FECHA DE ELABORACION	AGOSTO DE 2026

GENERALIDADES:

CONTRATANTE	E.I.C.E. LOTERÍA DE CÚCUTA NIT. 890.500.641-6
OBJETO	PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES COMO AVALUADOR INSCRITO EN LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ Y DEBIDAMENTE AUTORIZADO, PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "TEATRO ÍSCALA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA, DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER, DE PROPIEDAD DE LA E.I.C.E. LOTERÍA DE CÚCUTA, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y LOS CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES A LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES.

CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS - CÓDIGO UNSPSC

CÓDIGO NO.	DEFINICIÓN
80111620	Servicios temporales de recursos humanos

1. DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La Empresa Industrial y Comercial del Estado (E.I.C.E.) Lotería de Cúcuta es una entidad descentralizada del orden departamental que desarrolla su actividad en el marco del monopolio rentístico de los juegos de suerte y azar. Como parte de su patrimonio inmobiliario, es propietaria de diversos bienes inmuebles, entre ellos el predio denominado Teatro Íscala, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 264-7145 y código predial No. 01-00-0033-0025-000, ubicado en la carrera 4.ª entre las calles 2.ª y 3.ª, números 2-20, 2-24, 2-28 y 2-34, en el área urbana del municipio de Chinácota, departamento de Norte de Santander.

En desarrollo de la adecuada administración de sus bienes y con el fin de contar con una valoración técnica, objetiva y actualizada del inmueble, la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta requiere contratar los servicios profesionales de un perito avaluador inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz afiliada a ASOLONJAS, con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente, para realizar el avalúo comercial del citado predio, de conformidad con la normativa aplicable y los estándares técnicos que regulan la actividad valuatoria en Colombia.

Contar con un avalúo comercial actualizado constituye un insumo indispensable para la adecuada administración del patrimonio público, permitiendo a la Entidad adoptar decisiones debidamente sustentadas respecto de la conservación, aprovechamiento económico, arrendamiento, enajenación o cualquier otra actuación administrativa o contractual que recaiga sobre el inmueble, garantizando la protección de los recursos públicos y el cumplimiento de los principios de planeación, economía, responsabilidad y transparencia que rigen la contratación estatal.

En procura de satisfacer la necesidad identificada, la Entidad debe adelantar las actuaciones administrativas correspondientes al desarrollo de las etapas preparatoria y precontractual, mediante la elaboración de los estudios, análisis y demás documentos que resulten

pertinentes y necesarios para sustentar técnica, jurídica y económicamente la contratación. Lo anterior permitirá determinar la alternativa más adecuada para atender la necesidad planteada y garantizar la estructuración y posterior formalización del contrato, de conformidad con los principios de planeación, eficiencia, economía y responsabilidad que rigen la gestión contractual de la Entidad.

Es procedente anotar aquí, que al tenor de los preceptos del literal e, del artículo noveno del acuerdo No. 008 de 29 de diciembre de 2006, *"Por el cual se actualizan y modifican los estatutos de la EICE Lotería de Cúcuta"*, se fijan como funciones de la EICE Lotería de Cúcuta: *"ARTÍCULO NOVENO: FUNCIONES. para el desarrollo de su objeto, la empresa, con sujeción a las normas legales y estatutarias podrá realizar las siguientes actividades: (...) e. Realizar directamente o a través de sociedades que se constituyan con entidades públicas o privadas, operaciones comerciales o industriales con el fin de incrementar el producto de sus ingresos dentro de los límites establecidos por la Ley"*. De lo cual se subyace la posibilidad de la EICE, de ofertar los servicios de prestación de servicios.

Así pues, con sujeción a las previsiones del literal f del artículo noveno del Acuerdo en cita, la EICE Lotería de Cúcuta, podrá realizar las siguientes actividades: *"(...) F. Celebrar todos los contratos, acuerdos, convenios y los demás actos necesarios para la prestación de los servicios y para el desarrollo de las diferentes actividades que realice la empresa conforme a la Ley"*.

Pese a las aclaraciones hasta aquí avizoradas, se tiene que, de conformidad con Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos "y en desarrollo del Decreto 1082 de 2015 "Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública", los procesos de selección se rigen bajo los principios de igualdad, eficacia, celeridad, economía, imparcialidad y publicidad previstos en los artículos 209 y 123 de la Constitución Política como reglas que deben aplicar las entidades del Estado para el cumplimiento de su función administrativa, dichos principios son concordantes con los principios que rigen las actividades contractuales de la EICE Lotería de Cúcuta y que serán observados en el presente proceso contractual.

Por lo anterior, resulta necesario para la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta contar con los servicios de un profesional especializado y debidamente autorizado para el ejercicio de la actividad valuatoria, que cuente con la idoneidad y experiencia necesarias para determinar, bajo criterios técnicos y objetivos, el valor comercial del inmueble denominado "Teatro Íscala", ubicado en el municipio de Chinácota, Norte de Santander.

La Entidad no dispone dentro de su planta de personal de los conocimientos técnicos especializados ni del recurso humano requerido para adelantar directamente la valoración comercial del inmueble, por lo que se hace necesario acudir a la contratación de un perito avaluador debidamente inscrito y autorizado, quien, mediante la aplicación de las metodologías y procedimientos técnicos establecidos en la normatividad vigente, realice el correspondiente avalúo comercial.

En consecuencia, la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta requiere contratar la prestación de servicios profesionales para la elaboración del avalúo comercial del predio denominado "Teatro Íscala", con el propósito de establecer su valor comercial actual, considerando sus características físicas, jurídicas, económicas, ubicación, condiciones de uso y demás factores que incidan en su valoración, así como las condiciones imperantes del mercado inmobiliario.

El resultado de este ejercicio deberá materializarse en un informe o dictamen técnico de avalúo, debidamente sustentado, que proporcione a la Entidad información objetiva, confiable y actualizada sobre el valor del inmueble, constituyéndose en un insumo técnico para la adecuada administración, gestión y toma de decisiones institucionales respecto del bien, y permitiendo que las actuaciones que se adelanten sobre el mismo se encuentren soportadas en criterios técnicos y de mercado.

1.1 FORMA DE SATISFACCIÓN DE LA NECESIDAD

Con el fin de satisfacer la necesidad identificada, la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta adelantará un proceso de contratación para la prestación de servicios profesionales de un perito avaluador, debidamente inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz afiliada a ASOLONJAS y con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente, quien deberá realizar el avalúo comercial del inmueble denominado **Teatro Íscala**, identificado con matrícula inmobiliaria No. **264-7145** y código predial No. **01-00-0033-0025-000**, ubicado en el municipio de Chinácota, Norte de Santander.

