerido en el presente proceso contractual, cuyos resultados se encuentran contenidos a continuación

NO.	AÑO	ENTIDAD	NUMERO DEL CONTRATO	OBJETO	PLAZO DE EJECUCION	VALOR
1	2024	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA	EIC-CD-090-2024	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACION DE AVALUOS, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, FICHAS PREDIALES Y DEMAS PRODUCTOS DERIVADOS DE LA GESTION PREDIAL REQUERIDOS POR LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA	4 MESES	$ 390.000.000
2	2024	**AEROCIVIL**	24001083 H3	43400C1480 REALIZAR AVALUOS COMERCIALES DE INMUEBLES REQUERIDOS POR LA AEROCIVIL, UBICADOS EN LOS DIFERENTES AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA REGIONAL	90 DIAS	$ 130.000.000
3	2024	**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO Y HABITAT**	CONTRATACIÓN DIRECTA N°035 DE 2024	REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS Y VALORACIÓN DE INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS, REQUERIDOS EN LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ESPECÍFICO N°1 DEL CONVENIO MARCO N° SAB-08-002-2021CELEBRADO CON EL MUNICIPIO DE SABANETA.	170 DIAS	$ 184.278.640
4	**2024**	**IGAC SEDE CENTRAL**	**CD-1855-2024-MET**	**PRESTACIÓN DE SERVICIOS COMO APOYO TÉCNICO-OPERATIVO EN LA REALIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL COMPONENTE ECONÓMICO DE LOS PROYECTOS DE VALORACIÓN MASIVA Y PUNTUAL QUE SE EJECUTEN EN EL IGAC PARA LA DIRECCIÓN TERRITORIAL META**	**193 DIAS**	**$ 205.114.710**

Se realizó comparación con otras entidades, teniendo en cuenta que en muchos de los casos los honorarios que se pactan tienen relación directa con los presupuestos de las respectivas entidades contratantes, lo que dificulta que el cotejo a realizar sea objetivo.

LA EMPRESA EIS CUCUTA S.A E.S.P en las vigencia anterior se han perfeccionado y legalizado contratos con objetos similar al que se justifica en este estudio del sector, en los cuales se da cuenta de la cuantía de los honorarios, dicha ponderación de estos honorarios se tendrá en cuenta como una de la variables para estimar y calcular el valor delos honorarios para el proceso de contratación en curso, los contratos mencionados se relacionan en el cuadro siguiente:

NO.	AÑO	ENTIDAD	NUMERO DEL CONTRATO	OBJETO	PLAZO DE EJECUCION	VALOR
1	2023	EMPRESA EIS CUCUTA S.A E.S.P	OJ-CD-144-2023	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA E.S.P	2 MESES	$ 36.250.000

NO.	AÑO	ENTIDAD	NUMERO DEL CONTRATO	OBJETO	PLAZO DE EJECUCION	VALOR
1	2021	NORTE DE SANTANDER - EIS CUCUTA S.A E.S.P - EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARI-LLADO DE CUCUTA	NUMERO OJ-CD-076-2021	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS COMERCIALES DE BIENES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA E.S.P	2 MESES	$59.500.000
2	2020	NORTE DE SANTANDER - EIS CUCUTA S.A E.S.P - EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA	NUMERO OJ-SAM-001-2020	REALIZACION DE LOS AVALUOS COMERCIALES E BIENES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA E.S.P	2 MESES	$ 105.000.000
3	2019	NORTE DE SANTANDER - EIS CUCUTA S.A E.S.P - EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CUCUTA	NUMERO OJ-170-2018	EFECTUAR AVALUO COMERCIAL DE LA RELACION DE BIENES INMUEBLES, NO AFECTOS AL SERVICIO DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA, CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL, MERCADO LAS ANGUSTIAS CALLE 22 #19-87 BARRIO SANTANDER, 2. ALMACEN LOS ECONOMICOS CALLE 12#5-64 Y 5-86 CENTRO, 3. ALMACEN LOS POPULARES AV. 7 #11ª 03-07-11 CENTRO, 4. MERCADO LA CABRERA CALLE 15 # 4-45 BARRIO LA CABRERA, 5. MERCADO EL CONTENTO CALLE 13 #12-49 BARRIO EL CONTENTO, 6. MATADERO MUNICIPAL SEVILLA PARTE NORTE BARRIO SEVILLA, 7. LOTE BARRIO SANTANDER AVENIDA 20 #22-47 BARRIO SANTANDER, 8. CASA CALLE 7 #11-47-49 BARRIO LOMA DE BOLIVAR, 9. LOCAL COMERCIAL LOS ECONOMICOS BARRIO CENTRO, 10. LOCAL CALLE 20 AV 3 LOCAL A-17 CEMNTRO COMERCIAL BOLIVAR SAN LUIS, 11. CASA LOTE PUENTE BARCO AV 3 #16-14 BARRIO PUENTE BARCO, 12. CANMCHA EL SALADO BARIRO E SALADO VIAANTIQUA PANAMERICANA AV 6 #28-118 BARRIO EL SALADO, 13 APARTAMENTOS EDIFICIO SAN JOSE CALLE 11 Y 12 AV 6 ESQUINA APTO	1 MES	$ 38.335.626

CONCLUSIONES DEL HISTORICO DE COMPRAS:

Analizada la muestra tomada del SECOP, se determinaron varios aspectos: No se han encontrado sanciones, ni ejecución de pólizas por incumplimiento.

