

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 1 de 41

PROCESO No.	SAS-MC-001-2026
OBJETO:	2026MA-82 ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y AVALÚOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO QUE SURTEN DE AGUA AL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA
FECHA:	SEPTIEMBRE DE 2026

Tabla de Contenido	
Contenido	
I. Introducción.....	1
II. Generalidades.....	2
III. Análisis del Mercado.....	4
A. Aspectos Generales del Mercado.....	6
B. Entorno Internacional	26
C. Marco Regulatorio.....	27
IV. Aspecto Técnico.....	27
V. Análisis de la Oferta.....	33
VI. Análisis de la Demanda.....	35
VII. Análisis de Riesgo.....	39
IX. Conclusiones.....	41
I. Introducción	
El presente estudio de sector tiene como fin realizar una evaluación del mercado colombiano desde el punto de vista microeconómico y macroeconómico con el propósito de lograr una aproximación al estado de cada uno de los parámetros que son fundamentales en la potencialización del uso eficiente y efectivo de los recursos para satisfacer las necesidades de la Entidad. Por tal motivo, el marco del estudio está definido por las condiciones derivadas de la necesidad de contratación, las cuales es de aclarar, son diferentes para todos los casos y conllevan a resultados más precisos que pueden generar mejores herramientas en el desarrollo del proceso contractual. La importancia del análisis del sector ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económico (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales busca promover las buenas prácticas, la transparencia y la promoción de la competencia leal en la contratación pública. Por otro lado, El Municipio de San José de Cúcuta a través de la SECRETARÍA DE AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD en busca de optimizar el proceso de contratación pretende por medio del presente documento, generar herramientas para entender el mercado del bien o servicio a contratar u obra a ejecutar, para de esta forma lograr los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo los cuales se acometen en cada uno de los procesos de contratación¹ Dado lo anterior, el presente documento está distribuido de la siguiente forma: en primer lugar se establecen las condiciones del objeto a contratar y por las cuales se enmarca el desarrollo del documento; en segundo lugar, se realiza el análisis macroeconómico de la economía Colombiana la cual permite delegar el estado actual a nivel económico, social y financiero del mercado colombiano; en tercer lugar; con base en lo indagado en el punto anterior se define el mercado objeto del estudio, en esta sección se realiza el análisis microeconómico del sector definiendo la oferta y la demanda y los aspectos generales que componen el sector a nivel: económico, técnico, regulatorio, entre otros; en cuarto lugar, luego de estudiar el sector y subsector para los casos donde aplique, se realiza el análisis financiero y se definen los indicadores como requisito habilitante para el proceso a adelantar. A continuación, se presenta el estudio de sector: EL MUNICIPIO DE CÚCUTA, a través del Despacho de la Secretaría de Ambiente y Sostenibilidad, para efectos de poder establecer el Análisis necesario para conocer el Sector relativo al objeto del presente Proceso de Contratación desde la Perspectiva Legal, Comercial, Financiera, Organizacional, Técnica, y de Análisis de Riesgo durante la Etapa de Planeación del mismo, ha tomado atenta nota de lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y las recomendaciones	

¹ Guía para la elaboración de Estudios del Sector – Colombia Compra Eficiente.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 2 de 41

y lineamientos que en materia de Contratación Estatal ha dado la Agencia Nacional de Contratación Pública “**COLOMBIA COMPRA EFICIENTE**” en la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector G-EES-02, la cual se encuentra debidamente publicada en el Portal Único de Contratación www.contratos.gov.co.

Conforme a lo precedente para adelantar el respectivo Estudio, se tomó como referente consultas en las siguientes páginas web:

- Portal Colombia compra eficiente SECOP (www.contratos.gov.co)
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (www.dane.gov.co)
- SIREM de la Superintendencia de Sociedades (www.supersociedades.gov.co)
- RUES:Registro Unico Empresarial y Social http://www.rues.org.co/RUES_Web/Consultas
- Camara de Comercio de Cúcuta <https://www.cccucuta.org.co/>

II. Generalidades

La problemática ambiental en el Municipio de San José de Cúcuta es cada día más preocupante de acuerdo al diagnóstico presentado en el Plan de Ordenamiento Territorial, donde se concluye que un alto porcentaje de los suelos presentan conflicto de uso entre severo y mediano; la superficie del municipio presenta algún tipo de erosión entre laminar a erosión severa (cárcavas), se presenta contaminación de las aguas superficiales por actividades antrópicas, descenso progresivo de bosques naturales y secundarios, alto déficit de cobertura boscosa en zonas de recarga de acuíferos, presentando baja capacidad de regulación de sus aguas especialmente las que surten de agua a los acueductos veredales.

Tales problemáticas ambientales, ocasionan afectaciones en las zonas de recarga de acuíferos y las zonas de nacientes localizadas en estos municipios, contribuyen a generar bajos caudales de aguas que transportan el río Zulia, fuentes superficiales abastecedoras de las plantas de tratamiento de agua potable, Planta El Pórtico y Planta Carmen de Tonchalá ; plantas que surten de agua potable a Cúcuta del Área Metropolitana; ocasionando déficit y desabastecimiento del preciado líquido para las diversas actividades residenciales, comerciales industriales y de servicios.

El Ministerio de Medio Ambiente, la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, dispuso que los departamentos y municipios dedican un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales. Posteriormente mediante el Decreto 953 de 2013 el Gobierno Nacional reglamentó el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2013; estableciendo los lineamientos, directrices y disposiciones para el proceso de adquisición y mantenimiento de predios, entre otros.

Así mismo el Decreto 1076 de 2015, en su artículo 2.2.9.8.2.7, señala la obligación de incluir los recursos para la adquisición de los predios que trata el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2013, dentro de sus Planes de Desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizando la partida para tal fin. En cumplimiento a lo dispuesto en este artículo, el Municipio de San José de Cúcuta, presenta en su Plan de Desarrollo Municipal 2024 – 2027 “Cúcuta Perseverante”, PILAR PROGRAMÁTICO 4. ORDENAMIENTO SOSTENIBLE DEL SUELO Y GESTIÓN AMBIENTAL, Componente 2: Gestión ambiental sostenible y cambio climático, Programa 3. Gestión del recurso hídrico y los servicios eco sistémicos.

El programa busca la Adquisición de predios para la conservación del recurso hídrico, según el estudio Priorización de áreas para la conservación de fuentes abastecedoras del río Pamplonita y Zulia realizado por la autoridad ambiental competente y la recuperación de los humedales y rondas hídricas del municipio de San José de Cúcuta, Este programa busca mejorar la calidad y cantidad del agua con acciones de recuperación en la franja de protección de los ríos que se encuentran dentro del área de influencia del municipio y que actualmente son identificados por los habitantes como de importancia ambiental.

El municipio ejecutara dentro del programa contempla el cálculo de la oferta y demanda del recurso hídrico en el municipio de San José de Cúcuta entre ellas la cualificación y caracterización de la oferta y demanda de agua subterránea para el municipio de San José de Cúcuta; así como la mejora de las condiciones ecosistémicas para la sostenibilidad de la oferta hídrica de las cuencas abastecedoras del municipio de San José de Cúcuta y el fortalecimiento de las medidas de control y mitigación de los impactos ambientales ocasionados por la minería de subsistencia y minería no formal sobre las cuencas del municipio de San José de Cúcuta.

El programa busca conservar los predios adquiridos para la conservación del recurso hídrico por el municipio de San José de Cúcuta e incentivar la compra de otros predios priorizados para el mismo fin. Administración y preservación de los predios adquiridos como áreas estratégicas por parte del municipio, Corponor y Departamento Norte de Santander; en cumplimiento al artículo 111 de la ley 99 de 1993, Decreto 1076 de 2015 y artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, o norma que lo modifique o lo sustituya.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 3 de 41

Para dar cumplimiento, la alcaldía municipal, a través de la Secretaría de Ambiente y Sostenibilidad, adelanta la adquisición de predios rurales como áreas estratégicas para la conservación del recurso hídrico de la cuenca hidrográfica del Río Zulia; contribuyendo por ende a la recuperación de suelos, al incremento de la cobertura y área boscosa, a la disminución de los conflictos de uso del suelo; pero principalmente a mitigar la contaminación y mejorar la regulación de las aguas de los cauces de las quebradas afluentes del río Zulia, fuente que abastece a los acueductos veredales y municipales de Cúcuta y su Área Metropolitana.

1. DESCRIPCIÓN SERVICIO Y/O OBRA ACTUAL O ZONA A INTERVENIR

La administración municipal proyecta adquirir predios rurales como áreas estratégicas, predios localizados en la cuenca del río Zulia y Pamplonita, dichas cuencas son compartidas por varios municipios del Departamento Norte de Santander.

Lo anterior, debido a la problemática de déficit del recurso hídrico y por ende el creciente desabastecimiento de agua para las diversas actividades humanas (consumo humano, agropecuario, industrial, comercial, institucional, de servicios); lo anterior como consecuencia de las diversas actividades antrópicas que ocasionan alteraciones al medio, alteración y contaminación de zonas de recarga de acuíferos y zonas de nacientes, la pérdida de ecosistemas y por ende la pérdida de biodiversidad.

Con el fin de contribuir a la preservación de los ecosistemas, en especial las zonas de recarga de acuíferos y las zonas de nacientes como fuentes abastecedoras del recurso hídrico, para los acueductos veredales y municipales, en especial para Cúcuta y su Área Metropolitana, se hace necesario y conveniente adquirir predios como áreas estratégicas en las cuencas del río Zulia y Pamplonita. No obstante, es necesario en primera instancia la realización de un estudio de avalúos catastrales, que nos permita determinar en virtud del Decreto Nacional 953 de 2013, la selección y cumplimiento de las condiciones que deben tener los predios a adquirir, como se señala en su artículo 5, que indica lo siguiente.

“Artículo 5. Selección de predios. Las entidades territoriales con el apoyo técnico de la autoridad ambiental de su jurisdicción deberán seleccionar al interior de las áreas de importancia estratégica identificadas, delimitadas y priorizadas por la autoridad ambiental competente, los predios a adquirir, a mantener o a favorecer con el pago por servicios ambientales.

Para la selección de los predios se deberán evaluar, los siguientes criterios, sin perjuicio de otros adicionales que podrá definir mediante acto administrativo el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible:

- 1. Población abastecida por los acueductos beneficiados con la conservación del área estratégica dentro de la cual está ubicado el predio.
- 2. Presencia en el predio de corrientes hídricas, manantiales, afloramientos y
- 3. humedales.
- 4. Importancia del predio en la recarga de acuíferos o suministro Hídrico.
- 5. Proporción de coberturas y ecosistemas naturales poco o nada intervenidos presentes en el predio
- 6. Grado de amenaza de los ecosistemas naturales por presión antrópica.
- 7. Fragilidad de los ecosistemas naturales existentes.
- 8. Conectividad ecosistémica.
- 9. Incidencia del predio en la calidad del agua que reciben los acueductos beneficiados.”

Este proyecto pretende someter a estudio, según al artículo 5 del Decreto 953 de 2013, los siguientes predios ofertados, según relación de las siguientes tablas.

Tabla. Datos y Documentos del PREDIO	
PREDIO - LAGUNA COLORADA	
Código Catastral	54223000300030100000
Matricula Inmobiliaria	272 - 11397
Localización	Municipio de MUTISCUA – Departamento Norte de Santander
Área según predial	700 HA + 4917 M2

¿CÓMO SATISFACER ESTA NECESIDAD?

De conformidad con lo dispuesto en la **Ley 80 de 1993. Artículo 32. De los Contratos Estatales**. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se señala que el contrato a celebrarse será de PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 4 de 41

La modalidad para la escogencia del proponente es el proceso de Mínima Cuantía, establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, y la Subsección 5 MINIMA CUANTIA del Decreto 1082 de 2015.

De conformidad con el objeto, las obligaciones del contrato que se requiere suscribir para satisfacer las necesidades del **MUNICIPIO DE CUCUTA – SECRETARIA DE AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD**, las especificaciones técnicas del servicio a contratar, el presupuesto oficial estimado, la modalidad de selección que resulta aplicable es **mínima cuantía** para suscribir un contrato de **PRESTACIÓN DE SERVICIOS**.

III. Análisis del Mercado

La Secretaría de Ambiente y Sostebilidad realizó consultas en el Portal único de contratación – SECOP, para seleccionar una muestra de procesos correspondientes a los proyectos de servicios de avalúos, determinando las empresas y/o personas que participan de manera activa en los procesos de contratación adelantados por las entidades del sector público, teniendo en cuenta el objeto contractual, el presupuesto asignado, el plazo, el lugar de ejecución y el tipo de proceso de selección.

El principio de responsabilidad que rige la contratación estatal implica que las Entidades Estatales están obligadas a vigilar la correcta ejecución de los contratos por ellas suscritos y a proteger los derechos de la propia Entidad, los del contratista y terceros que puedan verse afectados por la ejecución del contrato, con el objetivo de proteger la moralidad administrativa, prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y tutelar la transparencia de la actividad contractual. Por lo tanto, la legislación ha previsto que este deber de vigilancia y control de los contratos estará a cargo de un supervisor o interventor, según el caso, quienes deberán cumplir las obligaciones fijadas en la normativa vigente, en los reglamentos internos relacionados con la materia y lo estipulado en los respectivos contratos.