El contratista deberá efectuar la inspección física del inmueble, verificar sus características jurídicas, técnicas y urbanísticas, recopilar la información necesaria y aplicar las metodologías valuatorias establecidas en la normatividad vigente y en los estándares técnicos aplicables, con el propósito de emitir un informe de avalúo comercial debidamente soportado, que refleje el valor comercial actual del bien.

El resultado del avalúo constituirá el soporte técnico para la toma de decisiones por parte de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta respecto de la administración, aprovechamiento económico, arrendamiento, enajenación o cualquier otra actuación relacionada con el inmueble, garantizando la adecuada gestión del patrimonio público y el cumplimiento de los principios de planeación, economía, responsabilidad, transparencia y selección objetiva que rigen la contratación estatal.

Ahora bien, para la materialización del cometido expuesto líneas arriba, el proceso de contratación y selección del adjudicatario del contrato se efectuará de conformidad a las previsiones del Artículo quinto del Acuerdo 005 de 26 de diciembre de 2024 "Por el cual se adopta el manual de contratación de la EICE Lotería de Cúcuta", el cual prevé: "Artículo 5°- Régimen aplicable. El procedimiento de contratación de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta se rige por lo señalado en el presente manual, por lo establecido en las disposiciones civiles y comerciales y por las normas especiales que le sean aplicables según su naturaleza jurídica y las actividades que realiza".

En cuanto a la modalidad de contratación, se tiene que el numeral 3 del artículo 33 del manual de Contratación de la E.I.C.E LOTERÍA DE CÚCUTA (Acuerdo 005 de 26 de diciembre de 2024 emanado de la Junta Directiva de la entidad), instituye la posibilidad de contratación directa, cuando se trate de contratos cuyo valor sea igual o inferior a los 50 salarios mínimos

legales mensuales vigentes cualquiera que sea su naturaleza y que deberá surtirse a través de procedimiento mediante el cual la EICE mediante invitación escrita haga conocer al oferente la necesidad de realizar un contrato de prestación de servicios, adquirir un buen servicio y las condiciones generales y específicas que en cada caso se establezcan, a fin de obtener sus propuestas (...)

Al unísono, de la Ley 80 de 1993, modificada por la ley 1150 de 2007, estableció que la Empresas Industriales y Comerciales del Estado que desarrollen su actividad en el mercado monopolístico, quedan exceptuados de la aplicación del estatuto de Contratación, por lo que se deben regir por las disposiciones legales y reglamentarias a su actividad económica y comercial.

Aunado a lo expuesto, la EICE Lotería de Cúcuta, dará aplicación en el presente proceso contractual, a los principios de planeación, igualdad, moralidad, responsabilidad, eficacia, economía, celeridad, eficiencia, selección objetiva, proporcionalidad, igualdad, libre concurrencia, transparencia, primicia de lo sustancial sobre lo formal, Publicidad, debido proceso, Buena fe, que rigen las actuaciones contractuales de la empresa previstos en el artículo 8° del Acuerdo No 005 de 26 de diciembre de 2024 "Por el cual se adopta el manual de contratación de la EICE Lotería de Cúcuta, concordantes con los principios que rigen la contratación estatal.

Se colige, entonces, que para satisfacer la necesidad identificada resulta imprescindible adelantar oportunamente el presente proceso de contratación, con el fin de seleccionar una persona natural o jurídica que acredite la idoneidad, experiencia y capacidad técnica requerida para ejecutar el objeto contractual; garantizando la obtención de un avalúo comercial técnicamente sustentado, objetivo, confiable, actualizado y elaborado conforme a la normatividad vigente y a los estándares técnicos aplicables, en procura de la adecuada administración y protección del patrimonio inmobiliario de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta.

Por tratarse de actividades de carácter técnico y especializado, que requieren conocimientos específicos y la acreditación de requisitos legales para el ejercicio de la actividad valuatoria, la necesidad se satisface mediante la celebración de un contrato de prestación de servicios profesionales con una persona natural o jurídica que acredite la idoneidad, experiencia y habilitación exigidas por la normatividad vigente.

Finalmente, es pertinente señalar que la actividad objeto de la presente contratación resulta indispensable para el cumplimiento de las funciones y competencias a cargo de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta, en lo relacionado con la adecuada administración y gestión de su patrimonio inmobiliario. En la actualidad, la Entidad no cuenta con personal de planta que reúna la idoneidad, formación y habilitación legal requeridas para realizar avalúos comerciales, ni dispone de los recursos técnicos necesarios para desarrollar esta actividad especializada.

En consecuencia, se hace necesaria la contratación de un perito avaluador debidamente inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz afiliada a ASOLONJAS y con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente, quien cuente con la experiencia y capacidad técnica para ejecutar el objeto contractual, garantizando que el avalúo comercial del inmueble se realice

conforme a la normativa aplicable y a los estándares técnicos de la actividad valuatoria, constituyéndose en un soporte confiable para la toma de decisiones de la Entidad respecto de la administración y aprovechamiento de dicho bien inmueble.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO, ESPECIFICACIONES DEL MISMO Y CONDICIONES DEL CONTRATO A CELEBRAR

2.1 OBJETO

PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES COMO AVALUADOR INSCRITO EN LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ Y DEBIDAMENTE AUTORIZADO, PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "TEATRO ÍSCALA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA, DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER, DE PROPIEDAD DE LA E.I.C.E. LOTERÍA DE CÚCUTA, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y LOS CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES A LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES.

2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y ALCANCE DEL OBJETO.

Con el propósito de atender la necesidad identificada, la Secretaría General de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta realizó el análisis técnico correspondiente, mediante el cual se determinaron las actividades y especificaciones requeridas para la ejecución del objeto contractual. En consecuencia, el contratista deberá prestar los servicios profesionales para la realización del avalúo comercial del inmueble denominado Teatro Íscala, de propiedad de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta, conforme a las siguientes especificaciones técnicas y alcance:

2.2.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - ALCANCE DEL OBJETO

1. Realizar el avalúo comercial del inmueble denominado Teatro Íscala, identificado con matrícula inmobiliaria No. 264-7145 y código predial No. 01-00-0033-0025-000, ubicado en la carrera 4.ª entre calles 2.ª y 3.ª, números 2-20, 2-24, 2-28 y 2-34 del área urbana del municipio de Chinácota, Norte de Santander.

2. Efectuar la inspección física del inmueble, verificando sus características constructivas, estado de conservación, ubicación, linderos, áreas y demás aspectos técnicos que incidan en la determinación de su valor comercial.

3. Verificar el área real del inmueble y confrontarla con la información contenida en la escritura pública, el certificado de tradición y libertad, la ficha catastral, el recibo del impuesto predial y los demás documentos suministrados por la Entidad.

4. Reportar a la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta cualquier diferencia, inconsistencia o modificación encontrada entre la información física del inmueble y la documentación jurídica y catastral disponible, indicando las observaciones y recomendaciones técnicas a que haya lugar.