Los precios de cada una de las ofertas estudiadas están aproximados en valor unitario unos con otros, no son diferencias significativas, con características de calidad, condiciones y plazos con otros proveedores públicos o privados en similitud con los de Norte de Santander.

Características del proceso de contratación y propuesta económica

La EIS CUCUTA SA ESP, da a conocer las Especificaciones Técnicas requeridas dentro del objeto a contratar, con el fin de que si hay interés de su parte se sirva presentar su ofrecimiento bajo los siguientes parámetros y especificaciones técnicas mínimas

De conformidad con las condiciones generales requeridas por la EIS CUCUTA SA ESP, se definen algunas situaciones y especificaciones que debe asumir y cumplir el promitente contratista para la correcta ejecución del presente proceso, en razón a lo anterior el promitente contratista en aras de garantizar los servicios a contratar se compromete en cumplir con la siguiente ficha técnica

ANALISIS DE LA OFERTA
Quien nos vende.

En el país, se encuentran diferentes Firmas, entre empresas prestadora de dichos servicios, además de realizar la distribución, también ejecutan el montaje de los equipos y su respectivo mantenimiento, y las cuales poseen filiales en las diferentes ciudades de Colombia

Adicional a lo anterior, en el gremio académico y profesional existe una pluralidad de personas naturales y jurídicas que están en condición de prestar el servicio en actividades que requiere la EMPRESA EIS CUCUTA S.A E.S.P contratar, por lo que teniendo en cuenta la línea de base expuesta en precedencia, se considera los precios por concepto de honorarios mensuales que está en capacidad de estipularse con dichos profesionales, lo que la llevo a realizar un análisis razonable, proporcional y juicioso para determinar el valor de los honorarios a pagar el referido por este servicio que se requiere contratar, para el apoyo que demanda la EMPRESA EIS CUCUTA S.A E.S.P.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

La EIS CUCUTA SA ESP considero que para la ejecución del objeto del contrato necesita de una persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, verificando la idoneidad, experiencia requerida y relacionada con el sector que se trate.

La EIS CUCUTA SA ESP estimo el presupuesto oficial mediante los estudios del mercado soportado con tres (03) cotizaciones, en la cual se incluyen los costos de los servicios a contratar, los valores de fletes (cuando a ello haya lugar), seguros, impuestos y demás gastos en que deba incurrir el proveedor o prestador del servicio para la satisfacción del objeto contractual, así como las condiciones de pago, cantidad a suministrar, tasas de cambio y en general, todos aquellos factores que puedan llegar a afectar o incidir en el precio en el mercado.

De conformidad con lo manifestado, los honorarios fijados La EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P, pueden comprenden el IVA y la totalidad de impuestos que genere la ejecución del contrato, así como la totalidad de gastos y costos en que deba incurrir el contratista para garantizar la satisfacción del objeto contractual y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo

BALANCE DE COTIZACIONES:

Item	NOMBRE INMUEBLE	Dirección	Matrícula inmobiliaria	Escritura pública	No. Predial	COTIZACION 1- LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	COTIZACION 2- CLINS CORPORACION DE LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER	COTIZACION 3 LONJA DE BOGOTA
1	LOTE : CANCHA LA CABRERA INCLUYE CASA CONOCIDA COMO PUENTE BARCO		260-130257	N° 486 DEL 2/04/1963 NOTARIA 2 DE CÚCUTA	01-07-0307-0002-000	$ 3.000.000	$ 2.000.000	$ 2.000.000
2	MERCADO EL CONTENTO	CALLE 13 N° 12-49 Y AVENIDA 13 N° 13-21 B. EL CONTENTO CALLE 13 # 12-99 .- CRUCE AV. 13 B. EL CONTENTO	260-4663	N° 72 DEL 26/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0151-0001-000	$ 10.000.000	$ 8.000.000	$ 10.000.000
3	MERCADO LA CABRERA	CALLE 18 N° 4-45 B. LA CABRERA CALLE 18 AV. 4. Y 5. MERCADO LA CABRERA	260-4665	N° 72 DEL 24/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0304-0003-000	$ 8.000.000	$ 8.000.000	$ 8.000.000
4	MERCADO LOS ECONOMICOS	CALLE 12 N° 5-64/86 CENTRO CALLE 12 # 5-64 5-86	260-4658	N° 72 DEL 26/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0104-0005-000	$ 10.000.000	$ 8.000.000	$ 10.000.000
5	PLANTA EL MATADERO (INCLUYE TRES LOCALES COMERCIALES QUE HACEN PARTE DEL PREDIO)	AV. 7A - 7AN N° 130-214 B. SEVILLA SIN DIRECCION PARTE NORTE BARRIO SEVILLA	260-42140	673 DEL 10/05/1966 NOTARIA 2 DE CÚCUTA	01-04-0487-0001-000	$ 24.000.000	$ 24.000.000	$ 24.000.000
6	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	CALLE 20 AV. 3 LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR CALLE 20 AV. 3 .- LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR. BARRIO SAN LUIS	260-91261	2773 del 17/12/1994 NOTARIA 1 DE CUCUTA	01-01-0240-0017-901	$ 2.700.000	$ 2.700.000	$ 2.700.000
7	CASA LOMA DE BOLIVAR	calle 7 # 11-47-49 B. Loma de Bolivar	260-58843			$ 2.000.000	$ 2.000.000	$ 2.000.000
8	MERCADO LAS ANGUSTIAS	CALLE 22 N°19A- 107 BARRIO SANTANDER	260-42865			$ 2.000.000	$ 2.000.000	$ 2.000.000