La supervisión corresponde con el seguimiento que debe realizarse como mínimo a los elementos que establece el artículo 83 de la Ley 1474 de 2011: técnico, administrativo, contable, financiero y jurídico, sin perjuicio de los demás elementos que se requieran según las especiales características del contrato vigilado. La supervisión es en términos del referido artículo 83, el seguimiento realizado por la misma Entidad Estatal sobre la ejecución del contrato; de otra parte, la interventoría es principalmente el seguimiento técnico a la ejecución del contrato, realizado por una persona natural o jurídica contratada para tal fin. Lo anterior, sin perjuicio que la interventoría pueda ser integral caso en el cual además del componente técnico también tendrá a su cargo el seguimiento administrativo, contable, financiero y jurídico.

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos, según la división de la economía, los sectores de la economía colombiana son:

- a) Sector primario o agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.
- b) Sector secundario o industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Este a su vez se divide en dos subsectores: industrial extractivo e industrial de transformación:

- Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo.
- Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.
- c) Sector terciario o de servicios: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplo de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 5 de 41

El sector terciario no produce actividades que den una mercancía en sí, pero, igual son necesarias para el funcionamiento de la economía, puesto que se puede definir como el sector que no produce bienes materiales, pero provee a la población de servicios necesarios para satisfacer necesidades como educación, salud, transporte, comunicaciones, servicios turísticos, entre otros.

Los servicios de avalúos de inmuebles se encuentran dentro de las actividades profesionales científicas y técnicas que hacen parte del Sector terciario o de servicios.

AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES EN COLOMBIA

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

PERSPECTIVA COMERCIAL

De otra parte, las empresas relacionadas con el subsector de estos servicios se encuentran clasificadas de acuerdo a los códigos CIU de la siguiente manera:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
7490	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.
6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Esta clase incluye:

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

IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

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



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 6 de 41

Sin embargo, los Códigos “UNSPSC” que le aplica al objeto de esta Contratación son los siguientes:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
80131800	Servicios de administración inmobiliaria

A. Aspectos Generales del Mercado²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pericia

² Insertar los principales aspectos del mercado en términos de la dinámica comercial basándose en fuentes secundarias

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 7 de 41

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

Perito

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

Método de edad/ vida económica

El costo de construcción se divide entre el número de años de su vida económica, para encontrar una cantidad de depreciación anual en dinero. Esta cantidad se multiplica luego por la edad efectiva de la propiedad para determinar la cantidad total en la que se ha depreciado. A. Aspectos generales La Contaduría General de la Nación considera como métodos de reconocido valor técnico para la asignación de valor a los bienes públicos, sean estos muebles o inmuebles, con estrictos fines de revelación en la información contable, entre otros, los siguientes:

Precio de mercado, Valor presente o capitalización de rentas o ingresos, Costo de reposición, Método o técnica residual y, en general, otros que sean de reconocido valor técnico.

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

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

Avalúos de Bienes Inmuebles.

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

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

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

Beneficios de realizar un avalúo:

- ✓ Es una estimación precisa, detallada e informativa del valor de los bienes muebles e inmuebles. * Es un documento personal y confidencial, por lo tanto es exclusivo del propietario.
- ✓ Es un proceso técnico y práctico para estimar un valor determinado.
- ✓ Son realizados por personas profesionales en el ramo.
- ✓ Tienen un enfoque uniforme y definido sin barreras.

¿Qué son los avalúos?

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

Avalúos Inmobiliarios

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

Métodos para realizar avalúos inmobiliarios

- ✓ Comparación de mercado: Consiste en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.
- ✓ Método de renta: Consiste en aplicar un porcentaje de utilidad del valor comercial del inmueble en condiciones de uso, sin tener en cuenta valorizaciones e inflación, equiparándola con tasas reales de interés bancario.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 8 de 41

- ✓ Costos de reposición: Este se hace en edificaciones deterioradas. Este calcula el valor teniendo en cuenta el costo de la reconstrucción del bien. Requerimientos para el avalúo de inmuebles
- ✓ Copias que acrediten la propiedad
- ✓ Boleta predial
- ✓ Planos a escala
- ✓ Cita agendada para la realización de visita de campo

Elaboración de reporte fotográfico

El Avalúo Comercial: con un avalúo comercial se realizan las siguientes actividades:

- ✓ Análisis de la información suministrada por el solicitante.
- ✓ Inspección a la propiedad.
- ✓ Información de campo.
- ✓ Investigaciones de mercado.
- ✓ Análisis de normas urbanísticas.
- ✓ Informe preliminar.
- ✓ Informe final con destino al cliente. Después de esto se cuenta con un valor estimado de avalúo comercial de su inmueble para que proceda a hacer la respectiva negociación.

¿Qué son avaluadores?

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

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

Esta labor debe llevarse a cabo, por parte de los avaluadores, que son quienes poseen los conocimientos y la formación certificada para practicar esta acción, además, para que puedan realizar avalúos, es importante que estén inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores.

Deberes de los avaluadores.

- ✓ Deberes generales: Entre otros, el avaluador debe cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que se le hayan encomendado.
- ✓ **Deberes con clientes:** El avaluador tiene el deber básico de dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad los asuntos encargados por su cliente.
- ✓ **Deberes en los concursos o licitaciones:** Cuando el avaluador haya sido asesor de la parte contratante en un concurso o licitación, no podrá intervenir directa o indirectamente en las tareas propias para desarrollarlos, excepto si su intervención está contemplada en las bases de este.

¿Qué es un Avalúo comercial, para que sirve o en qué casos son exigidos?

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

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

¿Cuáles bienes son susceptibles de valuación?

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

¿Cuál es la diferencia entre un avalúo catastral y un avalúo comercial?



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 9 de 41

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

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

¿Cuánto cuesta un avalúo?

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

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

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

EN DICHO MERCADO, COLOMBIA CUENTA CON AGREMIACIONES TALES COMO:

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

Por su carácter de agremiación especializada, promueve el conocimiento de la actividad valuatoria en el país mediante la realización de; Foros, simposios, talleres, congresos.
- ✓ **Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) :** tiene por objeto contribuir al desarrollo del país a través de la figura de asociación, mediante la representación y el fortalecimiento de las Lonjas de <http://www.scavaluos.org.co/> 3 <http://www.fedelonjas.org.co/> Calle 26 #51-53 Bogotá D.C. Sede Administrativa - Torre Central Piso 8. Código Postal: 111321 – Teléfono: 749 1926 Propiedad Raíz y en general del sector inmobiliario, Por este motivo a través de sus Lonjas federadas, brinda programas de formación y actualización en temas relacionados con el sector.
- ✓ **Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia (Asolnalprac):** Es una entidad sin ánimo de Lucro, que busca la profesionalización de los empresarios en el negocio inmobiliario en Colombia, para esto la Lonja Afilia a todas las inmobiliarias las cuales se capacitan por medio de la Lonja para obtener los conocimientos necesarios para ofertar en el mercado servicios de alta calidad y competitividad, respecto a los temas de Avalúos, Corredores Inmobiliarios e Inversiones.

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

VARIABLES ECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR:

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

ANÁLISIS DE LA OFERTA

Algunas empresas que pueden llegar a prestar este servicio.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 10 de 41

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

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

i. Aspectos macroeconómicos nacional, regional y local

¿Qué es el IPC? Es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos periodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios que los hogares adquieren para su consumo. La variación del precio de un bien o servicio es la suma ponderada de variación de precio del artículo en las ciudades investigadas.

La inflación es un aumento generalizado y sostenido del nivel general de precios de una economía en el tiempo. Es importante tener en cuenta que solo hay inflación cuando se da un aumento en el promedio de los precios de una economía, y no un incremento aislado o temporal en el precio de un solo producto o de un conjunto de productos.

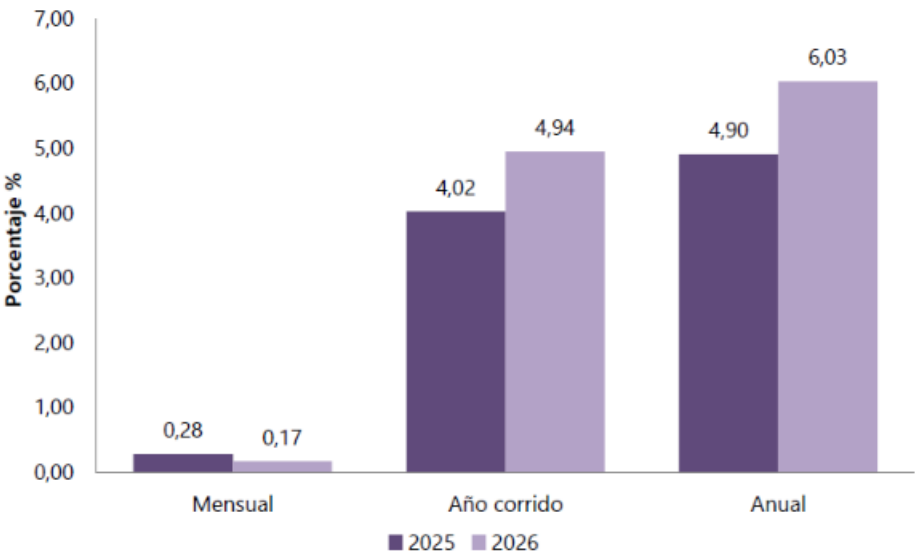
En nuestro país la inflación se mide a través de lo que se denomina índice de precios al consumidor (IPC), que es una medida del costo de vida en una economía a partir de la evolución de los precios de los bienes y servicios que consumen típicamente los hogares; en este sentido, la inflación se debe entender como el promedio ponderado de los cambios de precios del conjunto de bienes y servicios que conforman la canasta del IPC.

En Colombia el cálculo y publicación del IPC son realizados por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y para realizarlo construye una canasta de bienes y servicios representativa de todos los colombianos con base en una encuesta denominada “Presupuesto de los hogares” que se realiza aproximadamente cada diez años en todo el país; así, la canasta básica contiene el conjunto de bienes y servicios que consume una familia colombiana típica. Para conocer más sobre la medición de la inflación en Colombia consulte la metodología del cálculo en la página web del DANE.

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

Índice de Precios al Consumidor (IPC) JULIO 2026³ - IPC Variaciones

**Total Nacional
Julio 2025 - 2026**



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de **julio de 2026**, el IPC registró una variación de 0,17% en comparación con junio de 2026, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,17%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,55%), Salud (0,38%), Prendas de vestir y calzado (0,31%), Restaurantes y hoteles (0,30%), Bebidas alcohólicas

³ Boletín Técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC) e 2026



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 11 de 41

y tabaco (0,25%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,24%). Por debajo se ubicaron: Información y comunicación (0,04%), Educación (0,00%), Bienes y servicios diversos (-0,11%), Recreación y cultura (-0,13%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,13%) y por último, Transporte (-0,24%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,78%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles y Información y comunicación, las cuales aportaron 0,67 puntos porcentuales a la variación total.

Subclases:

En julio de 2026 en comparación con junio de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: frutas frescas (8,66%), electricidad (2,78%), servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (3,15%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,93%), arriendo imputado (0,48%), arriendo efectivo (0,48%), tomate (13,58%), transporte urbano (0,64%), recogida de basuras (5,08%) y carne de res y derivados (0,97%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: combustibles para vehículos (-2,83%), whisky, ron, brandy, vodka, ginebra, coñac, tequila, cremas de licor y aperitivos (-2,42%), hortalizas y legumbres frescas (-1,59%), arroz (-0,81%) y dulces, confites, caramelos, bombones, chocolatinas, chicles, marmelos, cocadas para consumo en el hogar (-4,89%).

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de julio de 2026, el IPC registró una variación de 5,56% en comparación con marzo de 2025. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (9,92%), Salud (7,87%), Educación (7,54%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,75%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (6,27%) y por último, Bienes y servicios diversos (6,09%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,56%). Entre tanto, las divisiones Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (5,23%), Información y comunicación (4,73%), Transporte (4,61%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,15%), Prendas de vestir y calzado (2,61%) y por último, Recreación y cultura (2,38%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

**Según divisiones de gasto
Julio 2025 - 2026**

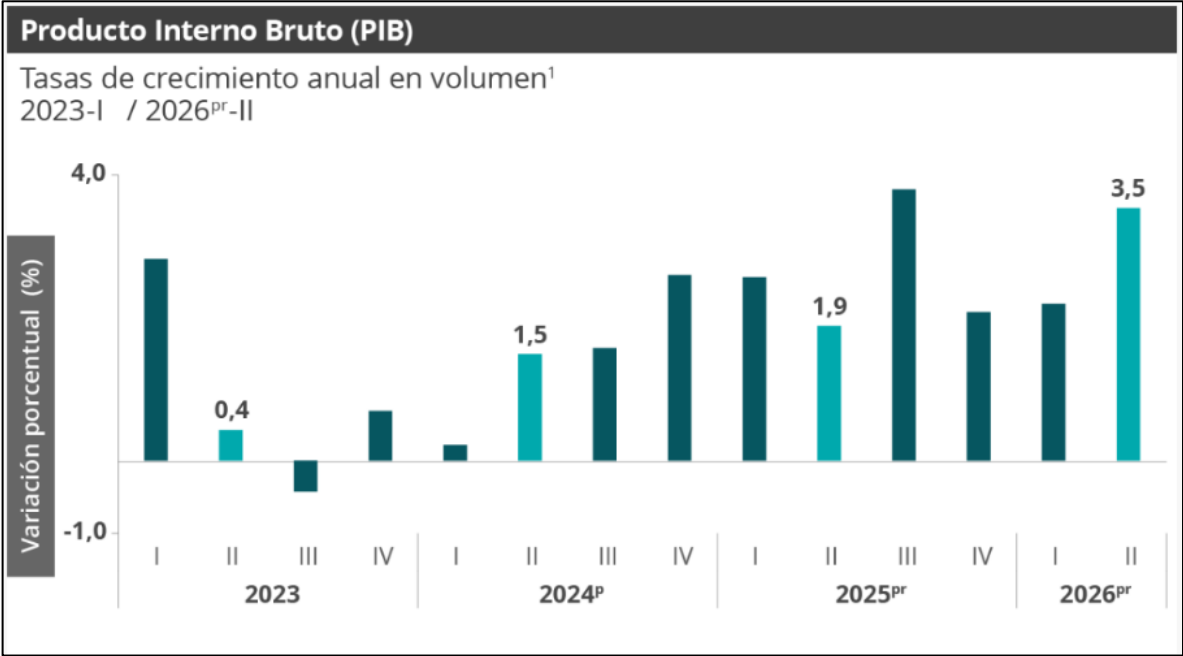
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2025	2026	
			Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,19	0,06	0,55	0,17
Salud	1,71	0,39	0,01	0,38	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,08	0,00	0,31	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,35	0,04	0,30	0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,14	0,00	0,25	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,15	0,01	0,24	0,01
TOTAL	100,00	0,28	0,28	0,17	0,17
Información y comunicación	4,33	0,22	0,01	0,04	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,04	0,00	-0,11	-0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,82	0,15	-0,13	-0,03
Recreación y cultura	3,79	0,05	0,00	-0,13	0,00
Transporte	12,93	0,01	0,00	-0,24	-0,03

Fuente: DANE, IPC

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)⁴

⁴ Para ampliar información sobre PIB consulte: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales>





En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, **crece 3,5%** respecto al mismo periodo de 2025pr. 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 10,0% (contribuye 1,7 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 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- 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 crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. 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 7,9% (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 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- 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 crece 6,3% (contribuye 0,3 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 1,3%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción crece 6,4%.
- 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 crece 4,0%.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 13 de 41

- 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 crece 2,8%.