5. Aplicar las metodologías de valuación establecidas en la normatividad vigente y en los estándares técnicos que regulan la actividad valuatoria en Colombia, determinando el valor comercial del inmueble y el valor comercial por metro cuadrado.

6. Elaborar y entregar el informe técnico del avalúo comercial, debidamente soportado, incluyendo la metodología empleada, análisis del mercado, registro fotográfico, planos o esquemas cuando sean necesarios, cálculos realizados, conclusiones y demás anexos que respalden el dictamen.

7. Atender las observaciones, aclaraciones o requerimientos formulados por el supervisor del contrato respecto del informe presentado, efectuando los ajustes que resulten procedentes dentro del término establecido por la Entidad.

8. Entregar el informe final del avalúo comercial en medio físico y digital, dentro del plazo previsto en el contrato, con todos los soportes técnicos necesarios para que sirva como fundamento en la toma de decisiones relacionadas con la administración, aprovechamiento o eventual enajenación del inmueble.

2.3 ESPECIFICACIONES ANEXAS AL ALCANCE DEL OBJETO

2.3.1 LOS SERVICIOS Y/O ELEMENTOS:

2.3.1.1 Los servicios objeto de la presente contratación deberán ejecutarse de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en los estudios y documentos previos, el objeto y alcance del contrato, las obligaciones pactadas, así como con las normas legales y técnicas que regulan la actividad valuatoria en Colombia. El contratista deberá desarrollar las actividades con autonomía técnica, observando los principios de calidad, objetividad, imparcialidad y diligencia profesional.

2.3.1.2 El avalúo comercial deberá ser elaborado por un perito avaluador debidamente inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz afiliada a ASOLONJAS y con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente, aplicando las metodologías y criterios establecidos en la normatividad vigente y en los estándares técnicos que regulan la actividad valuatoria, de manera que el informe constituya un soporte técnico confiable para la toma de decisiones por parte de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta.

2.3.1.3 El contratista deberá verificar la información jurídica, catastral, física y urbanística del inmueble objeto del avalúo, realizar la inspección correspondiente, identificar las condiciones que incidan en su valoración comercial y dejar constancia de cualquier inconsistencia encontrada entre la documentación suministrada y las condiciones reales del predio.

2.3.1.4 El informe de avalúo deberá entregarse debidamente firmado por el perito responsable, con sus respectivos soportes técnicos, metodología empleada, registro fotográfico, análisis de mercado, determinación del valor comercial y valor por metro cuadrado, así como las conclusiones y recomendaciones a que haya lugar.

2.3.1.5 Corresponde al supervisor del contrato ejercer el seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico a la ejecución contractual, verificando el cumplimiento del objeto, las obligaciones pactadas y la calidad del informe entregado, así como solicitar las aclaraciones, complementaciones o ajustes que resulten necesarios para el adecuado cumplimiento del contrato.

2.3.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ADICIONALES

2.3.2.1 El contratista deberá ejecutar el objeto contractual de conformidad con las especificaciones técnicas establecidas en los estudios y documentos previos, el contrato, la propuesta presentada y las normas legales y técnicas vigentes que regulan la actividad valuatoria en Colombia.

2.3.2.2 El informe de avalúo deberá contener, como mínimo, la identificación del inmueble, la metodología aplicada, el análisis del mercado inmobiliario, la verificación de áreas y características físicas, el registro fotográfico, los soportes técnicos, las conclusiones y la determinación del valor comercial y del valor por metro cuadrado, debidamente suscrito por el perito responsable.

2.3.2.3 Al inicio de la ejecución contractual, el supervisor y el contratista podrán realizar una reunión de coordinación con el fin de precisar el alcance de las actividades, revisar la información disponible del inmueble, definir el cronograma de ejecución y establecer los mecanismos de seguimiento y entrega del informe final.

2.3.2.4 Será responsabilidad del contratista realizar las visitas, consultas, verificaciones y demás actuaciones necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual, asumiendo los costos de desplazamiento, inspección, recolección de información y demás gastos inherentes a la prestación del servicio, sin que ello genere costos adicionales para la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta.

2.3.2.5 Se entenderá que, con la presentación de la propuesta, el contratista conoce las condiciones técnicas, jurídicas y de ubicación del inmueble objeto del avalúo, así como las obligaciones derivadas del contrato, por lo que no serán procedentes reclamaciones posteriores fundadas en el desconocimiento de dichas condiciones.

2.3.2.6 El contratista deberá atender las observaciones, solicitudes de aclaración o requerimientos formulados por el supervisor del contrato respecto del informe de avalúo, efectuando los ajustes o complementaciones a que haya lugar, sin costo adicional para la Entidad, siempre que correspondan al alcance del objeto contratado.

2.4. OBLIGACIONES

2.4.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

Son obligaciones del Contratista las siguientes: **1).** Efectuar durante la ejecución del contrato los Aportes al sistema de Seguridad Social en Salud, Pensión, ARL nivel 3 en los porcentajes correspondientes y dentro del plazo señalado en el Artículo 3.2.2.1 "Plazos para la autoliquidación y el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y Aporte Parafiscales" del Decreto 1990 de 2016. **2).** Presentar un informe que contenga la descripción detallada de las actividades ejecutadas de acuerdo con el objeto del contrato. **3).** Atender las recomendaciones y sugerencias relacionadas con el objeto y las obligaciones del contrato que realice el supervisor del mismo. **4).** Responder por los elementos y bienes que se ponga a disposición, propendiendo en todo caso por su conservación y uso adecuado. **5).** Obrar con lealtad y buena fe en el desarrollo de sus obligaciones. **6).** Guardar la debida y completa reserva y confidencialidad sobre la información y los documentos que tenga conocimiento o a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. **7).** Actuar con plena eficacia, responsabilidad y buena fe en la ejecución de las actividades derivadas del presente contrato, absteniéndose de participar en cualquier actividad o gestión donde se vea involucrado un posible conflicto de intereses. **8).** Cumplir con las especificaciones técnicas del presente proceso contractual. **9).** Responder ante terceros por los daños que se causen en desarrollo del presente contrato, así como por los daños que se ocasionen por el incumplimiento del mismo, de conformidad con lo establecido por la Ley. **10).** Entregar en medios magnéticos un informe final, donde se evidencie todas las actividades realizadas mediante la ejecución