9	LOS POPULARES	Av 7 # 11a-03 / 07 / 11 B. Centro	260-58778			$ 2.000.000	$ 2.000.000	$ 2.000.000
SUB- TOTAL						$ 63.700.000	$ 58.700.000	$ 62.700.000
IVA 19%						$ 12.103.000	$ 11.153.000	$ 11.913.000
TOTAL						$ 75.803.000	$ 69.853.000	$ 74.613.000

Como bien se mencionó, en el proceso de consulta de precios de mercado, se solicitó la cotización a empresas con personería natural y/o jurídica que preste este tipo de servicios de avalúos, en el cual, sus precios unitarios y globales, contribuyeron a orientar el establecimiento del presupuesto por parte de la entidad.

El registro utilizado corresponde a la cotización de menor valor de las cotizaciones[1] recepcionada en la entidad mediante el correo de proveedores@eiscucuta.com.co , y en eventual estas se ajustan a los requerimientos técnicos y financieros estipulados por la entidad. Las ofertas recepcionadas se relacionan a continuación: **COTIZACION 1- LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER- COTIZACION 2- CLINS CORPORACION DE LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER COTIZACION 3 LONJA DE BOGOTA**

el valor del presente contrato es la suma de **SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M. C/TE. (69,853,000.00) PESOS** INCLUIDO COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS.

PRESUPUESTO OFICIAL:

Item	NOMBRE INMUEBLE	Dirección	Matrícula inmobiliaria	Escritura pública	No. Predial	COTIZACION 2- CLINS CORPORACION DE LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER
1	LOTE : CANCHA LA CABRERA INCLUYE CASA CONOCIDA COMO PUENTE BARCO		260-130257	N° 486 DEL 2/04/1963 NOTARIA 2 DE CÚCUTA	01-07-0307-0002-000	$ 2.000.000
2	MERCADO EL CONTENTO	CALLE 13 N° 12-49 Y AVENIDA 13 N° 13-21 B. EL CONTENTO CALLE 13 # 12-99 .- CRUCE AV. 13 B. EL CONTENTO	260-4663	N° 72 DEL 26/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0151-0001-000	$ 8.000.000
3	MERCADO LA CABRERA	CALLE 18 N° 4-45 B. LA CABRERA CALLE 18 AV. 4. Y 5. MERCADO LA CABRERA	260-4665	N° 72 DEL 24/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0304-0003-000	$ 8.000.000
4	MERCADO LOS ECONOMICOS	CALLE 12 N° 5-64/86 CENTRO CALLE 12 # 5-64 5-86	260-4658	N° 72 DEL 26/01/1962 NOTARIA 1 DE CÚCUTA	01-07-0104-0005-000	$ 8.000.000
5	PLANTA EL MATADERO (INCLUYE TRES LOCALES COMERCIALES QUE HACEN PARTE DEL PREDIO)	AV. 7A - 7AN N° 130-214 B. SEVILLA SIN DIRECCION PARTE NORTE BARRIO SEVILLA	260-42140	673 DEL 10/05/1966 NOTARIA 2 DE CÚCUTA	01-04-0487-0001-000	$ 24.000.000

[1] El detalle de las tres cotizaciones se encuentra como anexo en este documento.