Tasas de crecimiento en volumen ¹ Segundo trimestre 2026 ^{pr}			
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -II	2026 ^{pr} / 2025 ^{pr}	2026 ^{pr} -II / 2026 ^{pr} -I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor ³	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	3,6	2,9	1,4
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	3,5	2,9	1,3
Fuente: DANE, PIB_T ^{pr} preliminar			

Industrias manufactureras

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las industrias manufactureras crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Elaboración de productos alimenticios; elaboración de bebidas; elaboración de productos de tabaco crece 3,6%.
- Fabricación de productos textiles; confección de prendas de vestir; curtido y recurtido de cueros; fabricación de calzado; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; adobo y teñido de pieles decrece 7,1%.
- Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería; fabricación de papel, cartón y productos de papel y de cartón; actividades de impresión; producción de copias a partir de grabaciones originales decrece 4,7%.
- Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles; fabricación de sustancias y productos químicos; fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico; fabricación de productos de caucho y de plástico; fabricación de otros productos minerales no metálicos crece 2,0%.
- Fabricación de productos metalúrgicos básicos; fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo; fabricación de aparatos y equipo eléctrico; fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos; fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.; fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques;



fabricación de otros tipos de equipo de transporte; instalación, mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo crece 5,6%.

 Fabricación de muebles, colchones y somieres; otras industrias manufactureras crecen 6,9%.

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios⁵

En el primer trimestre el valor agregado de las 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 crece 15,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 17,1%.
- 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 crece 7,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las 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 crece en 4,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 4,9%.
- 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 crece 3,7%.

Tasas de crecimiento en volumen²
Primer trimestre 2025^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025 ^{Pr} -I / 2024 ^{Pr} -I	2025 ^{Pr} -I / 2024 ^{Pr} -IV
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	17,1	4,9
Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores ³	7,4	3,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades¹	15,5	4,1

Fuente: DANE, PIB_T
^{Pr} preliminar

¹Actividades 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.

Actividades inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior:

⁵ 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.



Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2026^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026 ^{Pr} -II / 2025 ^{Pr} -II	2026 ^{Pr} / 2025 ^{Pr}	2026 ^{Pr} -II / 2026 ^{Pr} -I
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5

Fuente: DANE, PIB_T

^{Pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Actividades profesionales, científicas y técnicas⁶

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 2,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 3,7%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,8%.

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 crece en 0,8%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,5%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,2%.

Encuesta Mensual de Comercio⁷

Evolución de las principales variables para el total nacional

En enero de 2026, las ventas reales del comercio minorista aumentaron 7,8% y el personal ocupado creció 2,0% en relación con el mismo mes de 2025. Excluyendo el comercio de combustibles, la variación de las ventas reales del sector fue de 10,9%.

Total nacional Enero 2026		
Indicador	Variación anual Enero 2026 / enero 2025	Variación doce meses Febrero 2025 - enero 2026 / febrero 2024 - enero 2025
Total ventas reales del comercio al por menor y vehículos	7,8	11,4
Total ventas reales del comercio minorista y vehículos (excepto grupo CIIU 473*)	10,9	14,1
Total ventas reales del comercio al por menor sin vehículos automotores ni motocicletas **	5,6	8,6
Total ventas reales del comercio al por menor sin combustibles	10,9	14,0
Total ventas reales del comercio al por menor sin combustibles ni vehículos	8,8	11,1
Total Personal ocupado	2,0	0,9

Fuente: DANE – EMC

⁶ Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo

⁷ Boletín técnico Encuesta Mensual de Comercio (EMC) DANE



Grupos de mercancías

En enero de 2026, las ventas del comercio minorista aumentaron 7,8% frente a las registradas en el mismo mes de 2025. Diecisiete líneas de mercancía registraron variaciones positivas en sus ventas reales y, por otra parte, dos (2) líneas de mercancía registraron variaciones negativas en sus ventas.

Las mayores contribuciones positivas a la variación anual se presentaron en las líneas de Vehículos automotores y motocicletas principalmente de uso de los hogares, Equipo de informática y telecomunicaciones para uso personal o doméstico y Equipos y aparatos de sonido y video.

Enero 2026 / enero 2025 ^{Pr}			
Enero 2026 / enero 2025			
Líneas de mercancías	Variación %	Contribución PP	
Total comercio minorista y vehículos	7,8	7,8	
Vehículos automotores y motocicletas principalmente de uso de los hogares**	30,5	2,7	
Equipo de informática y telecomunicaciones para uso personal o doméstico.	38,0	2,2	
Equipo y aparatos de sonido y video (televisores)	36,6	0,7	
Electrodomésticos, muebles para el hogar	15,6	0,6	
Alimentos (viveres en general)	3,0	0,5	
Otros vehículos automotores y motocicletas***	5,7	0,5	
Productos de aseo personal, cosméticos y perfumería	8,6	0,4	
Productos para el aseo del hogar	10,0	0,3	
Artículos y utensilios de uso doméstico	13,4	0,2	
Prendas de vestir y textiles	5,1	0,2	
Otras mercancías para uso personal o doméstico, no especificadas anteriormente*	4,8	0,2	
Bebidas alcohólicas, cigarros, cigarrillos y productos del tabaco	6,3	0,1	
Calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero	7,0	0,1	
Libros, papelería, periódicos, revistas y útiles escolares	7,9	0,1	
Repuestos, partes, accesorios y lubricantes para vehículos principalmente de consumo de los hogares	1,2	0,1	
Bebidas no alcohólicas	5,7	0,1	
Productos farmacéuticos y medicinales	1,8	0,0	
Artículos de ferretería, vidrios y pinturas	-2,2	-0,1	
Combustibles para vehículos automotores	-5,1	-1,0	

Fuente: DANE - EMC.

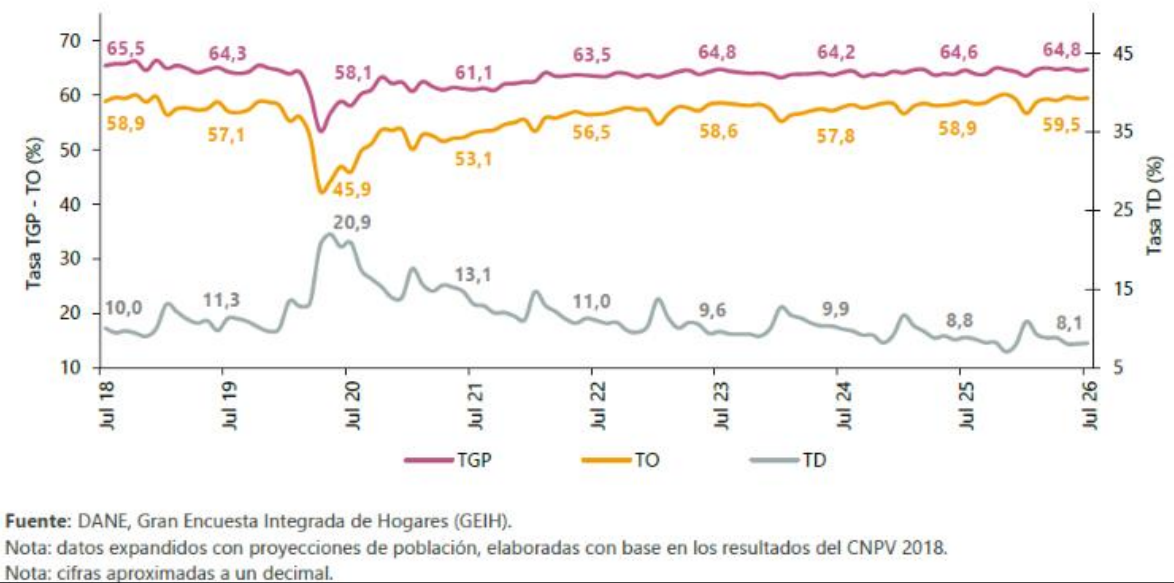
Variación doce meses
Febrero 2025 – enero 2026 / febrero 2024 – enero 2025

En el periodo de febrero de 2025 a enero de 2026 en comparación con el periodo de febrero de 2024 a enero de 2025, las ventas del comercio minorista crecieron 11,4%. En este periodo, las diecinueve líneas de mercancías registraron variaciones positivas en sus ventas reales.

Las líneas de mayor contribución positiva al comercio fueron Equipo de informática y telecomunicaciones y para uso personal o doméstico, Vehículos automotores y motocicletas principalmente de uso de los hogares, y Otros vehículos automotores y motocicletas, aportando en conjunto 6,6 puntos porcentuales a la variación total del comercio minorista.



Total nacional
Julio (2018 - 2026)

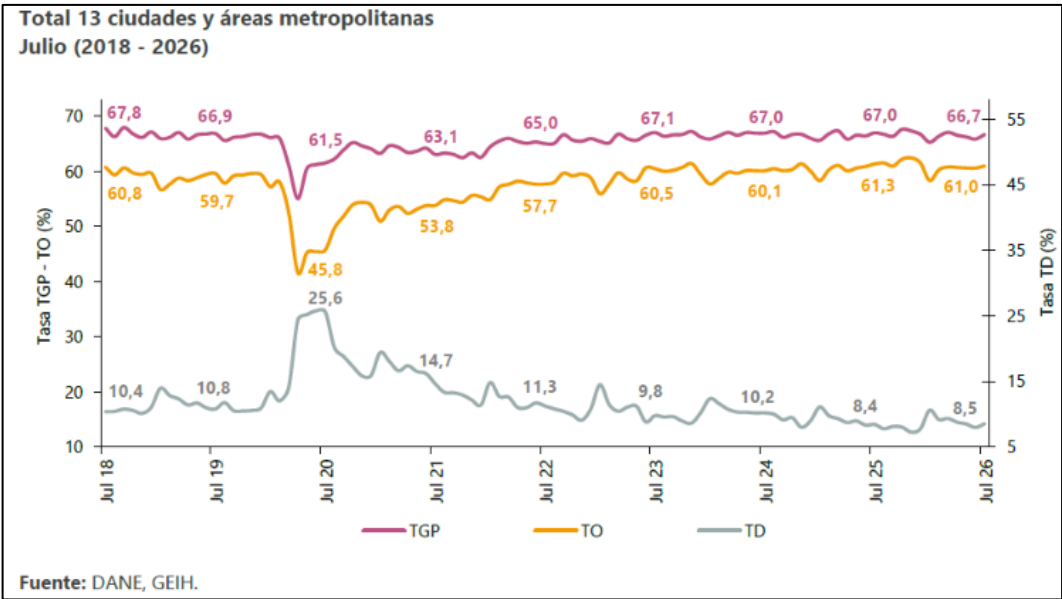


Total, nacional mensual

Para el mes de julio de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,1%, lo que representó una disminución de 0,7 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,8% y la tasa de ocupación en 59,5%, en julio de 2025 estas tasas fueron 64,6% y 58,9%, respectivamente.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En julio de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,5%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,4%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7% y la tasa de ocupación en 61,0%, en julio de 2025 estas tasas fueron 67,0% y 61,3%, respectivamente.



Población ocupada según rama de actividad

En el mes de febrero de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.094 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos (1,1 puntos porcentuales); Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,0 puntos porcentuales) y Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,8 puntos porcentuales).

	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 20 de 41

SALARIO MÍNIMO

Como es de suponerse el salario mínimo al igual que el Índice de Precios al Consumidor crecen anualmente, en cualquier economía que se considere competitiva. A continuación, se muestra el salario mínimo y el auxilio de transporte desde el año 2010 hasta el año 2026.