del contrato. **11).** Informar al supervisor y al contratante sobre cualquier situación que pudiere afectar la normal ejecución del objeto contratado **12).** Mantener indemne a la E.I.C.E Lotería de Cúcuta de toda reclamación, demanda, acciones legales o similares, originadas en reclamaciones de terceros, que tengan como causa toda acción u omisión de la misma y que con ella haya ocasionado daños, lesiones y/o prejuicios a terceros durante la ejecución del contrato, de conformidad con la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, Decreto 1082 de 2015, y la legislación civil y comercial vigente. **13).** Las demás contenidas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, y normas concordantes vigentes que sean aplicables, y aquellas obligaciones que se desprendan de la naturaleza contractual. **14).** Constituir a favor del contratante una garantía única de cumplimiento de las obligaciones contractuales expedida por una compañía de seguros con el fin de cubrir los riesgos derivados de la formalización y ejecución del contrato en los términos, porcentajes y condiciones previstas en el contrato.
2.4.2 OBLIGACIONES DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO LOTERIA DE CUCUTA
1). Suministrar al contratista la información y documentación disponible del inmueble objeto del avalúo, necesaria para la correcta ejecución del contrato, incluyendo, entre otros, documentos jurídicos, catastrales, administrativos y demás soportes relacionados con el predio. **2).** Permitir el acceso al inmueble denominado Teatro Íscala, ubicado en el municipio de Chinácota, Norte de Santander, con el fin de que el contratista pueda realizar la inspección física, levantamiento de información y demás actividades requeridas para la elaboración del avalúo comercial. **3).** Impartir al contratista las instrucciones necesarias para la adecuada ejecución del objeto contractual, a través del supervisor designado, siempre que estas se encuentren relacionadas con el alcance del contrato. **4).** Revisar y recibir el informe técnico de avalúo comercial presentado por el contratista, verificando que cumpla con las condiciones técnicas, legales y contractuales establecidas. **5).** Formular las observaciones, solicitudes de aclaración o requerimientos a que haya lugar, cuando se evidencien inconsistencias, faltantes de información o aspectos que requieran ser complementados dentro del alcance del objeto contratado. **6).** Realizar el pago de los honorarios pactados al contratista, de conformidad con las condiciones establecidas en el contrato, previa certificación de cumplimiento expedida por el supervisor y acreditación de los requisitos administrativos correspondientes.
2.5 PLAZO DE EJECUCIÓN
El plazo de ejecución será de quince (15) días contados a partir de la formalización del acta de inicio, previo cumplimento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.
2.6. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO
El contrato resultante del presente proceso se ejecutará en el inmueble de propiedad de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta denominado Teatro Íscala, identificado con matrícula inmobiliaria No. 264-7145 y código predial No. 01-00-0033-0025-000, ubicado en la carrera 4.ª entre calles segunda (2.ª) y tercera (3.ª), números 2-20, 2-24, 2-28 y 2-34, en el área urbana del municipio de Chinácota, Norte de Santander, lugar donde el contratista realizará las visitas técnicas, inspecciones físicas y demás actividades necesarias para la elaboración del avalúo comercial objeto del contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las actividades administrativas relacionadas con la entrega de información, coordinación, seguimiento y presentación del informe final podrán desarrollarse en las instalaciones de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta, ubicadas en la Avenida 0 oficina 205

edificio Rosetal de la ciudad de Cúcuta, de conformidad con las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato.

2.7. NATURALEZA JURÍDICA Y TIPOLOGÍA DEL CONTRATO

El objeto que ocupa la presente contratación se ajusta y le son aplicables los preceptos reglamentarios del Artículo 33 del Acuerdo 005 de 26 de diciembre de 2024, por el cual se adopta el manual de contratación de la EICE Lotería de Cúcuta, que literalmente establece: *"ARTÍCULO 33° CONTRATACION DIRECTA. Cuando se traten de contratos cuyo valor sea igual o inferior a 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes cualquiera que sea su naturaleza.* De acuerdo con la tipología contractual se debe celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales.

2.8. ESTUDIO DE MERCADO

2.8.1 ANÁLISIS DE LA OFERTA.

Para determinar el valor estimado del contrato, de conformidad con las actividades requeridas para el cumplimiento del objeto contractual, la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta tomó como referencia el alcance del servicio a desarrollar, el plazo de ejecución, las condiciones técnicas requeridas, la complejidad de las actividades a realizar y la experiencia e idoneidad que debe acreditar la persona natural o jurídica encargada de ejecutar el contrato.

En tal sentido, la Entidad adelantó un estudio de mercado mediante la consulta a personas naturales y/o jurídicas dedicadas a la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles, a través de contactos telefónicos y solicitudes de cotización dirigidas a prestadores del servicio ubicados en la ciudad de San José de Cúcuta y su área de influencia, con el propósito de conocer los valores comerciales ofertados para la realización de actividades similares a las requeridas.

Para la estimación del presupuesto oficial se tuvieron en cuenta las características particulares del servicio requerido, tales como la necesidad de realizar visita técnica al inmueble, verificación de áreas, análisis de información jurídica y catastral, aplicación de metodologías valuatorias, elaboración del informe técnico de avalúo comercial, determinación del valor del inmueble y del valor por metro cuadrado, así como la entrega de los soportes técnicos correspondientes.

De igual manera, se consideraron los valores de referencia manejados en el sector valuatorio y las condiciones establecidas por agremiaciones y entidades relacionadas con la actividad de avalúos, entre ellas ASOLONJAS, como referente técnico del mercado, garantizando que el valor estimado del contrato corresponda a las condiciones reales de prestación del servicio y permita la adecuada ejecución del objeto contractual.

Como resultado del análisis efectuado, la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta determinó que existe oferta suficiente en el mercado para la prestación del servicio requerido, encontrando personas naturales y/o jurídicas con la capacidad técnica, profesional y legal necesaria para desarrollar el avalúo comercial del inmueble denominado Teatro Íscala, de conformidad con la normatividad vigente aplicable a la actividad valuatoria.

2.8.2 HISTORICO DE LA ENTIDAD

AÑO	No. CONTRATO	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	CONTRATISTA
2019	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS	Avaluos comerciales de los predios depropiedad de la EICE LOTERIA DE CÚCUTA, Edificio Teatro Rosetal, Lote No.2, Teatro de Convención, Teatro Iscala Chinacota, Teatro Zulima Cucuta.	$8.496.600	PABLO COHEN VIVARES
2023	GCIA-CD-C015-2023	Prestación de servicios Profesionales de una avaluador inscrito en la lonja, para el avaluó del lote No 2 y el local No 06; donde funciona una joyería y venta de calzado de propiedad de la E.I.C.E. Loteria de Cúcuta; a fin de establecer el valor comercial del metro cuadrado de estas áreas determinadas.	$2.380.000	JOSE LUIS BAEZ FUENTES
2024	GCIA-CD-C021-2024	Prestación de servicios profesionales de un avaluador inscrito en la lonja, para el avaluo comercial de los predios de propiedad de la EICE Loteria de Cúcuta. 1) Edificio Rosetal en el municipio de Cúcuta 2) Lote y edificación barrio pisarreal en el municipio de los Patios. 3) Teatro Zulima en el municipio de Cúcuta, 4) Teatro convención en el municipio de Convención 5) teatro iscala en el municipio de chinacota 6) lote 2 calle 10 aledaño al Edificio Rosetal en el municipio de Cúcuta.	$15.000.000	NORA YAMILE BUITRAGO