6	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR	CALLE 20 AV. 3 LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR CALLE 20 AV. 3 .-LOCAL A-17 CENTRO COMERCIAL BOLIVAR. BARRIO SAN LUIS	260-91261	2773 del 17/12/1994 NOTARIA 1 DE CUCUTA	01-01-0240-0017-901	$ 2.700.000
7	CASA LOMA DE BOLIVAR	calle 7 # 11-47-49 B. Loma de Bolivar	260-58843			$ 2.000.000
8	MERCADO LAS ANGUSTIAS	CALLE 22 N°19A- 107 BARRIO SANTANDER	260-42865			$ 2.000.000
9	LOS POPULARES	Av 7 # 11a-03 / 07 / 11 B. Centro	260-58778			$ 2.000.000
SUB- TOTAL						$ 58.700.000
IVA 19%						$ 11.153.000
TOTAL						$ 69.853.000

FORMA DE PAGO: el valor del presente contrato es la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON 00/100 M. C/TE. (69,853,000.00) pagaderos así: UN (1) PAGO MENSUAL POR VALOR DE SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS CON 00/100 M. C/TE. ($69,853,000.00)

Todo pago debe venir precedido de la acreditación de estar al día en los pagos por concepto de salud, pensión y riesgos laborales del contratista y su equipo de trabajo si lo llegase a tener. Adicionalmente, se deberá disponer de la certificación de conformidad del servicio del supervisor del proceso y la radicación de los informes en la plataforma SECOP II.

De otro lado, pertinente resulta dejar sentada que el profesional a contratar debe regirse en su campo de acción para todos los efectos legales por las normas comerciales, laborales, tributarias y contractuales que rigen en nuestro país.

En resumen, el valor del contrato se determina de acuerdo con las calidades específicas de las personas a contratar relacionadas con la idoneidad requerida, se consideró además que el contratista pagara por su cuenta los gastos de seguridad social (salud, pensión y riesgos laborales), los para fiscales a que haya lugar, y demás conceptos asociados a la prestación del servicio.

De acuerdo a lo anterior, se requiere de la elaboración de contrato(s) de prestación de servicios que realicen el objeto **"2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP"** Los cuales tendrán como fin mejorar los procesos y procedimientos de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P Este personal contratado deberá será idóneo, capacitado o con experiencia en el área o actividad solicitada que va a desempeñar dentro de la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P

Así las cosas una vez efectuado las consultas anteriormente descritas, la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P realizo el respectivo análisis unitario o global corresponde a cada uno de los objetos, según la idoneidad, experiencia y responsabilidad que demande cada uno de los objeto a contratar; así una vez de verificar el histórico de la entidad y observar otras entidades territoriales del país observamos que el costo establecido para cada uno de los objetos, o servicios a contratar se encuentra dentro de los rangos.

ACTIVIDADES ESPECÍFICAS:

1. Presentar cronograma de actividades a desarrollar incluyendo condiciones de entrega de los avalúos para cadauno de los bienes inmuebles objeto del contrato.

2. Realizar el Avalúo Comercial de los bienes inmuebles que se encuentran relacionados en las condiciones técnicas exigidas, conforme las normas, procedimientos, metodologías legales vigentes y las especificaciones técnicas presentadas y que están en concordancia con lo estipulado en el Decreto 1420 de 1998, el Decreto 422 de 2000, Ley 1673 de 2013, la Resolución 620 de 2008 y Resolución 898 de 2014 IGAC, Decreto Único Reglamentario 1071 de 2015 Nivel Nacional, Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015 Nivel Nacional y Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015 Nivel Nacional.
3. Consultar los títulos de propiedad de los bienes inmuebles objeto de avalúo que aporte la entidad.
4. Adquirir los certificados de tradición y libertad de cada uno de los predios objeto del estudio de avalúo comercial.
5. Realizar registro fotográfico con la información que identifique el predio y las mejoras objeto del avalúo.
6. Y las demás actividades que sean requeridas con relación al objeto contractual.

CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

De acuerdo al artículo 7 del Acuerdo N° 032 del 26 de julio de 2024 " Manual de Contratación" la modalidad de selección es: Contratación Directa, por ser un contrato de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión, con personas naturales o jurídicas sin importar su cuantía.

Tipo de contrato: Contrato de **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**.

Idoneidad: Persona natural o jurídica con matricula mercantil o certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, según sea el caso, cuyo objeto social u actividad comercial esté relacionado con el objeto del contrato.

Experiencia: Aportar dos (2) contratos con entidades públicas o privadas cuyo objeto esté relacionado al del presente proceso.

Duración: 1 Meses contados a partir del acta de inicio, aprobación de póliza, previo perfeccionamiento y cumplimiento de los requisitos para su ejecución.

La evaluación de la hoja de vida del contratista definido para esta contratación se presenta como un anexo al presente documento denominado ACTA DE ESTUDIO DE IDONEIDAD Y EXPERIENCIA.

Capacidad Jurídica: No hallarse incurso en causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar conforme a la Constitución y la Ley.

Dependencia: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO, FINANCIERO Y COMERCIAL.

La EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P es la entidad encargada de responder por las relaciones entre la comunidad y la empresa, y desde allí es donde se fortalecen las relaciones interinstitucionales existentes, entre la empresa y demás entidades públicas y privadas.

La necesidad de contar con el apoyo de profesionales y de personal de apoyo a la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P radica en que es desde allí donde se formulan las directrices y las políticas a fin de que la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P cumpla oportuna y debidamente con los planes, programas y proyectos.

La EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P durante la vigencia 2025 no cuenta con profesionales y personal de apoyo que sea idóneos para desarrollar el presente proceso contractual, la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE CÚCUTA EIS CÚCUTA S.A. E.S y revisados los contratos encontramos que no se encuentran registradas sanciones ni incumplimientos; la

celebración de estos contratos va a permitir el mejoramiento y fortalecimiento del proceso de la empresa.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir el objeto contractual, en los términos del presente contrato, atendiendo eficaz y oportunamente las actividades a su cargo.
2. Atender de manera inmediata las solicitudes y observaciones requeridas durante el desarrollo del objeto contractual.
3. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho. Cuando se presenten tales peticiones o amenazas, deberá informar inmediatamente que su ocurrencia a LA EMPRESA y a las demás autoridades competentes para que ellos adopten las medidas correctivas que fueren necesarias.
4. Cumplir cada uno de los ofrecimientos propuestos en su oferta, la cual forma parte integral del contrato.
5. Responder civil y penalmente tanto por el incumplimiento 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.
6. Actuar de tal modo que por causas imputables a él no sobrevenga una mayor onerosidad en el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA EMPRESA.
7.Dar cumplimiento a la Ley 100 de 1993 y el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, y demás normas concordantes, efectuando el pago oportuno de sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral (salud-pensión, ARL).
8.Presentar los informes correspondientes acreditando para el pago encontrarse a paz y salvo con sus obligaciones de seguridad social de conformidad con la Ley.
9. Entregar al finalizar la ejecución del contrato, todos los documentos que hubiese elaborado con ocasión de la ejecución del objeto del mismo.
10. Con el propósito de mantener y mejorar continuamente nuestro Sistema de Gestión Ambiental, se debe tener en cuenta lo siguiente:
10.1 Contribuir con las buenas prácticas ambientales de la entidad a través de la entrega de productos y/o servicios que promuevan la conservación del medio ambiente y la prevención de la contaminación. 10.2 En lo posible, se recomienda hacer uso de papel ecológico para los trámites contractuales y administrativos con la entidad.
10.3 En caso de que aplique, realizar una adecuada disposición de residuos generados en la entrega de productos.
10.4 Cuando el personal del proveedor deba realizar actividades dentro o fuera de la entidad para el desarrollo del producto o servicio contratado, éste deberá cumplir con la política y programas ambientales de acuerdo al tipo de actividades a desempeñar. Para esto, la entidad comunicará la política y programas ambientales pertinentes al personal del proveedor.
11. Cumplir con las normas y reglamentos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo de la empresa, según la normatividad vigente.
12. Cumplir con la Entrega del examen médico pre-ocupacional al subproceso de Talento Humano de la Oficina Administrativa, Financiera y Comercial de acuerdo con el profesiograma, el objeto a desarrollar y dentro de los plazos establecidos legalmente. (Decreto 723 de 2013 art. 18). Si aplica. 13. Adjuntar el formato certificado de aprobación de los conocimientos básicos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, realizado en la Inducción y Reinducción para el primer pago de los honorarios. Si aplica.
14. Presentar ante el supervisor del contrato anexo a la segunda cuenta de cobro en el archivo de gestión contractual - GC, el certificado de aprobación de los conocimientos básicos del curso "Integridad, trasparencia y lucha contra la corrupción" de conformidad con lo establecido en la Ley 2016 de 2020 Art 1° parágrafo 1°, bajo los lineamientos, herramientas tecnológicas y protocolos dispuestos por el Departamento Administrativo de la Función Pública. Si aplica.
15. Asistir a las actividades y socializaciones referentes al Sistema de Gestión en Seguridad y Salud en el Trabajo. Si aplica.

OBLIGACIONES RELATIVAS AL SISTEMA DE GESTIÓN Y SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO:

De conformidad con las normas legales que regulan esta materia, EL CONTRATSITA se compromete, en virtud de este contrato, a cumplir con las siguientes obligaciones:

- Reportar de manera oportuna las condiciones inseguras detectadas en el lugar de trabajo, es decir, en el sitio donde preste físicamente el servicio a cargo.
- Reporte de manera oportuna los incidentes y accidentes de trabajo
- Asistir a la inducción que programe la entidad, a través de la dirección de talento humano, sobre las responsabilidades y compromisos.
- Disponer de canales de comunicación adecuada para los controles e inquietudes durante el desarrollo del contrato.
- Participar en el plan de emergencia de la entidad, incluye asistencia a las capacitaciones convocadas.

ANALISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO:

La política para el manejo del riesgo contractual del estado para los diferentes procesos, consagra como principio rector, que estos corresponden a las entidades estatales, las cuales deben asumir su propio riesgo por su carácter público y el objeto social para el que fueron creadas o autorizadas y a los contratistas, aquellos riesgos determinados por el objeto que persiguen en el cumplimiento de su actividad; siendo entonces la asignación adecuada una herramienta que minimiza el costo de la mitigación del riesgo, logrando asignar cada riesgo a la parte que mejor lo controla.