HISTÓRICO SALARIO MÍNIMO

Año	Histórico Salario Mínimo Mensual	Subsidio de Transporte	Decretos del Gobierno Nacional
2010	\$ 515.000	\$ 61.500	5053 de diciembre 30 de 2009
2011	\$ 535.600	\$ 63.600	033 de enero 11 de 2011
2012	\$ 566.700	\$ 67.800	4919 de diciembre 26 de 2011
2013	\$ 589.500	\$ 70.500	2738 de diciembre 28 de 2012
2014	\$ 616.000	\$ 72.000	3068 de diciembre 30 de 2013
2015	\$ 644.350	\$ 74.000	2731 de diciembre 30 de 2014
2016	\$ 689.455	\$ 77.700	2552 de diciembre 30 de 2015
2017	\$ 737.717	\$ 83.140	2209 de diciembre 30 de 2016
2018	\$ 781.242	\$ 88.211	2269 de diciembre 30 de 2017
2019	\$ 828.116	\$ 97.032	2451 de diciembre 27 de 2018
2020	\$ 877.803	\$ 102.854	2360 de diciembre 26 de 2019
2021	\$ 908.526	\$ 106.454	1785 de diciembre 29 de 2020
2022	\$ 1.000.000	\$ 117.162	1724 de diciembre 15 de 2021
2023	\$ 1.160.000	\$ 140.606	2613 de diciembre 28 de 2022
2024	\$1.300.000	\$162.000	2292 de diciembre 29 de 2023
2025	\$1.423.500	\$200.000	1572 de diciembre 24 de 2024
2026	\$ 1.750.905	\$249.095	1469 de diciembre 29 de 2025

Fuente: Ministerio del Trabajo, Salud y Protección Social y decretos del Gobierno nacional

Factores de importancia para el proceso

Los factores que influyen en el poder de compra y los patrones de gasto de las Entidades Estatales y otros compradores, tales como:

➤ **Cambios en los presupuestos.**

Esto depende del alcance o tipo de proyecto a ejecutar, en ocasiones se presentan imprevistos no contemplados inicialmente que obligan a realizar modificaciones de mayores o menores cantidades de obra donde se incluyen ítems nuevos no contemplados inicialmente, los cuales necesariamente generan un cambio en el presupuesto.

➤ **Cambios en las formas de adquisición.**

Se presentan en los proyectos que se ejecutan a través de convenios a nivel nacional, donde se generan actividades adicionales que obligan a la entidad solicitar un nuevo recurso par a ser incluido, luego genera un cambio sustancial en la forma de adquisición de los recursos.

➤ **Fluctuaciones del valor de las materias primas y costos de producción.**

Es la variación en el valor obtenido a partir de la relación de los precios o cantidades producidas de uno o varios materiales, costos de producción a utilizar en cada obra, comparados en dos momentos del tiempo, de los cuales generalmente se toma un precio o cantidad actual y se compara con el precio o cantidad del periodo de referencia.

VARIACIÓN EN EL PRECIO DEL DÓLAR:

Tipos de cambio de dólares de los últimos días



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 21 de 41

GRÁFICA



Fuente: <https://www.dolar-colombia.com/>

La cotización del dólar en Colombia para el **lunes 21 de septiembre del 2026** se mantuvo inalterada. La TRM disminuyó un 17.94% (698.27 Pesos) en referencia al mismo día del año anterior, pero subió un 4.24% (129.96 Pesos) comparando con el mismo día del mes anterior.

Otros aspectos a considerar:

Factores de importancia para el proceso de selección

Los factores que influyen en el poder de compra y los patrones de gasto de las Entidades Estatales y otros compradores, tales como:

- Cambios en los presupuestos: Esto depende del alcance o tipo de proyecto a ejecutar, en ocasiones se presentan imprevistos no contemplados inicialmente que obligan a realizar modificaciones de mayores o menores cantidades de sus ítems donde se incluyen nuevos no contemplados inicialmente, los cuales necesariamente generan un cambio en el presupuesto.
- Cambios en las formas de adquisición: Se presentan en los proyectos que se ejecutan a través de convenios a nivel nacional, donde se generan actividades adicionales que obligan a la entidad solicitar un nuevo recurso par a ser incluido, luego genera un cambio sustancial en la forma de adquisición de los recursos.
- Fluctuaciones del valor de las materias primas y costos de producción: Es la variación en el valor obtenido a partir de la relación de los precios o cantidades producidas de uno o varios materiales, costos de producción a utilizar en cada bien y/o servicio, comparados en dos momentos del tiempo, de los cuales generalmente se toma un precio o cantidad actual y se compara con el precio o cantidad del periodo de referencia.

Cabe precisar que, dentro del análisis del sector, no se encontró un elemento significativo que pueda ser considerado en el presente estudio, por consiguiente, está dada la oportunidad y cumpliendo las especificaciones técnicas, para finalmente poder satisfacer la demanda establecida en el presente proceso de contratación.

ANÁLISIS DEL SECTOR FRENTE AL FOMENTO DE LA POBLACIÓN EN POBREZA EXTREMA PARA LA EJECUCIÓN DE CONTRATOS ESTATALES.

Atendiendo lo dispuesto al interior del Artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1860 de 2021, se adelanta un análisis de oportunidad y conveniencia:

VICTIMAS CONFLICTO ARMADO:

La Ley 1448 de 2011 creó en Colombia un completo sistema para proteger, asistir, atender y reparar integralmente a las víctimas del conflicto en el país. Como nunca en la historia del país, todas las instituciones del país se han puesto en marcha



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 22 de 41

para ayudarles a sanar las heridas que les han dejado varias décadas de conflicto armado. La reparación integral a las víctimas implica no sólo una indemnización monetaria o la restitución de unos bienes, sino un acompañamiento del Estado en materia de educación, salud, vivienda, programas de empleo y generación de ingresos, entre otros, así como acciones para devolverles su dignidad, su memoria, recuperar la verdad y crear las condiciones para que hechos como los que sufrieron no vuelvan a repetirse. Esta ley ampara no sólo a quienes sufrieron desplazamiento forzado, despojo o abandono forzado de tierras sino también homicidio, secuestro, tortura, desaparición forzada, reclutamiento de menores, minas antipersona y delitos contra la libertad sexual. Así mismo, tiene en cuenta un enfoque diferencial pues reconoce que las personas que, por su edad, género, grupo étnico, o situación de discapacidad han sufrido con mayor rigor los efectos del conflicto, deben recibir igualmente un tratamiento especial en materia de atención, asistencia y reparación.



MUJER CABEZA DE FAMILIA ¿CUÁNTAS MADRES CABEZA DE FAMILIA HAY EN COLOMBIA?

Según el DANE, 23.312.832 mujeres hay en Colombia, más de que millones de ellas son madres cabeza de familia, muchas son víctimas del desempleo y la violencia de género que han sufrido el abandono del Estado. Conforme a lo establecido en el artículo 2 y 3 de la ley 82 de 1993 que a letra dice ...”ARTICULO 2º Modificado por el art. 1, Ley 1232 de 2008, para efectos de la presente Ley, entiéndase por “Mujer Cabeza de Familia”, quien, siendo soltera o casada, tenga bajo su cargo, económica o socialmente en forma permanente, hijos menores propios u otras personas incapaces o incapacitadas para trabajar, ya sea por ausencia permanente o incapacidad física, sensorial, síquica o moral del cónyuge o compañero permanente o deficiencia sustancial de ayuda de los demás miembros del núcleo familiar”

PARÁGRAFO Esta condición y la cesación de la misma, desde el momento en que ocurra el respectivo evento, deberá ser declarada por la mujer cabeza de familia de bajos ingresos ante notario, expresando las circunstancias básicas de su caso y sin que por este concepto se causen emolumentos notariales a su cargo.

...” ARTÍCULO 3o. Especial protección. El Gobierno Nacional establecerá mecanismos eficaces para dar protección especial a la mujer y al hombre cabeza de familia, promoviendo el fortalecimiento de sus derechos económicos, sociales y culturales, procurando establecer condiciones de vida dignas, promoviendo la equidad y la participación social con el propósito de ampliar la cobertura de atención en salud y salud sexual y reproductiva; el acceso a servicios de bienestar , de vivienda, de acceso a la educación básica, media y superior incrementando su cobertura, calidad y pertinencia, de acceso a la ciencia y tecnología, a líneas especiales de crédito y trabajos dignos y estables”...

ADULTOS MAYORES

Las personas mayores constituyen buena parte de la población colombiana. Según el DANE, en el país hay 7.412.407 personas con más de 60 años. La cifra equivale al 14,4 por ciento de la población del país. Para 2031, se espera que la cifra ascienda a 10 millones. Estos números ponen sobre la mesa los retos que enfrenta Colombia para proteger los derechos de la población



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 23 de 41

mayor. También es clave facilitar su participación y su acceso a servicios de atención integrales que les permitan aprovechar plenamente esta etapa de la vida.

PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD

Las personas con discapacidad incluyen a aquellas que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.

Población con discapacidad, ¿cuál es el panorama laboral en Colombia?

A lo largo de los años, las personas con discapacidad han sido excluidas de ámbitos fundamentales para su desarrollo, especialmente en el campo laboral. El Banco Mundial afirma que el desempleo de las personas con discapacidad en Colombia representa una pérdida de entre el 5,35 % y el 6,97 % del producto interno bruto (PIB) del país. Por su parte, la Organización Mundial de la Salud declara que las personas con discapacidad representan el 12 % de la población mundial, siendo un segmento tradicionalmente excluido y marginado, cuyos derechos han sido sistemáticamente vulnerados y que cuentan con grandes limitaciones en el acceso a la salud, la educación y el trabajo. Esta situación de exclusión de las dinámicas económicas y sociales está muchas veces asociada a las ideas erróneas con las que se relaciona a este tipo de población; imaginarios que se mantienen y perpetúan el círculo de la pobreza.

Teniendo en cuenta el rol del sector privado como actor clave en la construcción de un país más equitativo, incluyente y reconciliado, el pasado 17 de marzo de 2021 se realizó el lanzamiento de Más allá de la discapacidad. Una oportunidad de inclusión laboral, una investigación realizada por el Centro de Estudios Sociales y Laborales (Cesla) de la ANDI, la Fundación ANDI, la Fundación Corona, el Programa Pacto de Productividad y la Fundación Best Buddies Colombia. El documento es una herramienta que permite a las empresas entender las oportunidades y los beneficios de contratar a personas con discapacidad, y de acceder a buenas prácticas para su inclusión laboral a través de casos de éxito que cumplieron con criterios de sostenibilidad, pertinencia, resultados positivos y replicabilidad; además de conocer el marco jurídico y las posibles brechas a la hora de su incorporación.

Uno de los hallazgos más destacados de la publicación tiene que ver con las diversas ventajas que la contratación de personas con discapacidad trae a las empresas, las cuales incluyen beneficios tributarios, menores niveles de rotación, mejor desarrollo organizacional y una mejor imagen y reputación corporativa, por solo mencionar algunos de los elementos beneficiosos para los empresarios que garanticen los ajustes razonables necesarios para incluir a esta población dentro de sus procesos de talento humano. Igualmente, dentro de los casos de éxito expuestos, las empresas que reportaron contar con mecanismos de medición implementados argumentaron que los indicadores de ausentismo laboral, productividad y clima laboral han mejorado.

Contrario a lo que se piensa comúnmente, las experiencias contenidas en el documento evidencian que las empresas que incluyeron laboralmente a personas con discapacidad obtuvieron más beneficios de los que habían contemplado al comienzo de sus iniciativas.

Por otro lado, la investigación también indica que la inclusión laboral de personas con discapacidad es mínima: tan solo 2 de cada 1.000 empleados de las empresas ANDI pertenece a este tipo de población. Según la publicación, la principal razón del bajo porcentaje es el desconocimiento. El 58 % de las empresas afirman ser indiferentes ante la contratación de personas con discapacidad y el 61,2 % no tienen una política de inclusión. Implementar ajustes al interior de las compañías que permitan la inclusión de población vulnerable representa un gana gana para todos. En el caso de la población con discapacidad, la vinculación laboral fortalece su autonomía, lo cual les permite acceder a educación, trabajo y recreación; y al mismo tiempo les permite aportar impuestos al sistema de salud y pensión, dinamizando la economía, mejorando los indicadores de pobreza y posibilitando un mayor consumo, lo cual redunda en un aporte al crecimiento económico del país.

Desde la Fundación ANDI creemos que las empresas son capaces de impactar positivamente su entorno social. La implementación de estrategias de vinculación de población en condición de vulnerabilidad no solo les permitirá ser protagonistas de significativos cambios sociales, sino que también los acercará al éxito en el campo económico.

GRUPOS ÉTNICOS



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 24 de 41

Quiénes son los grupos étnicos:

Son poblaciones cuyas condiciones y prácticas sociales, culturales y económicas, los distinguen del resto de la sociedad y que han mantenido su identidad a lo largo de la historia, como sujetos colectivos que aducen un origen, una historia y unas características culturales propias, que están dadas en sus cosmovisiones, costumbres y tradiciones.

Quiénes integran la población negra o afrocolombiana:

Las comunidades negras que son un conjunto de familias de ascendencia afrocolombiana que poseen una cultura propia, y tienen sus propias tradiciones y costumbre dentro de la relación campo-poblado. Según el censo nacional de población y vivienda de DANE 2018, en Colombia habían 2.950.072 (6,7%) afrocolombianos.

Quiénes conforman la población raizal:

Población ubicada en el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, con raíces culturales afroangloantillanas, cuyos integrantes tienen rasgos socioculturales y lingüísticos claramente diferenciados del resto de la población afrocolombiana. Según el censo nacional de población y vivienda de DANE 2018, en Colombia habían 25.515 (0.05%) raizales.