2.8.3 ANALISIS DE MERCADO

Para estimar el presupuesto oficial, se solicitó cotización a las siguientes personas y/o empresas:

- **FRANCISCO JOSE HERNANDEZ HERDENES**
  R.A.A. #AVAL-13245031
  C.C. 13.245.031 DE CÚCUTA
  CELULAR: 3118988411

- **MARLENY JOSEFINA NAVARRO PRADA**
  R.A.A. #AVAL-60306000
  C.C. 60.306.000 DE CÚCUTA
  CELULAR: 3156571066

- **NORA YAMILE BUITRAGO MALDONADO**
  R.A.A. #AVAL-60317258
  C.C. 60.317.258 DE CÚCUTA
  CELULAR: 3108704157

Teniendo en cuenta que las personas naturales y/o jurídicas consultadas atendieron la solicitud de presentación de cotización para la prestación del servicio profesional de avaluador y acreditan las condiciones técnicas, profesionales y de idoneidad requeridas por la Entidad, se procede a relacionar los valores obtenidos dentro del estudio de mercado adelantado, los cuales constituyen la referencia económica para determinar el presupuesto oficial del presente proceso contractual.

Los valores relacionados corresponden a las cotizaciones allegadas por los proveedores

consultados y reflejan las condiciones actuales del mercado para la ejecución del objeto contractual, de acuerdo con el alcance, las actividades requeridas, el plazo de ejecución y las especificaciones técnicas establecidas en los estudios y documentos previos, los cuales se anexan como soporte del presente análisis.

PERSONA NATURAL	CÉDULA CIUDADANÍA	TELÉFONO	V/COTIZACIÓN	FECHA
FRANCISCO JOSE HERNANDEZ H.	13.245.031 DE CÚCUTA	3118988411	$ 3.200.000	10/08/2026
MARLENY JOSEFINA NAVARRO PRADA	60.306.000 DE CÚCUTA	3156571066	$3.000.000	10/08/2026
NORA YAMILE BUITRAGO M.	60.317.258 DE CÚCUTA	3108704157	$2.800.000	10/08/2026

2.8.4 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De acuerdo con el resultado obtenido en el estudio de mercado adelantado para la contratación de los servicios profesionales de un avaluador inscrito en una Lonja de Propiedad Raíz, debidamente autorizado y con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente, para realizar el avalúo comercial del predio denominado Teatro Íscala, ubicado en el municipio de Chinácota, Norte de Santander, de propiedad de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta, se determinó como valor estimado del contrato el correspondiente a la cotización presentada por el proveedor seleccionado.

Una vez analizadas las cotizaciones recibidas, teniendo en cuenta criterios técnicos, económicos, experiencia acreditada, idoneidad profesional y cumplimiento de las condiciones requeridas por la Entidad, se consideró procedente seleccionar la propuesta económica presentada por la señora NORA YAMILE BUITRAGO MALDONADO, quien acredita experiencia en la prestación de servicios valuatorios y cumple con las condiciones técnicas exigidas para la ejecución del objeto contractual.

En consecuencia, el valor del contrato se establece en la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($2.800.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, valor que incluye todas las actividades, costos, gastos, desplazamientos, obligaciones tributarias y demás erogaciones necesarias para la correcta ejecución del objeto contractual.

2.9. PRESUPUESTO OFICIAL

El valor máximo estimado del contrato se fija en la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($2.800.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** de conformidad con el análisis económico realizado en el estudio de mercado y las cotizaciones allegadas por personas naturales y/o jurídicas con experiencia en la prestación de servicios profesionales de avalúo comercial.

El valor señalado incluye todos los costos directos e indirectos asociados a la ejecución del contrato, tales como honorarios profesionales, desplazamientos, visitas técnicas, elaboración del informe de avalúo, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y demás erogaciones a que haya lugar para el cumplimiento integral de las obligaciones contractuales a cargo del contratista.

En consecuencia, el contratista será responsable de asumir todos los costos necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual, sin que haya lugar al reconocimiento de valores adicionales por conceptos no previstos dentro del valor contratado.

2.9.1. SOPORTES PRESUPUESTALES Y LEGALES

Para el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias a cargo de la EICE Lotería de Cúcuta, que deriven del contrato resultante del presente proceso de contratación, se efectuó las apropiaciones presupuestales con cargo a la Disponibilidad Presupuestal No. **00158** del 06 de agosto de 2026, Rubro 2.1.2.02.02.008.01 Servicios jurídicos, contables y administrativos por la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($2.800.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA.**

2.9.2 FORMA DE PAGO

La E.I.C.E. Lotería de Cúcuta en calidad de contratante pagará al contratista el valor pactado en el contrato mediante un (01) único pago, por la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($2.800.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA,** equivalente al cien por ciento (100%) del valor contractual, previa entrega y recibo a satisfacción del informe técnico de avalúo comercial del inmueble denominado Teatro Íscala.

Inclúyase condiciones para el pago a manera de parágrafo, así:

PARÁGRAFO 1: El pago estará sujeto a la aprobación por parte del supervisor del contrato, quien deberá verificar el cumplimiento integral de las obligaciones contractuales, la entrega del informe de avalúo con sus respectivos soportes técnicos, y la presentación de los documentos administrativos requeridos para el trámite de pago, tales como cuenta de cobro o factura según corresponda.

PARÁGRAFO 2: La materialización del pago estará adicionalmente condicionada a la presentación por éste, de los respectivos soportes de pago de aportes al sistema de seguridad social en salud, pensión, y riesgos profesionales, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y en la Ley 1562 de 2012, y demás normas vigentes. Ante el incumplimiento de estas obligaciones, el contratante dará aviso de tal situación a las autoridades competentes.

2.10. SUPERVISIÓN

La supervisión será ejercida por el (los) funcionarios que fuere(n) designado(s) para tal fin, conforme a los preceptos del estatuto contractual de la EICE Lotería de Cúcuta.

3. AUTORIZACIÓN PARA CONTRATAR

El representante legal de la EICE Lotería de Cúcuta, se encuentra previa y debidamente facultado y autorizado para suscribir el contrato resultante del presente proceso, de conformidad al literal F del artículo VIGESIMO PRIMERO del Acuerdo No. 008 de 29 DE DICIEMBRE DE 2006, por el cual se actualizan y modifican los estatutos internos de la EICE Lotería de Cúcuta.

4. FUNDAMENTOS JURIDICOS MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso de selección se tramitará por medio de modalidad de contratación directa. Teniendo en cuenta a que la Lotería de Cúcuta es una Empresa Industrial y Comercial del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio e independiente.