Riesgos previsibles: son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del proceso y la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia

Riesgo imprevisible: son aquellos hechos o circunstancia donde o es factible su previsión, es decir, el acontecimiento de su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos de terrorismo, guerra o eventos que alteren el orden púbico.

Siguiendo los parámetros establecidos en el manual para la identificación y cobertura de riesgo en los procesos de contratación. Expedido por Colombia compra eficiente, los principales riesgos que pueden llegar a afectar el equilibrio económico inherente a la ejecución de este contrato, se plantean continuación con la respectiva asignación de responsabilidades, forma de mitigarlos y probabilidades de ocurrencia:

Identifique y adecue los riesgos que aplica para el riesgo contractual y valore la probabilidad de ocurrencia e impacto conforme a la tabla que aparece al final del presente numeral

PERSPECTIVA DEL RIESGO:

La EIS CÚCUTA SA E.S.P., considera que en el desarrollo del objeto del presente estudio se pueden suscitar los siguientes riesgos previsibles:

Riesgos Económicos: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros. Asumidos por el contratista

Riesgos Sociales o Políticos: son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato. Asumidos en conjunto

Riesgos Operacionales: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes. Asumidos por el contratista

Riesgos Financieros: son (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciaciones, entre otros. Asumidos por el contratista

Riesgos Regulatorios: derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato. Asumidos por el contratista

Riesgos de la Naturaleza: son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo, los temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros. Asumidos en conjunto

Riesgos Ambientales: son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras. Asumidos por el contratista
Riesgos Tecnológicos: son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica. Asumidos por el contratista.

De acuerdo al **Artículo 13**. En el Análisis de riesgos la EIS CUCUTA SA ESP tendrá en cuenta el histórico de la contratación de la entidad y de otras entidades y empresarios particulares, se identificarán, valorarán, asignarán, regularán y mitigarán los hechos o circunstancias que puedan generar dificultades en la planeación del contrato, en el trámite de los procesos de selección, en la ejecución y terminación del contrato, así como en la exigencia de las garantías postcontractuales.

El análisis de riesgos previsibles se realizará siempre para todas las modalidades de contratación (sin excepción alguna), teniendo en cuenta el valor y la naturaleza del contrato. justificando su existencia o no para el caso concreto. Para ello, la Entidad evaluara el Riesgo del Proceso de **CONTRATACIÓN DIRECTA** con el fin de representar el cumplimiento de sus metas y objetivos institucionales. En el marco de las buenas prácticas contractuales, para el efecto del análisis y regulación de los riesgos LA EIS CÚCUTA S.A. E.S.P., utilizo la matriz que recomienda la Agencia Nacional de Contratación Pública, o quien haga sus veces en la contratación con recursos públicos a nivel nacional, sin que esto afecte la naturaleza privada del contrato, donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo, se hizo un análisis con base en la matriz de evaluación del Riesgo como aparece a continuación:

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

Se han elaborado los siguientes riesgos que podrían encontrar dentro del proceso del contrato y que se discriminan a continuación.

VER ANEXO - MATRIZ DE RIESGO

GARANTIAS

Conforme a lo estipulado en el artículo 14 del manual de contratación de la entidad y con el fin de amparar los perjuicios de naturaleza contractual o extracontractual, derivados del incumplimiento del contrato, como requisito para la legalización, el contratista deberá constituir garantía única que podrá consistir en: Póliza expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, cuya póliza matriz esté debidamente aprobada por la Superintendencia Financiera, fiducia mercantil en garantía, garantía bancaria. En los términos del Decreto 1082 de 2015 el contratista deberá constituir garantía única que cubra los siguientes amparos:

RIESGOS	MONTO ASEGURADO	VIGENCIA
DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PROPIAS DEL CONTRATO:	Diez por ciento (10%) del valor del contrato.	Durante el tiempo de duración del contrato y cuatro (4) meses más.
PRESTACIONES SOCIALES.	Diez por ciento (10%) del valor del contrato	Durante el tiempo de duración del contrato y tres (3) años más.
CALIDAD DE LOS SERVICIOS	Diez por ciento (10%) del valor del contrato	por el término de duración del mismo y cuatro(4) meses más

Atentamente:

RAMON ANTONIO VARGAS HERNANDEZ
APOYO PROFESIONAL
ECONONOMISTA

CORPORACIÓN
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.
AFILIADO A ASOLONJAS
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA - OF. 219 - TEL.: 6422574 – 6422331 B/manga, S/der.
http://www.lonjasan.com

San José de Cúcuta, 22 de Enero del 2026.