Qué es un pueblo indígena:

Es un conjunto de familias de ascendencia amerindia que comparten sentimientos de identificación con su pasado aborigen, manteniendo rasgos y valores propios de su cultura tradicional, así como formas de organización y control social propios que los distinguen de otros grupos étnicos. Según el censo nacional de población y vivienda de DANE 2018, en Colombia habían 1.905.617 (4,4%) indígenas.

Qué es el pueblo rom (Gitano):

Son comunidades que tienen una identidad étnica y cultural propia; se caracterizan por una tradición nómada, y tienen su propio idioma que es el romanés. Además, cuentan con leyes y formas de organización social. Según el censo nacional de población y vivienda de DANE 2018, en Colombia habían 2.649 (0,006%) gitanos.

Población Migrante

Un total de 1.978.541 flujos migratorios (entradas y salidas del país) se registraron entre el 8 de diciembre de 2023 y el 9 de enero de 2024, lo que representa un incremento de 16%, comparado con el mismo período 2022-2023, según balance de la temporada alta consolidado por Migración Colombia y entregado esta semana.

De este total, 1.003.600 correspondieron a entradas al país y reflejan un 20% más de los flujos registrados en la temporada 2022-2023. Los restantes 974.941, hacen referencia a salidas del país, lo que corresponde a un 13% más, que las registradas en temporada anterior.

“Este incremento de flujos migratorios que muestran nuestras cifras en 2023, corrobora el buen momento por el que pasa el turismo en Colombia, una de las apuestas de nuestro Gobierno en el Plan de Desarrollo, Colombia, potencia mundial de la vida”, resaltó Fernando García Manosalva, director general de Migración Colombia.

El director general también señaló que “continuaremos modernizando nuestros procesos migratorios para contribuir a la mejor experiencia de los viajeros que optan por Colombia, el país de la belleza, como uno de sus destinos turísticos preferidos”.

Día de mayor afluencia y atención

Durante los 33 días de la temporada alta analizados por Migración Colombia, la mayor atención de entradas se registró el 23 de diciembre de 2023, con 34.412 registros, mientras que de salidas fue el 7 de enero de 2024, con una atención de 34.810 registros migratorios.

Flujos por nacionalidades

Las estadísticas presentadas también muestran que el 59% de los flujos migratorios presentados en el periodo estudiado, correspondió a viajeros colombianos y el 41%, a extranjeros.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 25 de 41

Las cuatro nacionalidades de viajeros extranjeros que más visitaron nuestro país durante la temporada alta fueron:

- Estados Unidos: 26%
- Venezuela: 11%
- Ecuador: 7%
- México: 6%

Sus principales destinos fueron los siguientes:

- Bogotá: 37%
- Medellín: 20%
- Cartagena: 16%
- Cali: 6%

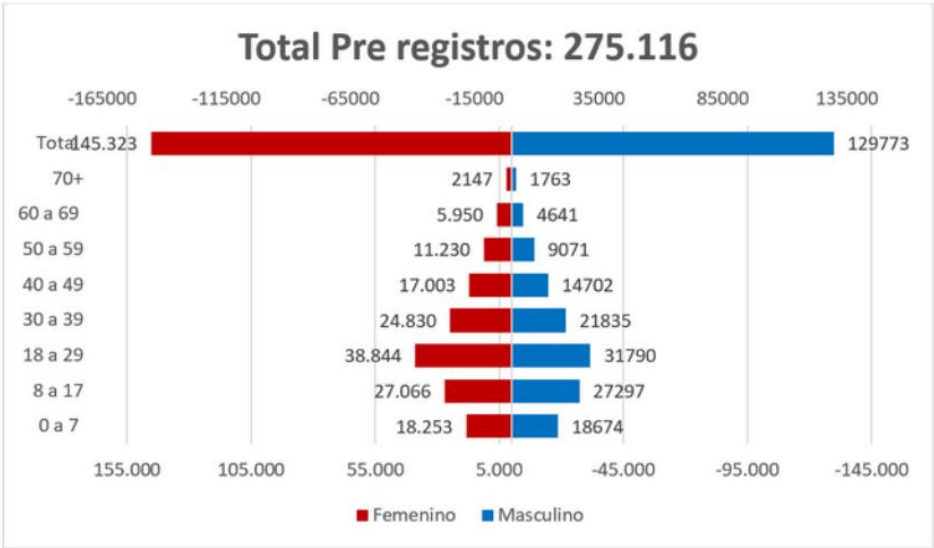
El Dorado, el de mayor flujo migratorio

El Aeropuerto Internacional El Dorado de Bogotá, sigue encabezando de lejos el mayor número de flujos migratorios en el país. Según el balance de **Migración Colombia**, en el periodo analizado esta terminal aérea registró 1.147.105 flujos migratorios. Le siguieron los aeropuertos internacionales José María Córdova de Rionegro (Antioquia), con 333.284; el aeropuerto Rafael Núñez de Cartagena, con 144.666; y el aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón de Cali, con 117.624.

Migrantes En Norte De Santander

De acuerdo con Migración Colombia, Norte de Santander con un total de 337.666 migrantes venezolanos(os), ocupa el tercer lugar entre los departamentos con mayor en Colombia, de los cuales 219.415 se localizan en Cúcuta, 38.413 en Villa del Rosario, 22.314 se encuentran en Tibú y el restante disperso en los demás municipios del departamento.

Se estima que 275.116 venezolanos(os), han realizado la etapa de pre registro RUMV entre el 5 de mayo de 2021 y el 31 de diciembre de 2023[4], las principales motivaciones de la población con permanencia: acceso a suministros y o tratamientos médicos, acceso a alimentos, Acceso a ingresos/ medios de vida y reunificación familiar.



Otros aspectos a considerar:

Factores de importancia para el proceso de selección

Los factores que influyen en el poder de compra y los patrones de gasto de las Entidades Estatales y otros compradores, tales como:

- Cambios en los presupuestos: Esto depende del alcance o tipo de proyecto a ejecutar, en ocasiones se presentan imprevistos no contemplados inicialmente que obligan a realizar modificaciones de mayores o menores cantidades de sus ítems donde se incluyen nuevos no contemplados inicialmente, los cuales necesariamente generan un cambio en el



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 26 de 41

presupuesto.

- Cambios en las formas de adquisición: Se presentan en los proyectos que se ejecutan a través de convenios a nivel nacional, donde se generan actividades adicionales que obligan a la entidad solicitar un nuevo recurso para ser incluido, luego genera un cambio sustancial en la forma de adquisición de los recursos.
- Fluctuaciones del valor de las materias primas y costos de producción: Es la variación en el valor obtenido a partir de la relación de los precios o cantidades producidas de uno o varios materiales, costos de producción a utilizar en cada bien y/o servicio, comparados en dos momentos del tiempo, de los cuales generalmente se toma un precio o cantidad actual y se compara con el precio o cantidad del periodo de referencia.

Cabe precisar que, dentro del análisis del sector, no se encontró un elemento significativo que pueda ser considerado en el presente estudio, por consiguiente, está dada la oportunidad y cumpliendo las especificaciones técnicas, para finalmente poder satisfacer la demanda establecida en el presente proceso de contratación.

B. Entorno Internacional

De acuerdo al “Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación – M-MACPC-14”, contempla en su página 9 : “Las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa, mínima cuantía o para la enajenación de bienes del Estado.” (subrayado propio)

Nota: De conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, que modifica el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015, y el anexo 4 del manual para el manejo de los acuerdos comerciales en Procesos de Contratación, las convocatorias limitadas a MiPymes se encuentran excluidas de la aplicación de los acuerdos comerciales. El umbral para la limitación de MiPymes será el previsto por la norma equivalente a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$125.000).

Esta exclusión sólo es aplicable en los casos en que la Entidad Estatal verifica las condiciones previstas en el respectivo Acuerdo comercial y en el artículo 2.2.1.2.4.2.2. del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, para que una convocatoria sea limitada a Mipyme. Así, esta excepción no puede ser utilizada para excluir la cobertura del Acuerdo Comercial en el aviso de convocatoria; los estudios y documentos previos o el borrador del pliego de condiciones.

El umbral para MiPymes se ha previsto por la norma equivalente a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$125.000).

UMBRAL MIPYMES 2026	
US\$	125.000
COP\$	511.708.497

La adquisición de servicios por parte de organismos gubernamentales o de entidades públicas de los Países Miembros estará sujeta al principio de trato nacional entre los Países Miembros. En caso de no adoptarse dicha Decisión en el plazo señalado, los Países Miembros otorgarán trato nacional en forma inmediata.

Trato Nacional y No Discriminación: En virtud de este principio, Colombia se compromete a que en las contrataciones cubiertas se dé un trato no menos favorable que el trato más favorable que Colombia o la entidad contratante conceda a sus mercancías, servicios o personas. Considerando que este compromiso se asume recíprocamente entre Colombia y el otro país, se aplica entonces el artículo 20 de la Ley 80 de 1993, el cual consagra de manera expresa para los extranjeros el principio de reciprocidad y trato nacional, de acuerdo con el cuál en los procesos de contratación, se le deberá conceder al proponente extranjero el mismo tratamiento y las mismas condiciones, requisitos y procedimientos concedidos a los nacionales.

Este principio se debe aplicar en relación con los beneficios establecidos por la Ley 816 de 2003 para estimular la industria nacional, de acuerdo con lo cual los bienes y servicios originarios de nuestro socio comercial reciben el mismo puntaje adicional que los colombianos. También se hace extensivo a las reglas de desempate establecidas en el Decreto 1082 de 2015.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 27 de 41

C. Marco Regulatorio

Teniendo en cuenta el presupuesto oficial asignado para este proceso, el cual no supera los 100 SMMLV, es claro que el presente proceso se enmarca en las estipulaciones contenidas en el numeral 5º del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015. Basado en lo anterior, el presente proceso se adelantará bajo la modalidad de MÍNIMA CUANTIA.

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

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

IV. Aspecto Técnico

El alcance del proyecto objeto del presente proceso es adelantar la **ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y AVALÚOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO QUE SURTEN DE AGUA AL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.**

En el evento de que haya interés de participar en la presente Convocatoria, adelantada por el Despacho de la SECRETARIA DE AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD, se requiere que el objeto de la misma este acorde a las siguientes especificaciones técnicas relacionadas a continuación, son de obligatorio cumplimiento por el proponente con ocasión de la ejecución del contrato. En la carta de presentación de la oferta el proponente declara que conoce, entiende y acepta los requerimientos técnicos mínimos exigidos por la Entidad para el presente proceso de selección y se compromete a cumplir en la ejecución del contrato.

ACTIVIDAD 1.

Realizar para el predio un Estudio Técnico Ambiental; los estudios deberán contener la siguiente información, conforme lo establece el Decreto 953 de 2013.

- Identificar la población abastecida por los acueductos beneficiados con la conservación de cada una de los predios a adquirir como áreas estratégicas,
- Identificar en cada predio la presencia de nacientes, corrientes hídricas, manantiales y humedales.
- Determinar la importancia de cada uno de los predios en la recarga de acuíferos o suministro hídrico.
- Identificar para cada uno de los predios la proporción de coberturas y ecosistemas naturales, identificando zonas intervenidas.
- Identificar y determinar para cada predio el grado de amenaza de los ecosistemas naturales por presión antrópica.
- Determinar para cada uno de los predios la fragilidad de los ecosistemas naturales existentes.
- Identificar la accesibilidad y conectividad ecosistémica para cada uno de los predios con respecto al área de influencia de los mismos.
- Determinar la incidencia del predio en la calidad del agua que reciben los acueductos beneficiados

Además, en la inspección a realizar a cada inmueble que se pretende adquirir; se debe analizar, evaluar, calificar y verificar sobre el terreno los siguientes aspectos:

Aspectos verificables en la inspección del predio:

- ☐ Nombre del predio.
- ☐ Ubicación y población vecina.
- ☐ Indagación sobre el nombre del propietario y de las personas que ejercen la posesión o tenencia del inmueble.
- ☐ Los linderos y colindancias, y si éstos están definidos total ó parcialmente por cercos o mojones.
- ☐ El área estimada del inmueble.
- ☐ Las infraestructuras y su tipología (casas de habitación, bodegas, corralejas, vías internas, puentes, etc.).
- ☐ Servicios públicos domiciliarios.
- ☐ Redes de infraestructura vial.
- ☐ Los usos actuales del predio, tipos de cobertura.
- ☐ Aspectos físico-bióticos, porcentaje de pendientes.
- ☐ Diversidad y endemismo de flora y fauna.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 28 de 41

- La existencia de sistemas de conducción y tratamiento de aguas.
- Demás servidumbres, limitaciones y gravámenes.

Aspectos evaluables:

- Importancia ecológica y valor económico
- Identificación de zonas de recarga hídrica.
- Grado de diversidad.
- La incidencia de la compra en términos de cantidad y calidad del agua. Identificando y geo referenciando nacientes
- La conectividad eco sistémica.
- El grado de amenazas por presión antrópica.
- La población beneficiada.

Aspectos calificables:

- Área del predio.
- Índice de Escasez y Vulnerabilidad Hídrica
- Presencia de áreas protegidas.
- Porcentaje de pendiente
- Vecindad a otro predio.
- Índice de significancia.
- Presencia de hitos naturales y culturales.
- Cumplimiento de la norma.
- Densidad poblacional de la cuenca en general.
- Uso actual del suelo.