En virtud de las disposiciones del numeral 1, literal "a" del artículo 2°, de la Ley 80 de 28 de octubre de 1993, "P***or la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración pública"*** **se estableció: "*ART. 2.*** *De la definición de entidades, servidores y servicios públicos. Para los solos efectos de esta ley: 1. Se denominan entidades estatales: a) La Nación, las regiones, los departamentos, las provincias, el distrito capital y los distritos especiales, las áreas metropolitanas, las asociaciones de municipios, los territorios indígenas y los municipios; los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta* ***en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%),*** *así como las entidades descentralizadas indirectas y las demás personas jurídicas en las que exista dicha participación pública mayoritaria, cualquiera sea la denominación que ellas adopten, en todos los órdenes y niveles* (Las expresiones señaladas en negrilla en este literal fue declarada Exequible por la Corte Constitucional en la Sentencia C-629 de 2003). (Subrayas fuera del texto).

No obstante lo antes expuesto, de conformidad al objeto y funciones de la empresa, previstas en los artículos octavo y noveno del Acuerdo No. 008 de 29 de diciembre de 2006, *"Por el cual se actualizan y modifican los estatutos internos de la EICE Lotería de Cúcuta"*, concordantes con los preceptos normativos de la Ley 643 de 16 de enero de 2001, *"Por la cual se fija el régimen propio del monopolio rentístico de juegos de suerte y azar"*, (Reglamentada parcialmente por los Decretos Nacionales 2975 de 2004; 855 de 2009 y 1289 de 2010, Modificada por el art. 36, Decreto Nacional 126 de 2010, en lo relativo a las multas, Reglamentada por el Decreto Nacional 3034 de 2013), se entiende que la EICE Lotería de Cúcuta, desarrolla su actividad en el mercado monopolístico y demás normas vigentes y reglamentarias para lo concerniente a los juegos de suerte y azar.

En cuanto al Régimen de contratación de las empresas industriales y comerciales del Estado, deberá señalarse que al tenor de las pautas del artículo 13 de la Ley 1150 de 16 de julio de 2007 *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos"* se previó: ***"ARTÍCULO 13. Principios generales de la actividad contractual para entidades no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.*** *Las entidades estatales que por disposición legal cuenten con un régimen contractual excepcional al del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, aplicarán 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"*

En igual sentido el artículo 14 ibidem, reza: ***"ARTÍCULO 14. Del Régimen Contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta, sus filiales y empresas con participación mayoritaria del Estado.*** *Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las sociedades de economía mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública,* ***con excepción de aquellas*** *que se encuentren en competencia con*

el sector privado nacional o internacional ***o desarrollen su actividad en mercados monopolísticos*** *o mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley. Se exceptúan los contratos de ciencia y tecnología, que se regirán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes. El régimen contractual de las empresas que no se encuentren exceptuadas en los términos señalados en el inciso anterior, será el previsto en el literal g) del numeral 2 del artículo 2° de la presente ley."* (Negrillas y subrayas propias).

Según lo anotado, puede sin lugar a dudas afirmarse manera concluyente, que excepcionalmente, aquellas Empresas Industriales y Comerciales del Estado que se encuentren en competencia con el sector privado nacional o internacional o las desarrollen su actividad en mercados monopolísticos o mercados regulados, no estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la ley 1150 de 2007.

Por su parte, en relación al tema, el Decreto 1082 de 26 de mayo de 2015, "*Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional*", establece: "*ARTÍCULO 2.2.1.2.5.3. Manual de contratación. Las Entidades Estatales deben contar con un manual de contratación, el cual debe cumplir con los lineamientos que para el efecto señale Colombia Compra Eficiente*".

De conformidad con el literal "e" del artículo noveno del Acuerdo No. 008 de 29 de diciembre de 2006, *"Por el cual se actualizan y modifican los estatutos internos de la EICE Lotería de Cúcuta"*, para el desarrollo de su objeto la EICE Lotería de Cúcuta, con sujeción a las normas legales y estatutarias podrá realizar las siguientes actividades: "**e.** *Realizar directamente o a través de sociedades que se constituya con entidades públicas o privadas, operaciones comerciales e industriales con el fin de incrementar el producto de sus ingresos dentro de los límites establecidos por la Ley*".

Igualmente, en virtud del literal "f" del artículo noveno del acuerdo en cita, se previó la posibilidad de: *"f. celebrar todos los contratos, acuerdos, convenios y los demás actos necesarios para la prestación de los servicios y para el desarrollo de las diferentes actividades que realice la empresa conforme a la ley"*.

En lo que respecta al cumplimiento del deber normativo del Decreto 1082 de 2015, citado líneas arriba, se tiene, que mediante Acuerdo 005 de 26 de diciembre de 2024, emanado de la Junta directiva de la EICE Lotería de Cúcuta, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las contenidas en el literal "f" del Artículo Décimo segundo estatuto interno de la EICE, se adoptó el estatuto de contratación de la entidad. Conforme al numeral 3 del artículo 33 del manual de contratación de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta, los contratos cuyo valor sea igual o inferior a cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cualquiera que sea su naturaleza se podrá celebrar mediante el procedimiento de Contratación Directa.

La E.I.C.E Lotería de Cúcuta requiere contratar a una persona natural o jurídica, para el contrato de prestación de servicios para "PRESTAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES COMO

AVALUADOR INSCRITO EN LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ Y DEBIDAMENTE AUTORIZADO, PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO "TEATRO ÍSCALA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CHINÁCOTA, DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER, DE PROPIEDAD DE LA E.I.C.E. LOTERÍA DE CÚCUTA, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y LOS CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES A LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES."

El objeto que ocupa la presente contratación se ajusta y le son aplicables los preceptos reglamentarios del Acuerdo 005 de 26 de diciembre de 2024, por el cual se adopta el manual de contratación de la EICE Lotería de Cúcuta.

Adicionalmente, se tiene a la vista, que derivado del análisis o estudio económico de sector dentro del cual se encuentra inmerso el análisis de precios unitarios, derivado del sondeo de mercado efectuado en ese estudio, se obtuvo la estimación del valor del presente proceso, el cual no excede los 50 SMMLV, presupuesto que se ajusta entonces a las previsiones del citado numeral 3 del artículo 33 del manual de contratación de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta.

Aunado a lo expuesto, la EICE Lotería de Cúcuta, dará aplicación en el presente proceso contractual, a los principios de planeación, igualdad, moralidad, responsabilidad, eficacia, economía, celeridad, eficiencia, selección objetiva, proporcionalidad, igualdad, libre concurrencia, transparencia, primicia de lo sustancial sobre lo formal, Publicidad, debido proceso, Buena fe, que rigen las actuaciones contractuales de la empresa previstos en el artículo 8° del Acuerdo No 005 de 26 de diciembre de 2024 "Por el cual se adopta el manual de contratación de la EICE Lotería de Cúcuta, concordantes con los principios que rigen la contratación estatal.