Señores
EIS CUCUTA
DR.DIEGO MORA
GERENTE

REFERENCIA: PROPUESTA ECONOMICA AVALUO EIS

ITEM	DESCRIPCIO	COS
1	LOTE CANCHA LA CABRERA INCLUYE CASA CONOCIDAD COMO PUENTE BARCO PREDIO CON FOLIO No.260-130257 y numero predial 01-07-0307-0002-000	$ 3.000.000
2	MERCADO EL CONTENTO CALLE 13 No.12-49 Y AVENIDA 13 No.13-21 BARRIO EL CONTENTO,CALLE 13 No..12-99 CON FOLIO NO.260-4663 Y NUMERO PREDIAL 01-07-0151-0001-000	$ 10.000.000
3	MERCADO LA CABRERA CALLE 18 No.4-45 con FOLIO No.260-4665 Y NUMERO PREDIAL 01-07-0304-0003-000	$ 8.000.000
4	MERCADO LOS ECONOMICOS CALLE 12 No.5-64/5-86 BARRIO CENTRO CON FOLIO No.260-4658 y numero predial 01-07-0104-0005-000	$ 10.000.000
5	PLANTA EL MATADERO INCLUYE TRES LOCALES AVENIDA 7 No.7AN-130 BARRIO SEVILLA CON FOLIO 260-42140 Y CON NUMERO PREDIAL 01-04-0487-0001-000 LOCAL MATADERO 01 LOCAL MATADERO 02	$ 16.000.000 $ 3.000.000 $ 3.000.000 $ 2.000.000

6	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR CALLE 20 AV 3 A-17 CON FOLIO No.260-91261 Y CON NUMERO CATASTRAL 01-01-0240-0017-901	$ 2.700.000
7	CASA LOMA DE BOLIVAR CALLE 7 # 11-47-49 B. LOMA DE BOLIVAR No. 260-58843	$ 2.000.000
8	MERCADO LAS ANGUSTIAS CALLE 22 N°19A- 107 BARRIO SANTANDER CON FOLIO NO. 260-42865	$ 2.000.000
9	LOS POPULARES AVENIDA 7 # 11a-03 / 07 / 11 B. CENTRO CON FOLIO No. 260-58778	$ 2.000.000
	SUBTOTAL	$ 63.700.000
	IVA DEL 19%	$ 12.103.000
	VALOR TOTAL	$ 75.803.000

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE

PROPUESTA ECONÓMICA

San José de Cúcuta, 22 de Enero del 2026.

Señores
EIS CUCUTA
DR.DIEGO MORA
GERENTE

REFERENCIA: PROPUESTA ECONOMICA AVALUO EIS

ITE	DESCRIP	COS
1	LOTE CANCHA LA CABRERA INCLUYE CASA CONOCIDAD COMO PUENTE BARCO PREDIO CON FOLIO No.260-130257 y numero predial 01-07-0307-0002-000	$ 2.000.000
2	MERCADO EL CONTENTO CALLE 13 No.12-49 Y AVENIDA 13 No.13-21 BARRIO EL CONTENTO,CALLE 13 No..12-99 CON FOLIO NO.260-4663 Y NUMERO PREDIAL 01-07-0151-0001-000	$ 10.000.000
3	MERCADO LA CABRERA CALLE 18 No.4-45 con FOLIO No.260-4665 Y NUMERO PREDIAL 01-07-0304-0003-000	$ 8.000.000
4	MERCADO LOS ECONOMICOS CALLE 12 No.5-64/5-86 BARRIO CENTRO CON FOLIO No.260-4658 y numero predial 01-07-0104-0005-000	$ 10.000.000
5	PLANTA EL MATADERO INCLUYE TRES LOCALES AVENIDA 7 No.7AN-130 BARRIO SEVILLA CON FOLIO 260-42140 Y CON NUMERO PREDIAL 01-04--0001-000 LOCAL MATADERO 01 LOCAL MATADERO 02 LOCAL MATADERO 03	$ 16.000.000 $ 3.000.000 $ 3.000.000 $ 2.000.000
6	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR CALLE 20 AV 3 A-17 CON FOLIO No.260-91261 Y CON NUMERO CATASTRAL 01-01-0240-0017-901	$ 2.700.000

ING. ROBERTO ROBAYO GUTIERREZ

PROPUESTA ECONÓMICA

7 8	CASA LOMA DE BOLIVAR CALLE 7 # 11-47-49 B. LOMA DE BOLIVAR. CON FOLIO DE No. 260-58843	$ 2.000.000
8 9	MERCADO LAS ANGUSTIAS CALLE 22 N°19A- 107 BARRIO SANTANDER. CON FOLIO DE No. 260-42865	$ 2.000.000
9	LOS POPULARES AVENIDA 7 # 11a-03 / 07 / 11 B. CENTRO. CON FOLIO NO. 260-58778	$ 2.000.000
	SUBTOTAL	$ 62.700.000
	IVA DEL 19%	$ 11.913.000
	VALOR TOTAL	$ 74.613.000

Atentamente,

DAGOBERTO ROBAYO
URBANA INGENIERIA

Ing. DAGOBERTO ROBAYO GUTIERREZ

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

www.urbana.com.co
CALLE 23 J Bis No. 98 - 33 OFICINA 101 - LA COFRADÍA.
PBX. (5-71) 305 05 08. BOGOTA D.C.- COLOMBIA.