Aspectos para análisis:

- Aspectos físico-bióticos.
- Uso actual-potencial del suelo: Este análisis debe realizarse con base en el certificado de usos del suelo expedido por la entidad competente del Municipio en el cual se ubica el inmueble.
- Minería: Explotación minera, títulos mineros – coordenadas- cumplimiento de la normatividad.
- Amenazas naturales.
- Pertinencia de la compra basado en la zonificación ambiental de acuerdo al instrumento de planificación territorial: Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Plan de Ordenamiento y Manejo de Cuencas (POMCA).
- Verificación de la clasificación y zonificación de usos del suelo en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus desarrollos en el municipio respectivo.
- Verificación de otros instrumentos de planificación como Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) y Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV).

ACTIVIDAD 2.

Realizar para el predio el estudio de títulos técnico y jurídico. Deberá anexar copia de las escrituras, certificado de tradición, cartas catastrales, utilizadas para ello. (Anexar copia de Cedula de Ciudadanía y Tarjeta Profesional del profesional responsable. Documentos debidamente firmados).

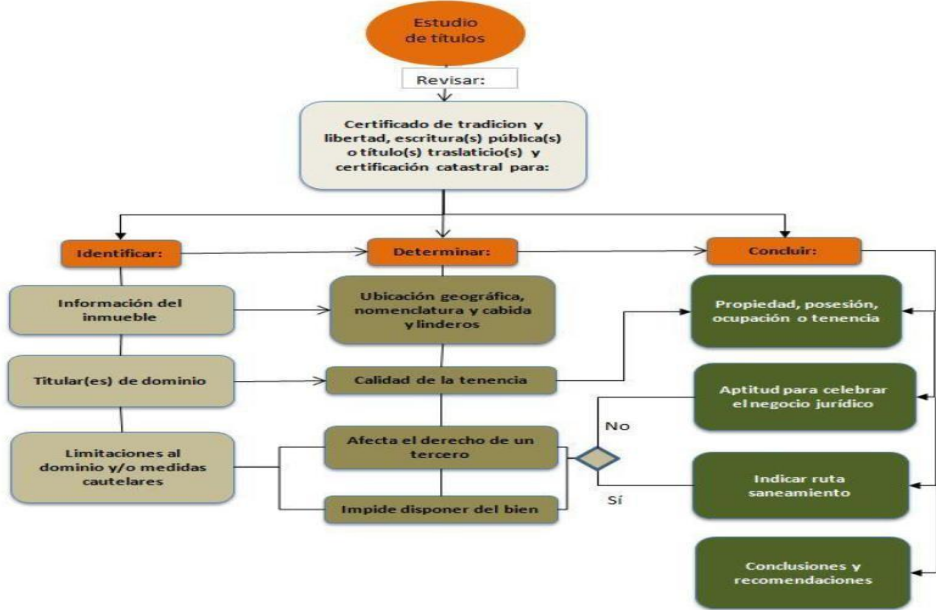
ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN JURÍDICA. ESTUDIO DE TÍTULOS

El oferente seleccionado debe realizar el estudio de la situación jurídica del predio, con fundamento en el Certificado de Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y en los títulos de tradición del dominio.

Su objetivo es determinar la situación jurídica del inmueble respecto a la propiedad, gravámenes, medidas cautelares, limitaciones al dominio o situaciones que lo puedan afectar. Como regla general, este análisis debe desarrollar la información del inmueble, titular(es) y un análisis completo de las cadenas traslaticias de dominio, rutas de saneamiento en caso de ser necesario y consideraciones jurídicas o conclusiones. A modo de resumen se presentan los pasos para su elaboración en el siguiente esquema:

Diagrama. Estudio de Títulos.

	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 29 de 41



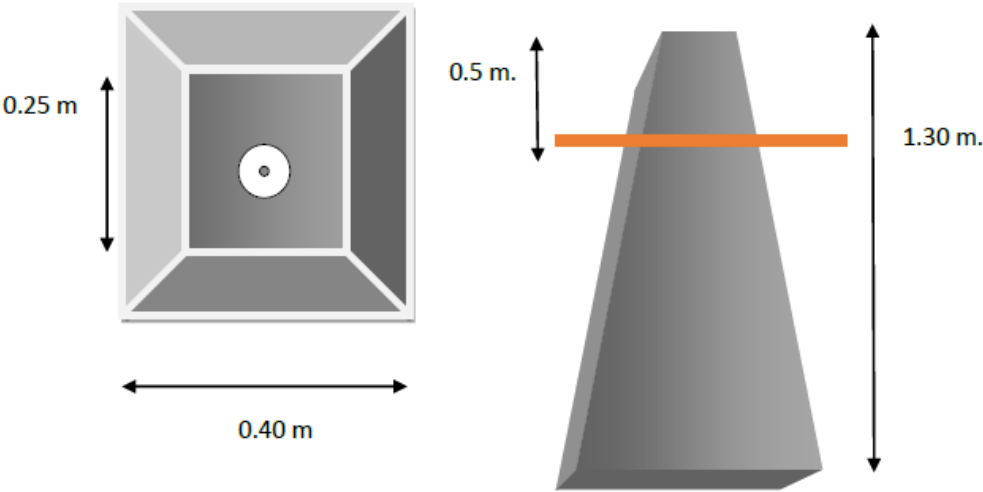
Los siguientes son los pasos para realizar el estudio de títulos:

- ❑ Certificado de Registro: El análisis de la información contenida en el certificado de libertad, lo debe realizar un profesional idóneo y experto. El certificado de libertad y tradición, debe ser expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva y la fecha de expedición no debe ser superior a un mes.
 - ❑ Análisis de títulos de tradición del dominio y otros: El oferente seleccionado para a consultoría, debe realizar el análisis del título relacionado con la tradición del dominio en un periodo mínimo de 10 años anteriores al último título traslativo registrado en el Folio de Matrícula.
- Así mismo, debe analizar los demás documentos constitutivos de gravámenes, limitaciones al dominio y medidas cautelares.
- ❑ Análisis área del inmueble: El oferente seleccionado para a consultoría debe realizar un análisis del levantamiento topográfico del predio objeto de negociación, mediante el cotejo de los siguientes documentos: títulos de adquisición, planos, ficha predial o certificado expedido por Catastro Municipal y el folio de matrícula inmobiliaria. Así mismo la secretaria de Ambiente Y Sostenibilidad, deberá emitir concepto técnico acerca del levantamiento topográfico presentado en el sistema de coordenadas Magna Sirgas, información que debe ser suministrada en archivos shape.
 - ❑ Si del cotejo de los anteriores documentos se determina que existe una diferencia de áreas, el oferente seleccionado para a consultoría de común acuerdo con la secretaria de Ambiente Y Sostenibilidad oficiaran por escrito y radicado para dejar constancia de dicha situación en los respectivos estudios. Es responsabilidad del propietario iniciar las acciones legales pertinentes tendientes a la corrección de dichas áreas.
- La Resolución expedida por las Autoridades competentes relacionadas con la superficie del inmueble debe protocolizarse con la Escritura Pública de compraventa.
- ❑ Análisis del avalúo: El estudio de avalúo debe ser analizado por la Secretaria de Ambiente y Sostenibilidad, mediante escrito radicado, en cuanto a sus aspectos legales, cotejándolo con la información relacionada con la titularidad del dominio, la ubicación, los linderos, la superficie, las servidumbres, y las mejoras o infraestructuras existentes.
 - ❑ Verificación de la existencia del certificado sobre usos del suelo expedido por la Autoridad Municipal competente donde se ubica el Inmueble.
 - ❑ Verificación de la existencia del certificado sobre usos del suelo expedido por la Autoridad Municipal competente donde se ubica el Inmueble.

ACTIVIDAD 3.

Instalación y Georreferenciación de mojones. Esquema de obra para construcción de los mojones en concreto con placa metálica de bronce identificando A.S.N.M. y coordenadas Magna Sirgas.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 30 de 41



ACTIVIDAD 4.

Realizar para el predio el levantamiento topográfico perimetral, en coordenadas Magna Sirgas, demarcando e identificando los linderos, colindantes y longitudes de los mismos; de conformidad con lo establecido en la Resolución 643 (IGAC) de 30 de mayo de 2018, la Resolución 1732 (NSR) - 221 (IGAC) de 21 de febrero de 2018 (Modificada parcialmente por la Resolución 5204 (NSR) - 479 (IGAC) de 23 de abril de 2019) y Resolución 488 de 2020 IGAC. (Anexar copia de Cedula de Ciudadanía, Tarjeta Profesional del profesional responsable. Planos debidamente firmados).

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Previa a la negociación y bajo cualquier modalidad de adquisición, la alcaldía de San José de Cúcuta, a través de la secretaria de Ambiente y Sostenibilidad debe contar con la medición (cabida, linderos y colindantes) de (los) predio(s) objeto de negociación.

En el caso de compra directa por la alcaldía de San José de Cúcuta, el presente proceso pretende, por intermedio del oferente seleccionado para la consultoría, realizar la medición técnica del predio.

El oferente seleccionado, debe analizar previamente los títulos de adquisición y la ficha predial del inmueble, con el fin de obtener elementos relacionados con los linderos, los colindantes, el área, las servidumbres y las estructuras existentes.

Para el método, se aceptan planos hechos mediante los sistemas convencionales utilizando estaciones agrimensoras, estaciones totales o equipos topográficos similares, con un error de precisión menor al 1%, con un error de cierre inferior a un metro en el plano horizontal y amarrado a las coordenadas Magna Sirgas.

Igualmente, se puede hacer el levantamiento por métodos Global Positional System –GPS- como sistema de captura de información satelital. Técnicamente, se deberá cumplir con las siguientes características:

- ❑ Hacer el levantamiento de la información espacial de los predios mediante el empleo de formatos Shape tipo punto, línea o polígono, así como de los atributos y sus características asociadas.
- ❑ Localizar sobre la base cartográfica del Plan de Ordenamiento o Esquemas de Ordenamiento Territorial de los municipios donde se localizan los predios objeto de estudio; la información espacial de los predios muestreados, mediante la construcción de una GEODATABASE con sus METADATOS ASOCIADOS.
- ❑ La información espacial de los predios, se deberá asociar con atributos, tales como el nombre del predio, la ubicación por municipio, corregimiento, vereda y/o paraje, cuenca, tiempo de marcha a centros poblados, distancia, estado de vías, infraestructura asociada interna, tipo de cobertura, entre otros. Para tales efectos se construirá un diccionario de datos para los sistemas GPS utilizados.
- ❑ La información espacial deberá ser entregada en forma definitiva corregida previamente por procesos de corrección diferencial y sustentada técnicamente. El desplazamiento no puede ser superior a 1 metro en el campo.
- ❑ Se deberá entregar memoria del Diccionario de Datos empleado para el levantamiento de información espacial, debidamente clasificada por tipo punto, línea o polígono.
- ❑ Se deberá referenciar otra información que se considere importante: casas, bodegas, corralejas, bocatomas, sistemas de conducción de acueductos, tanques de almacenamiento, servidumbres, vías.
- ❑ La precisión de muestreo no podrá ser inferior al 95% en el plano horizontal, vertical y en altura.
- ❑ El PDOP no puede ser superior a 6.

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 31 de 41

- El tiempo mínimo de captura de posiciones por punto en campo no puede ser inferior a dos minutos con registros de captura cada segundo. Al momento de la medición se deben dejar señalados con estacas los puntos capturados, especialmente los puntos de quiebre o cambio de dirección, esto con el fin de la ubicación posterior de mojones y verificación de la medición de considerarse necesario.
- El levantamiento mediante Shapes tipo línea o polígono se hará mediante el empleo de la herramienta de captura por vértices, NO continua; El tiempo de captura por vértices no puede ser inferior a dos minutos con registros de captura cada segundo.
- Cartografía: Se deberá anexar cartografía temática de los predios en formato ARC GIS, compatible con el sistema que posee la alcaldía de San José de Cúcuta, según cartografía del POT. Está se deberá entregar en formato digital y análogo.
- Previo a su entrega definitiva el Área del SIG de la Secretaría de Ambiente Y Sostenibilidad emitirá concepto favorable de la cartografía presentada; igualmente la leyenda será compatible con los formatos adoptados por la entidad.
- Colindantes y colindancias: Los planos entregados, deberán tener información de los colindantes (nombre del predio, nombre de propietario) y las colindancias (distancias de cada colindante).
- El área o cabida del inmueble y su perímetro, deben expresarse en el sistema métrico decimal.

ACTIVIDAD 5.

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

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

PORTADA PRESENTACION

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 o 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



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 32 de 41

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

- ▢ 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 departamental 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
- ▢ Recurso hídrico
- ▢ Flora y Fauna identificados
- ▢ 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
- ▢ Irrigación
- ▢ Existencia de servidumbres (si aplica)
- ▢ Unidades fisiográficas
- ▢ Estratificación socioeconómica
- ▢ Reporte de invasiones si existen
- ▢ 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 DE 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.

CONCLUSIONES VIGENCIA DEL AVALUO

RECOMENDACIONES

REGISTRO FOTOGRÁFICO



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 33 de 41

ANEXOS (Incluido el Registro Abierto de Avaluadores del Avaluador, Documento de identificación, Estudio de Mercado, Certificación de Estrato, certificaciones).

CERTIFICACIÓN DE RESPONSABILIDAD ENTIDAD Y AVALUADOR (Se debe anexar una certificación firmada tanto por el Avaluador como por el responsable de la entidad, de acuerdo al Artículo 11 del Decreto 1420 de 1998: “La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley”).

DOCUMENTOS ENTREGABLES.

Deberán presente para cada uno de los predios informes por separado. Dos (2) impresiones originales a full color, debidamente firmados.