5. REQUISITOS MINIMOS HABILITANTES Y DOCUMENTOS PARA ACREDITARLOS

De conformidad con lo establecido en la normatividad que reglamenta la materia así como en el manual de contratación vigente de la EICE Lotería de Cúcuta, se verificará en cada propuesta, el cumplimiento de los requisitos mínimos que acrediten su capacidad jurídica, financiera, técnica y las condiciones de experiencia aquí previstos, los cuales tienen por objeto establecer si las propuestas cumplen con las condiciones y requisitos exigidos, de tal forma que no otorgan puntaje y son verificados como requisitos habilitantes para la Participación en el proceso de selección.

La verificación de los requisitos mínimos habilitantes se basará en la documentación, información y anexos correspondientes, por lo cual es requisito indispensable consignar y adjuntar toda la información detallada que permita su análisis.

En este sentido, el contratante una vez verifique las propuestas, manifestará si están habilitadas o no habilitadas. El procedimiento empleado en el análisis de las propuestas, así como los factores específicos incluidos en la calificación, serán los estipulados en el documento de invitación:

a). REQUISITOS HABILITANTES JURIDICOS. Corresponden a los que se definan en el presente estudio y los documentos de invitación.

- **Requisitos habilitantes jurídicos persona natural:** Las personas naturales interesadas en participar del presente proceso contractual deberán demostrar:

- Fotocopia de la cedula de ciudadanía.
- Documentos, certificaciones de antecedentes, declaraciones que permitan demostrar no estar incursas en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar derivadas de la ley.
- Formato único hoja de vida y soportes.
- Hoja de vida Sigep actualizada.
- Libreta militar (Si aplica)
- Formato declaración de bienes y rentas y registro de conflictos de interés (Ley 2013 de 2019).
- Rut
- Certificación de afiliación a salud y pensión del mes vigente a la contratación.

b). REQUISITOS HABILITANTES FINANCIEROS. Corresponden a los que se definan en el documento de invitación. Acorde a la modalidad cuantía del proceso y a la modalidad autorizada en el estatuto, para celebrar el contrato, no se exigirá requisitos habilitantes financieros.

c). REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS. Corresponden a los que se definan en los pliegos de condiciones.

d) DE LA OFERTA TÉCNICA: El proponente debe manifestar de manera expresa y detallada el cumplimiento de las condiciones mínimas exigidas en los documentos de invitación.

En todo caso, en desarrollo de lo previsto en la normatividad que reglamenta la presente contratación, concordante con el estatuto de contratación pública y con el manual de contratación, los documentos y requisitos allí relacionados podrán ser solicitados por la Entidad en cualquier momento, hasta la adjudicación. Si solicitadas las aclaraciones, el oferente se niega a suministrar dichas aclaraciones, origina que la oferta sea inhabilitada, previa evaluación por parte de la Entidad. De otra parte, teniendo en cuenta la modalidad de contratación la propuesta que resulte favorecida en el proceso será la que presente la oferta más favorable en términos de precio así todos los proponentes deben cumplir con unas condiciones mínimas, las cuales permiten satisfacer plenamente la necesidad planteada, por esta razón en el presente proceso el componente técnico se convierte en factor habilitante.

6. JUSTIFICACION FACTORES DE SELECCIÓN

De conformidad con los principios que orientan la contratación estatal y las disposiciones internas aplicables al régimen contractual de la E.I.C.E. Lotería de Cúcuta, la selección del contratista deberá garantizar que la persona natural o jurídica que resulte contratada cuente con la capacidad técnica, profesional y la experiencia necesaria para ejecutar adecuadamente el objeto contractual. Teniendo en cuenta la naturaleza especializada del servicio requerido, consistente en la elaboración de un avalúo comercial del inmueble denominado Teatro Íscala, la Entidad verificará como factores determinantes de selección la idoneidad profesional, experiencia específica, acreditación de la inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), pertenencia a una Lonja de Propiedad Raíz cuando corresponda, capacidad técnica y cumplimiento de las condiciones establecidas en los

estudios y documentos previos.

De igual manera, la Entidad realizará el análisis de las cotizaciones recibidas dentro del estudio de mercado, efectuando la comparación de los valores ofertados frente a las condiciones técnicas requeridas, el alcance del servicio, las actividades a desarrollar y las condiciones actuales del mercado, con el fin de establecer la propuesta más conveniente para la satisfacción de la necesidad institucional. En consecuencia, la oferta seleccionada será aquella que, además de cumplir con los requisitos técnicos, jurídicos y de experiencia exigidos, represente las mejores condiciones para la Entidad en términos de calidad, idoneidad, oportunidad y valor económico, garantizando la adecuada ejecución del contrato y la protección del patrimonio público.

7. ESTIMACION, TIPIFICACION Y ASIGNACION DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

De conformidad con lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión1), donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo, en cumplimiento de lo normado en el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2013, que cita "*Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente*" y según, se hizo un análisis con base en la matriz de evaluación del riesgo como aparece a continuación:

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

IDENTIFICACION DE RIESGOS				
ESTIMACION Y TIPIFICACION DE RIESGOS				
RIESGOS	**EFECTO**	**IMPACTO (1 A 10)**	**PROBABILIDAD DE OCURRENCIA**	**CUANTIFICACIÓN (PUNTOS)**
Problemas Climatológicos	Retraso en el cumplimiento de las funciones.	6	40%	240
Condiciones imprevistas en el lugar	Retardo en los oficios a realizar por motivos de índole mayor.	9	15%	135
Cambio no proyectado en las actividades a realizar	incremento de las actividades contratadas.	7	10%	70
Incumplimiento del contratista	No ejecución del contrato	10	12%	120
Desinterés de cumplir con las actividades y/o trabajos entregados	Perjuicios en las actividades a la ejecución	8	30%	240
Incumplimiento en el pago de salarios del contratista.	Retrasos en la ejecución del contrato	8	20%	160

Los riesgos previsibles que pueden afectar el equilibrio económico del contrato derivado del proceso en cumplimiento a lo establecido por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, y su asignación es la siguiente:

TIPIFICACION Y ASIGNACION DE RIESGOS			
RIESGO	**TIPIFICACION**	**ASIGNACION**	**ESTIMACION**
CAMBIOS NORMATIVOS Y/O TRIBUTARIOS	Ocurre en aquellos casos, cuando las condiciones inicialmente estipuladas en el contrato han sufrido una modificación sustancial, tal y como es el caso de una norma que modifique o exija la inclusión de un nuevo componente técnico que implique la destinación de mayores recursos, o cuando a consecuencia de una norma con efectos Tributarios varia las condiciones económicas inicialmente establecidas.	La ocurrencia de este riesgo será resuelta a favor del contratista sujeto activo de la norma, es decir, a quien se obliga con la nueva condición técnica o al pago de nuevos tributos, pero en todo caso este deberá probar sustancialmente que la ocurrencia del hecho afectó de manera grave la utilidad esperada en el contrato, ello bajo el supuesto de la teoría del desequilibrio económico bien sea por Hecho del Príncipe o la teoría de la Imprevisión.	El contratante asumirá el 100% del valor del perjuicio probado
HURTO	Ocurre en los eventos de que trata el Capítulo I del Título VII de la Ley 599 de 2000(Código Penal).	La ocurrencia de los eventuales riesgos por Hurto será asumida por quienes víctima de ellos, y en el caso en que este sea el contratista, La entidad no asumirá ningún sobrecosto por la pérdida de materiales o cualquier otro implemento en la actividad.	La parte afectada por el Hurto asumirá el 100% del valor del perjuicio
DAÑOS OCASIONADOS POR DELINCUENCIA COMÚN	Ocurre en los eventos de que trata la Ley 599 de 2000 (Código Penal), por cualquier daño en bienes muebles o inmuebles de la obra y que aún no han sido recibidos por parte de la Interventoría del contrato.	La ocurrencia de los eventuales riesgos por daños ocasionados en los bienes del contrato será asumida por quienes víctima de ellos, y en el caso en que este sea el contratista, la entidad no asumirá ningún sobrecosto por la pérdida de materiales o cualquier otro implemento en la actividad.	La parte afectada por los daños sobre los bienes de la obra asumirá el 100% del valor del perjuicio.
ATRASOS Y SOBRECOSTOS EN LA EJECUCIÓN POR TEMPORADAS INVERNALES Y EN GENERAL POR CIRCUNSTANCIAS CLIMÁTICAS	Ocurre en los eventos en los cuales el plazo del contrato es insuficiente como consecuencia de la temporada de invierno o por cualquier otra causa climática	La ocurrencia de los eventuales atrasos en la obra a consecuencia de la temporada de invierno o de cualquier otra causa climática será asumida en principio por el contratista, quien debió pre verla época de ejecución del contrato, y de los registros históricos del clima, sin embargo en los casos de comportamiento extraordinario (anormal) del clima certificados por la autoridad pública competente, como es el caso del IDEAM o quien haga sus veces, los costos por el atraso del objeto contractual serán asumidos proporcionalmente entre el contratista y la entidad.	El valor de los sobrecostos a consecuencia de un mayor valor de obra por las temporadas de invierno y en general cualquier causa climática, serán asumidas en un 100% por el contratista, cuando dicha temporada es previsible de acuerdo con los registros históricos del clima, por el contrario, en los casos de temporadas del clima extraordinarios (anormal), serán asumidos en partes iguales por la entidad y el contratista.
ATRASOS Y SOBRECOSTOS EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO POR OTRAS	Ocurre en los eventos en los cuales el plazo del contrato y el valor del mismos o insuficientes como consecuencia de	La ocurrencia de los eventuales atrasos y sobre costos en la ejecución a consecuencia de los distintos posibles eventos imputables a una de las partes,	El valor de los sobrecostos a consecuencia de un mayor valor de suministro en estas circunstancias, serán asumidas

CAUSAS DISTINTAS AL CLIMA O A LA FUERZA MAYOR O EL CASO FORTUITO	circunstancias distintas al clima, y propias de la ejecución del contrato, como puede ser el caso de una disminución en el ritmo de la ejecución del contrato, incumplimiento en el programa de ejecución de los trabajos, mal manejo en el control financiero, técnico o administrativo del contrato y en general, cualquier hecho o circunstancia que atrase la ejecución del contrato, imputables a una de las partes del contrato.	será asumida por la parte que la causa	en un 100% por la parte que la causa
ACCIDENTES DE PERSONAL EN EL SUMINISTRO DE LOS ARTICULOS Y/O SERVICIOS	Ocurre en aquellos casos en que cualquier persona que se encuentre en la zona de influencia de ejecución, sufra un accidente, daños a su integridad física, mental o moral.	La ocurrencia de estos casos será asumida por el contratista de la prestación de servicios y en estos casos procede responsabilidad contractual con sus trabajadores o extracontractual con personas ajenas a la ejecución y que estando en el lugar de manera autorizada, no hayan sido contratados por el contratista.	Los perjuicios causados a trabajadores del contratista o terceros, serán asumidos por el contratista, y en caso de insuficiencia de las mismas, el contratista asumirá el remanente. Para efectos de este riesgo se considera zona de influencia de la ejecución todo el radio de acción de las actividades y cualquier punto donde se encuentre cualquier elemento del contrato de prestación de servicios profesionales.

8. RIESGOS QUE DEBE COBIJAR LA GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO

CONVENIENCIA DE LAS GARANTÍAS. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 7º de la ley 1150 del 16 de julio de 2007, el Decreto 00734 del 2012 y el Decreto 1082 del 2015, tomando en cuenta que se pretende celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales, en el que el contratista debe tener cubierta cualquier probabilidad de la ocurrencia de eventos que produzcan afectación al mismo, de tal manera que retrase o suspenda la ejecución del mismo, o perjudique en cualquier forma a las partes, a funcionarios, a terceros o cualquier otro ser humano en su integridad y salud física y/o mental. De acuerdo con ello, el suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de contratación, que vele por la adecuada protección de los intereses patrimoniales de la EICE LOTERIA DE CUCUTA, y de terceros que pueden verse afectados por lo expuesto y atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato, en este sentido se ha determinado que el contratista debe asumir los riesgos.

El contratista se obliga a constituir a favor y a satisfacción del contratante EICE Lotería de Cúcuta, NIT. 890.500.641-6 de acuerdo con el Decreto 00734 de 2012, una garantía expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, cuyas pólizas matrices estén aprobadas por la Superintendencia Financiera, en donde figure como beneficiario la EICE LOTERÍA DE CÚCUTA, NIT. 890.500.641-6.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas con ocasión del proceso de selección y del contrato, EL CONTRATISTA se obliga a constituir a su costa y a favor de la EICE LOTERÍA DE CÚCUTA, una garantía que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, la cual consistirá en una póliza expedida por una compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia, constituida a partir de la fecha de suscripción del contrato y que contenga los siguientes amparos.

GARANTÍA ÚNICA		
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal.	10 % valor del contrato	Plazo del contrato y cuatro (04) meses más.
Calidad de los servicios contratados	10 % valor del contrato	Plazo del contrato y cuatro (04) meses más.

ALEXANDER CAPACHO CABEZA
Secretario General

Trazabilidad	Nombre	Cargo	Firma
Proyectó:	WILLINTON IBARRA ESCALANTE.	PROFESIONAL CONTRATISTA	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			