URBANA
VALORACIÓN ECONÓMICA Y CATASTRO

Ing. DAGOBERTO ROBAYO GUTIERREZ

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

San José de Cúcuta, 22 de Enero del 2026.

Señores
EIS CUCUTA
DR.DIEGO MORA
GERENTE

REFERENCIA: PROPUESTA ECONOMICA AVALUO EIS

AVALUO COMERCIAL DE 06 PREDIOS EN EL AREA URBANA PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA CON SOPORTE FOTOGRAFICO Y METODOLOGIA DEL IGAC RESOLUCION 620 DEL 2008.

ÍTEM	DESCRIPCIÓ	COSTO
1	LOTE CANCHA LA CABRERA INCLUYE CASA CONOCIDAD COMO PUENTE BARCO PREDIO CON FOLIO No.260-130257 y numero predial 01-07-0307-0002-000	$ 2.000.000
2	MERCADO EL CONTENTO CALLE 13 No.12-49 Y AVENIDA 13 No.13-21 BARRIO EL CONTENTO,CALLE 13 No..12-99 CON FOLIO NO.260-4663 Y NUMERO PREDIAL 01-07-0151-0001-000	$ 8.000.000
3	MERCADO LA CABRERA CALLE 18 No.4-45 con FOLIO No.260-4665 Y NUMERO PREDIAL 01-07-0304-0003-000	$ 8.000.000
4	MERCADO LOS ECONOMICOS CALLE 12 No.5-64/5-86 BARRIO CENTRO CON FOLIO No.260-4658 y numero predial 01-07-0104-0005-000	$ 8.000.000

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVENIDA 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 6075009803 CELS: 3174388778 - 3143522378
Clinsasolonjas.com - Cucuta - Colombia

5	PLANTA EL MATADERO INCLUYE TRES LOCALES AVENIDA 7 No.7AN-130 BARRIO SEVILLA CON FOLIO 260-42140 Y CON NUMERO PREDIAL 01-04-0487-0001-000 LOCAL MATADERO 01 LOCAL MATADERO 02 LOCAL MATADERO 03	$ 16.000.000 $ 3.000.000 $ 3.000.000 $ 2.000.000
6	LOCAL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR CALLE 20 AV 3 A-17 CON FOLIO No.260-91261 Y CON NUMERO CATASTRAL 01-01-0240-0017-901	$ 2.700.000
7	CASA LOMA DE BOLIVAR CALLE 7 # 11-47-49 B. LOMA DE BOLIVAR CON FOLIO No. 260-58843	$ 2.000.000
8	MERCADO LAS ANGUSTIAS CALLE 22 N°19A- 107 BARRIO SANTANDER CON FOLIO 260-42865	$ 2.000.000
9	LOS POPULARES AVENIDA 7 # 11a-03 / 07 / 11 B. CENTRO CON FOLIO No. 260-58778	$ 2.000.000
	SUBTOTAL	$ 58.700.000
	IVA DEL 19%	$ 11.153.000
	VALOR TOTAL	$ 69.853.000

METODOLOGIA
APLICAR:

LOS METODOS APLICADOS EN LA RESOLUCION 620 DEL 2008

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

SUBTOTAL	**$58.700. 000.oo**
IVA 19%	**$11.153. 000.oo**
VALOR TOTAL	**$69.853. 000.oo**

VALOR DE LA PROPUESTA: SESENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE. - INCLUYE ESCRITURAS Y FOLIOS DE MATRICULA.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS | CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

TIEMPO DE EJECUCION	30 DIAS
VALIDEZ DE LA OFERTA	30 DIA
FORMA DE PAGO	PRIMER PAGO 40% AVANCE SOBRE INSUMOS ENTREGADOS Y SALDO CONTRAENTREGA.

EQUIPO DE PROFESIONALES:

ING.LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO	ING.CATASTRAL ESPECIALISTA EN AVALUOS-AVALUADOR PROFESIONALCON RAA VIGENTE
ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES	ING.CIVIL -AVALUADOR ESPECIALISTA EN GESTION Y PLANEACION DEL TERRITORIO CON RAA VIGENTE

AVENIDA 2E 11-15 OFICINA 304 EDIFICIO LIZARAZO
CAOBOS TEL: 6075009803 CELS 3174388779 - 3143522370
Clinsasolonjas.com - Cucuta - Colombia

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

CLINS CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS-CAPACITACIÓN-CONSULTORIAS
CONSTRUCCIÓN-ASESORIAS

ASOLONJAS

ANAV CORPORACIÓN COLOMBIANA AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

DRA. CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ — **ABOGADA**

CON RAAVIGENTE

RECONOCEDOR PREDIAL — **GIOVANY BAYONA**

Atentamente,

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING.JOSE LUIS BAEZ FUENTES

RAA-AVAL13505975 DE ARAV