- Documentos magnéticos en Word y PDF (debidamente firmados).
- Cartografía impresa y en medio magnético (AUTOCAD, ARCGIS)
- Estudio Técnico Ambiental, con su respectivo Plan de Manejo formulado
- Estudio de Títulos Técnico y Jurídico
- Levantamiento Topográfico Perimetral, en coordenadas Magna Sirgas, demarcando e identificando los linderos, colindantes y longitudes de los mismos. Planos digitales (AutoCAD y ArcGIS) e impresos.
- Avalúo Comercial de Referencia
- Registro fotografió mojones instalados y geo referenciados con su respetiva ficha técnica
- Registro fotográfico detallado de cada uno de las actividades y de cada uno de los predios

Además de las que se desprendan de los documentos Contractuales. En todo caso, se deberá garantizar el cumplimiento de las actividades solicitadas en el presente documento.

V. Análisis de la Oferta

El municipio de San José de Cúcuta, a través de la SECRETARIA DE AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD convocara públicamente a las personas naturales o jurídicas tanto local, regional y nacional, lo que garantiza una prestación de servicios eficiente, seguro, oportuno y económico, bajo los criterios legalmente establecidos que rigen la materia.

Por otra parte, se puede identificar que dentro de los diferentes servicios que ofrecen las compañías valuadoras, se encuentran:

- AVALÚOS INMUEBLES URBANOS
- AVALÚOS INMUEBLES RURALES
- AVALÚOS RECURSOS NATURALES Y SUELOS DE PROTECCIÓN
- AVALÚOS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
- AVALÚOS EDIFICACIONES DE CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS
- AVALÚOS INMUEBLES ESPECIALES
- AVALÚOS MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL
- AVALÚOS MAQUINARA Y EQUIPOS ESPECIALES
- AVALÚOS OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES Y SIMILARES
- AVALÚOS ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO
- AVALÚOS SEMOVIENTES Y ANIMALES
- AVALÚOS INTANGIBLES
- AVALÚOS INTANGIBLES ESPECIALES AVALUOS & ASESORIAS WRA S.A.S. -
- AVALUOS & CONSULTORIA INMOBILIARIA DIAZ SAS
- AVALUOS & CONSULTORIAS S A S
- AVALUOS & SERVICIOS DE COLOMBIA S A S
- AVALUOS & SERVICIOS INMOBILIARIOS S A S
- AVALUOS & SERVICIOS PROFESIONALES S.A.S
- AVALUOS & TOPOGRAFIA CVB SERVICIOS INTEGRALES S.A.S.
- AVALUOS & VALORES E U - EN LIQUIDACION
- AVALUOS ACREDITADOS A.A. SAS
- AVALUOS ADMINISTRACIONES LTDA EN LIQUIDACION
- AVALUOS AGUDELO VASQUEZ Y CIA LTDA "EN LIQUIDACIÓN"
- AVALUOS ANGELA ESCOBAR S.A.S
- AVALUOS ANTIOQUIA S.A.S.
- AVALUOS ASESORIAS INDUSTRIALES LIMITADA AVASIN LTDA



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 34 de 41

AVALUOS BARRETOM ARQUITECTURA E INGENIERIA SAS AVALUOS BOGOTA INMOBILIARIA SAS AVALUOS CAPITAL SAS AVALUOS COMERCIALES LTDA AVACO LTDA EN LIQUIDACION AVALUOS DE JOYAS, OBRAS DE ARTE E INMUEBLES COLOMBIA S A S AVALUOS DE LA SABANA LTDA AVALUOS DISEÑO ASESORIA LEGAL & TECNICA EMPRESA ASOCIATIVA DE TRABAJO "ADAL&TEC E.A.T."_ EN LIQUIDACION AVALUOS E INGENIERIA LIMITADA EN LIQUIDACION AVALUOS E INMOBILIARIA M & W LTDA AVALUOS E INMOBILIARIA S.A.S. AVALUOS E INSPECCIONES CARRIZOSA Y ASOCIADOS LTDA CARRIZOSA & ASOCIADOS LTDA EN LIQUIDACION AVALUOS E INVENTARIOS CIA LTDA AVALUOS EDWIN CARDONA S.A.S. AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA SAS AVALUOS FERNANDO CALDERON S.A.S. AVALUOS GENERALES SAS AVALUOS GL TASACIONES INTEGRALES S.A.S. AVALUOS INAVAL E.U. EN LIQUIDACION AVALUOS INDUSTRIALES S.A.S AVALUOS INGENIERIA Y SEGUROS S.A.S. AVALUOS INMOBILIARIA E INGENIERIA DE COLOMBIA AVAL LTDA. - EN LIQUIDACION AVALUOS INMOBILIARIOS JNP - CONSTRUCCIONES S.A.S. AVALUOS INMOVILIARIOS LTDA EN LIQUIDACION AVALUOS INTEGRALES S A S AVALUOS INTELIGENTES SAS AVALUOS J.C. M S.A.S. AVALUOS LIMITADA RODRIGO PEREZ RODRIGUEZ AVALUOS LOGISTICA Y ASESORIAS S A S AVALUOS NACIONALES S.A. AVALES AVALUOS NORBERTO E U AVALUOS PANAMERICANA S A S AVALUOS PROFESIONALES GRP SAS AVALUOS RODOLFO SALCEDO Y COMPANIA LIMITADA AVALUOS SALAZAR GIRALDO LTDA AVALUOS SERVICIOS Y DISTRIBUCIONES S A A D I S A AVALUOS SIABATO S.A.S AVALUOS TECNICOS CERTIFICADOS LIMITADA - EN LIQUIDACION AVALUOS TECNICOS DE COLOMBIA LONJA INMOBILIARIA S.A.S TECNILONJAS S.A.S AVALUOS TECNICOS E INDUSTRIALES LTDA EN LIQUIDACION AVALUOS TECNICOS LTDA. - EN LIQUIDACION AVALUOS TECNICOS PROFESIONALES LIMITADA AVALUOS TITULOS Y PLANOS LTDA AVALUOS Y AJUSTES LTDA - EN LIQUIDACION AVALUOS Y ANALISIS TECNICOS LIMITADA AVALUOS Y ARQUITECTURA LIMITADA QUE SE EXPRESA EN LA SIGUIENTE FRASE ENUNCIATIVA AVALARQ LTDA AVALUOS Y ARQUITECTURA VALUARTE SAS AVALUOS Y ASESORIAS CATASTRALES Y CIA LTDA AVALUOS Y ASESORIAS FINANCIERAS G.R.B. E.U. EN LIQUIDACION AVALUOS Y ASESORIAS INDUSTRIALES AVAL S.A.S AVALUOS Y ASESORIAS LIMITADA AVALUOS Y ASESORIAS S A AVALUAR S A PUDIENDO UTILIZAR UNICAMENTE LA SIGLA A - EN LIQUIDACION AVALUOS Y BIENES INMOBILIARIA S.A.S. AVALUOS Y CONSTRUCCIONES LTDA. EN LIQUIDACION AVALUOS Y CONSTRUCCIONES LTDA.LIQUIDADA AVALUOS Y CORRETAJE A & C EMPRESA UNIPERSONAL AVALUOS Y FINANZAS INTERNACIONALES LTDA - EN LIQUIDACION AVALUOS Y FINCA RAIZ Y CIA LTDA EN LIQUIDACION AVALUOS Y GESTION TERRITORIAL SAS AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S. EN LIQUIDACION AVALUOS Y OBRAS CIVILES S.A.S.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 35 de 41

AVALUOS Y PERITAJES DE COLOMBIA S.A.S
AVALUOS Y PERITAZGOS CEPEDA Y ROSAS SAS
AVALUOS Y REPRESENTACIONES SAZA Y CIA LTDA - EN LIQUIDACION
AVALUOS Y SERVICIOS E.U. EN LIQUIDACION
AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.
AVALUOS A3
AVALUOS ACREDITADOS A.A.
AVALUOS AGUDELO VASQUEZ Y CIA
AVALUOS ANGELA ESCOBAR
AVALUOS ANTIOQUIA
AVALUOS ANTIOQUIA
AVALUOS ARDILA
AVALUOS BIENES INMUEBLES ABI
AVALUOS BOYACÁ

PLAZO DE EJECUCION: El plazo de ejecución del presente Contrato será de veinticinco (25) días contados a partir de la suscripción del Acta de Inicio entre las partes contratantes, con el visto bueno del supervisor designado y el Interventor contratado, si a ello hubiere lugar, previo cumplimiento de los Requisitos de Perfeccionamiento y Ejecución de este.

VALOR: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del contrato resultante de la presente Convocatoria Pública será hasta la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 80.000.000,00) incluido I.VA** y que contiene los pagos por los costos directos e indirectos necesarios para la ejecución del contrato, junto con todos los impuestos, gravámenes y retenciones a que haya lugar, sin embargo el valor real del mismo será el que resulte del valor ofertado por el adjudicatario del contrato resultante del proceso.

VI. Análisis de la Demanda

El Municipio de San José de Cúcuta, a través de la secretaria de Ambiente y Sostenibilidad requiere garantizar el inicio de una convocatoria para la **ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y AVALÚOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO QUE SURTEN DE AGUA AL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA**, de conformidad con lo establecido en la ficha definitiva y los estudios previos que hacen parte integral del proyecto.

¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este servicio?

Las entidades estatales contratan sus obras a través de procesos de contratación públicos, donde se revisa la idoneidad técnica, jurídica y financiera de los posibles oferentes, terminando en la firma y ejecución de contratos con el estado o sus entidades.

ADQUISICIONES ANTERIORES REALIZADAS POR LA ENTIDAD DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

Para realizar este análisis se utilizó información registrada en el Sistema de Vigilancia para la Contratación Estatal SECOP tomando una muestra de los procesos efectuados durante los últimos años con cuantías de objeto similar.

Esta selección se realizó con los procesos adjudicados y que no presentaron problemas dentro de su ejecución, en la mayoría de ellos se siguieron los requisitos técnicos y especificaciones para este tipo de servicios y con solicitudes de garantías definidas por la ley y que se ajustan al contrato que se pretende realizar en el proceso actual.

ADQUISICIONES ANTERIORES REALIZADAS POR LA ENTIDAD CON OBJETOS SIMILARES

ENTIDAD ESTATAL	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	ESTADO	VALOR
MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA	SG-MC-005-2021	2021R-312 SUMINISTRO DE DISTINTIVOS COMO MEDALLAS, PLACAS, CARPETAS Y DEMÁS ELEMENTOS NECESARIOS REQUERIDOS EN LOS EVENTOS QUE REALIZA LA ALCALDÍA DE SAN JOSE DE CUCUTA	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 46.000.000,00



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 36 de 41

MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA	SIM-MC-001-2023	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y AVALÚOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO QUE SURTEN DE AGUA AL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA FASE II	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 99.500.000,00
MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA	SIM-MC-003-2025	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS Y AVALÚOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO QUE SURTEN DE AGUA AL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 88.294.334,00

FUENTE: SECOP II

ADQUISICIONES ANTERIORES REALIZADAS POR OTRAS ENTIDADES CON OBJETOS SIMILARES

ENTIDAD ESTATAL	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	ESTADO	VALOR
MUNICIPIO DE CARTAGO	1-114-2025	PRESTACION DE SERVICIOS COMO AVALUADOR PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE DIFERENTES BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 37.500.000,00
MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO - MASORA	CPS 139-2025	REALIZACIÓN DE AVALUOS PUNTOS DE INVESTIGACIÓN PARA (130 PREDIOS) 80 URBANOS Y 50 RURALES COMO INSUMO PARA EL COMPONENTE ECONÓMICO DENTRO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓS	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 40.395.000,00
ALCALDIA MUNICIPAL DE EL AGRADO HUILA	INVITACIÓN NO. DHMA-SPOP-IMC-017 DE 2025	AVALUOS COMERCIALES Y AREAS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE EL AGRADO	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 39.858.000,00
ALCALDIA MUNICIPAL DE MOGOTES	MOG-MC-08-2025	SERVICIOS PROFESIONALES DE AVALUOS Y TOPOGRAFIA	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 16.000.000,00
IGAC SEDE CENTRAL *	CD-2452-2025-CCA	AVALUOS DT CAUCA	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 78.939.042,00
ALCALDÍA MUNICIPAL DE SAN MARTÍN, CESAR	CD-086-2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA EL AVALUO COMERCIAL DE PREDIOS A ADQUIRIR POR PARTE DEL MUNICIPIO DE SAN MARTIN, CESAR	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 15.000.000,00
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	SA-DADEP-CPS-028-2025	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO-DADEP COMO PERITO ADSCRITO A LA LONJA PARA REALIZAR AVALUOS DE BIENES INMUEBLES QUE SEAN REQUERIDOS	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 42.840.000,00
IGAC SEDE CENTRAL *	CD-2077-2025-CCA	APOYO TECNICO DE AVALUOS DT CAUCA	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 35.670.915,00
AEROCIVIL	25000512 H3 DE 2025	53600C0683 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA REGIONAL ORIENTE.	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 49.500.000,00
GOBERNACION DE CALDAS - PRIMERO LA GENTE	MIC-SI-008-2025	ELABORACIÓN DE AVALUOS CORPORATIVOS SOBRE LOS PREDIOS REQUERIDOS POR LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 47.521.162,00
ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT	PSP-248-2025	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE PROFESIONALES COMO INGENIERO CIVIL CON FORMACION EN AVALUOS PARA EL DESARROLLO DE LOS PROCESOS TECNICOS DEL SISTEMA DE GESTION CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE GIRARD	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 40.000.000,00



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 37 de 41

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRARDOT	PSP-242-2025	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO INGENIERO CATASTRAL Y/O GEODESTA CON FORMACION EN AVALUOS PARA EL DESARROLLO DE LOS PROCESOS TECNICOS DEL SISTEMA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL MUNIC	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 40.000.000,00
MUNICIPIO DE FUNZA - ALCALDÍA DE FUNZA	CD-0012-2025	AVALUOS Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS AGENCIA INMOBILIARIA	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 200.000.000,00
AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	4094	PRESTAR SERVICIOS DE APOYO A LA GESTION PARA REALIZAR AVALUOS REQUERIDOS POR EL AREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRA	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO	\$ 47.729.186,00

FUENTE: SECOP II

ANALISIS COMERCIAL - ANÁLISIS ECONOMICO:

El Municipio de San José de Cúcuta, a través de la Secretaría de Ambiente y Sostenibilidad, orientó la fijación del valor del proceso de contratación, por medio del correspondiente estudio de mercado, el cual, se basó en la consulta de precios relacionados con el objeto a desarrollar.

Esto se fundamentó en la recepción de cotizaciones de empresas que normalmente proveen estos servicios, y que de manera potencial pueden satisfacer la necesidad contenida en la parte técnica de los estudios previos y en este documento; siempre en conformidad con el objeto contractual de la respectiva compra pública, y con los lineamientos necesarios para la valoración objetiva del proceso, en aplicación de los principios rectores de la Contratación Estatal.

Como bien se mencionó, en el proceso de consulta de precios de mercado, se solicitó la cotización a empresas con personería natural o jurídica que suministran este tipo de bienes agrarios, en el cual, sus precios unitarios y globales, contribuyeron a orientar el establecimiento del presupuesto por parte de la entidad. El procedimiento matemático utilizado corresponde al promedio de las tres cotizaciones que respondieron técnicamente a los ítems requeridos son las que se observan a continuación:

ESTUDIOS Y AVALÚOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO ÁREAS ESTRATÉGICAS - SECRETARIA DE AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD								
1	ACTIVIDADES PARA EL ESTUDIO							
	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR COTIZACION 1	VALOR COTIZACION 2	VALOR COTIZACION 3	VALOR PROMEDIO	TOTAL
1,01	(AMBIENTAL) ESTUDIO TECNICO AMBIENTAL	UND	1,0	\$ 11.000.000	\$ 11.600.000	\$ 11.900.000	\$ 11.500.000	\$ 11.500.000
1,02	(COMERCIAL) ESTUDIO DE TITULOS Y AVALUO COMERCIAL	UND	1,0	\$ 14.000.000	\$ 13.800.000	\$ 13.300.000	\$ 13.700.000	\$ 13.700.000
1,03	(TOPOGRAFICO) LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO:	UND	1,0	\$ 17.500.000	\$ 16.000.000	\$ 17.500.000	\$ 17.000.000	\$ 17.000.000
1,04	(JURÍDICO) ACCIONES JURIDICAS	UND	1,0	\$ 11.000.000	\$ 11.500.000	\$ 11.700.000	\$ 11.400.000	\$ 11.400.000
	SUBTOTAL						\$ 53.600.000	\$ 53.600.000,00
2	OTROS GASTOS							
2,01	EQUIPÓS, PAPELERIA Y DOCUMENTACION	GLB	1	\$ 1.500.000	\$ 1.300.000	\$ 1.700.000	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000
2,02	INSTALACIÓN DE MOJONES	UND	20	\$ 340.000	\$ 300.000	\$ 350.000	\$ 330.000	\$ 6.600.000
2,02	VIATICOS Y DEMAS COSTOS	GLB	1	\$ 5.260.169	\$ 5.100.000	\$ 6.220.500	\$ 5.526.890	\$ 5.526.890
	TOTAL OTROS GASTOS							\$ 13.626.890,00
	SUBTOTAL							\$ 67.226.890,00
	IVA 19%							\$ 12.773.110,00
	TOTAL AVALUO COMERCIAL DE PREDIOS							\$ 80.000.000



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 38 de 41

DATOS DEL PREDIO	
PREDIO - LAGUNA COLORADA	
Código Catastral	54223000300030100000
Matricula Inmobiliaria	272 - 11397
Localización	Municipio de MUTISCUA – Departamento Norte de Santander
Área según predial	700 HA + 4917 M2

Nota. El presupuesto y la definición de cada uno de los ítems y/o actividades propuestas fue elaborado por el equipo técnico de la Secretaria de Ambiente y Sostenibilidad del Municipio de San José de Cúcuta, y soportado en los precios del mercado verificados por Ingenieros Civiles contratados para tal fin.

El valor del presente proceso corresponde a OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 80.000.000,00)

La secretaria de Ambiente y Sostenibilidad, cancelará el valor del contrato de la siguiente manera:

EL MUNICIPIO a través de la SECRETARÍA DE AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD, cancelará el valor del contrato de la siguiente manera:

El pago se hará UNICO PAGO a la entrega de los productos aprobados por la entidad previa de la presentación de los siguientes documentos: (a) Factura correspondiente o cuenta de cobro; (b) Certificación de Cumplimiento del objeto contractual expedida por el Supervisor designado y/o Interventor Contratado; (c) Copia de las Planillas de Pago y/o certificación donde se pueda verificar el cumplimiento de las obligaciones del Contratista con el Sistema General de Seguridad Social y Parafiscales y (d) La acreditación del Pago de las estampillas correspondientes.

En todo caso los pagos por este concepto estarán sujetos al PAC establecido por la Secretaría de Hacienda del Municipio de Cúcuta.

La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el contrato.

La Entidad hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

- En caso de que el contratista esté obligado a facturar electrónicamente, la Entidad contratante incluirá la obligación de presentar la factura electrónica validada previamente por la DIAN, como requisito necesario para el pago, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 358 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en la Resolución 0042 de 2020 y demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

TABLA 1. DEDUCCIONES Y RETENCIONES	
% DESCUENTOS	
ESTAMPILLA PROANCIANOS	2,00%
ESTAMPILLA PROCULTURA	2,00%
CONTRIBUCION ESPECIAL	5,00%
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL	2,00%
ESTAMPILLA PRO IMRD	2,00%
RETENCION EN LA FUENTE	2,00%
RETE IMPUESTO INDUSTRIA Y COMERCIO-ICA (3X1000)	0,30%
ESTAMPILLA PRODESARROLLO	1,00%
RETEIVA	15%



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 39 de 41

*El contratista está en la obligación de consultar los descuentos aplicables al contrato.

VII. Análisis de Riesgo

La Matriz de riesgos. incluye los Riesgos que se pueden presentar durante la ejecución del Contrato. Esta Matriz describe cada uno de los Riesgos, la consecuencia de su ocurrencia, a quien se le asigna, cual es el tratamiento en caso de ocurrencia y quién es su responsable, entre otros aspectos.

Que el riesgo *“es un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato”*

Los artículos 2.2.1.1.6.1., y 2.2.1.1.6.3., del Decreto 1082 de 2015 establecen la obligación para las entidades estatales de realizar, durante la etapa de planeación, el análisis de riesgo, por lo cual la entidad presenta, en documento Excel, la matriz de riesgos del presente proceso contractual.

La matriz de riesgos establecida tiene en cuenta los lineamientos dados en el “Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación”, y que busca proteger a las entidades públicas de los eventos en el proceso de contratación, buscando reducir la probabilidad de ocurrencia del evento y de su impacto en el proceso de contratación.

Teniendo en cuenta lo anterior, se presenta el anexo del análisis de matriz de riesgos en formato PDF, el cual hace parte integral del proceso.

Así mismo, es importante precisar el análisis correspondiente al RIESGO DE DESEQUILIBRIO ECONÓMICO, precisando lo siguiente:

Conforme lo indicado en el documento CONPES 3714 del 01 de diciembre de 2011 señaló que:

“El riesgo contractual en general es entendido como todas aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo de un contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo y ha tenido una regulación desde cinco ópticas, asociadas con el proceso de gestión que se requiere en cada caso.”

Cumpliendo con lo expresado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, y con base al desarrollo legal, jurisprudencial y doctrinal existente sobre el principio de ecuación contractual (Art.27 y 28 Ley 80 de 1993), o del equilibrio económico del contrato, los riesgos previsible que puedan afectar la equivalencia económica del contrato que llegare a adjudicarse.

6.1 RIESGOS QUE ASUME EL CONTRATISTA.

A partir de la fecha de suscripción del Contrato y en todas las etapas del mismo, el Contratista asume los efectos derivados de todos y cada uno de los riesgos asociados a este Contrato, al igual que respecto a los que logre determinar, salvo los casos en que expresamente se ha determinado lo contrario.

En este sentido, el Contratista asume los efectos derivados de los riesgos que se listan a continuación de manera, otras cláusulas o estipulaciones de este Contrato, sus anexos y sus Apéndices o que se deriven de la Naturaleza de este Contrato.

Por lo tanto, no procederán reclamaciones del Contratista basadas en el suceso de alguno de los riesgos asumidos por el Contratista y —consecuentemente- EL MUNICIPIO no hará reconocimiento alguno, ni se entenderá que ofrece garantía alguna al Contratista, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el presente Contrato.

- Variación de precios son los efectos derivados de las variaciones en los precios de mercado de los elementos, los insumos y demás elementos necesarios para la ejecución del contrato.
- Calidad del servicio derivado del incumplimiento de las especificaciones técnicas y demás elementos necesarios para la ejecución del contrato.
- Falta de Idoneidad del Equipo de trabajo utilizado son los efectos derivados de la falta de capacidad e idoneidad del personal contratado para la ejecución del servicio o la poca disponibilidad requerida para el cumplimiento del plazo contractual.
- Financiero se deriva de los efectos provenientes de las variaciones de las tasas de interés, de cambio, devaluación real y otras variables del mercado, frente a las estimaciones iniciales del Contratista, que puedan afectar las utilidades esperadas o generar pérdidas.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 40 de 41

- Cambios normativos o de legislación tributaria Ocurre por la expedición de normas posteriores a la celebración del contrato, que impliquen un nuevo componente técnico o efectos tributarios que varían las condiciones económicas inicialmente pactadas.
- Hurto y vandalismo se refiere a los efectos desfavorables o cualquier daño, perjuicio o pérdida de los bienes a cargo del Contratista, causados por terceros diferentes a la Secretaría de Vivienda del Municipio de San José de Cúcuta.

6.2 RIESGOS QUE ASUME EL MUNICIPIO

A partir de la fecha de suscripción del contrato, EL MUNICIPIO asume, Única y exclusivamente, los efectos derivados de los riesgos que se listan a continuación, además de aquellos que de manera expresa y clara se desprendan de otras cláusulas a estipulaciones del Contrato y sus apéndices y/o Matriz de Riesgos.

En todo caso, cuando de la ocurrencia de tales riesgos, se desprenda una obligación de pagar una suma de dinero al Contratista, se entenderá que tal suma de dinero será cancelada en los términos establecidos en las cláusulas aplicables:

- ✓ Los efectos desfavorables, derivados de la existencia de daño emergente del Contratista, por la ocurrencia de hechos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, en los términos del Contrato y la legislación existente
- ✓ Los efectos desfavorables originados por nuevas normas durante la ejecución del contrato y que sean aplicables al contrato.
- ✓ Los efectos, favorables o desfavorables, de las variaciones en la legislación Tributaria, de tal manera que EL MUNICIPIO asumirá los efectos derivados de la variación de las tarifas impositivas, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes, y en general cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la Propuesta.
- ✓ Los efectos, favorables o desfavorables, derivados de las Modificaciones de estudios, diseños y especificaciones técnicas, así como la variación de cantidades.

DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS

De acuerdo con la distribución anterior, no procederán reclamaciones del contratista, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él y en consecuencia, EL MUNICIPIO no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el Contrato.

MATRIZ DE RIESGOS DETERMINADOS EN LOS ESTUDIOS PREVIOS.

GARANTIAS QUE SE CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACION

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

AMPAROS	SUFICIENCIA	VIGENCIA
DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	Por un valor equivalente al DIEZ POR CIENTO (10%) del Valor del Contrato	Igual a la duración del mismo y Cuatro (04) meses más, contados a partir de su suscripción.
CALIDAD DEL SERVICIO	10%	PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y 4 MESES MAS
PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES LEGALES E INDEMNIZACIONES LABORALES.	Por un valor equivalente al CINCO POR CIENTO (5%) del Valor total del Contrato	Igual a la duración del mismo y Tres (03) años más, contados a partir de su suscripción.

Si en desarrollo del proceso de selección se modifica el cronograma, el proponente deberá ampliar la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta hasta tanto no se hayan perfeccionado y cumplido los requisitos de ejecución del respectivo contrato.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	CONTRATACIÓN	Código: PA-04-01-M1-F3
		Versión:01
	ESTUDIOS DEL SECTOR	Fecha: 21/12/2022
		Página 41 de 41

El contratista está obligado a restablecer el valor de la garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la entidad, así como, a ampliar las garantías en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la garantía por parte del contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

IX. Conclusiones

El sector analizado para la obra requerida por la entidad, tiene como resultado que existen personas naturales y jurídicas especializadas en prestar los servicios objeto del presente análisis, por lo tanto, quien preste el servicio requerido por la entidad podría cumplir el objeto contractual del contrato a suscribir.

De acuerdo a lo anteriormente concluido en el presente Análisis del Sector, el Municipio San José de Cúcuta, da cumplimiento de su Misión Institucional ajustándose a las normas que rigen los procesos de Contratación Estatal.

TRAZABILIDAD	NOMBRE	CARGO	FECHA Y FIRMA
Proyectó Análisis del Sector	Waldemiro Vera Reyes	Profesional Especializado, Analista del Sector	Septiembre de 2026/ 

