FECHA:	**SEPTIEMBRE DE 2026**
DEPENDENCIA:	**GERENCIA**
OBJETO:	**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO TÉCNICO DEL INMUEBLE DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO CENTRO DE SALUD SAN ROQUE DE GÜEPSA, DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN VIGENTES, LOS ESTÁNDARES DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) Y LAS NORMAS NIIF APLICABLES.**
IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:	La Constitución Política, en su artículo 209, establece que la función administrativa se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, y el artículo 49 asigna al Estado la organización de los servicios de salud. En desarrollo de estos mandatos, la Empresa Social del Estado (E.S.E.) Centro de Salud San Roque de Güepsa, como prestador de servicios de salud de baja complejidad en el municipio de Güepsa, Santander, requiere administrar sus activos fijos de manera eficiente, transparente y en estricta sujeción al marco normativo vigente. En la actualidad, la entidad cuenta dentro de su patrimonio con bienes inmuebles institucionales destinados a la operación administrativa y asistencial. Para asegurar una adecuada gestión de estos activos, se identificaron las siguientes razones de orden legal, técnico y financiero que hacen imprescindible la realización de un avalúo técnico especializado: • Cumplimiento del marco normativo contable (NIIF / NICSP): de acuerdo con el marco regulatorio expedido por la Contaduría General de la Nación (CGN) aplicable a la E.S.E., la entidad debe mantener actualizada la información financiera de sus activos fijos (inmuebles). Ello exige determinar de forma técnica el valor razonable, los costos de reposición, la vida útil remanente y los criterios de depreciación o deterioro de su infraestructura. • Actualización del patrimonio institucional: con el fin de mitigar riesgos de sobrevaloración o subvaloración en los estados financieros, es necesario establecer con precisión técnica y económica el valor comercial real del inmueble de la E.S.E., lo que garantiza la razonabilidad de los balances patrimoniales de la institución. • Alineación con el régimen valuatorio nacional: la Ley 1673 de 2013 exige que la actividad de avaluador sea ejercida por personas inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), y el Decreto 1420 de 1998 junto con las resoluciones metodológicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) fijan los métodos y condiciones técnicas para la elaboración y presentación de avalúos de bienes inmuebles. La entidad carece en su planta de personal de un profesional idóneo inscrito en el RAA, con la competencia técnica y legal para suscribir dichos dictámenes. • Aseguramiento y gestión del riesgo: contar con un avalúo técnico vigente es un insumo indispensable para la estructuración y contratación de las pólizas de seguros que amparan la infraestructura física de la E.S.E., de modo que los límites de cobertura correspondan a los valores reales de reposición de la planta física. En consecuencia, ante la imposibilidad técnica de ejecutar esta labor con personal interno y dada la naturaleza temporal, técnica y específica de la actividad, la E.S.E. Centro de Salud San Roque de Güepsa requiere contratar, bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales, a una persona natural calificada, con inscripción vigente en el RAA, que realice el avalúo técnico especializado del inmueble de la entidad conforme a las metodologías y estándares vigentes.
FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y TÉCNICOS:	**<u>FUNDAMENTOS JURÍDICOS</u>** La E.S.E. CENTRO DE SALUD SAN ROQUE DE GÜEPSA, en desarrollo de su actividad contractual, se encuentra sometida al régimen de derecho privado, de conformidad con lo establecido en el numeral 6 del artículo 195 de la Ley 100 de 1993 y en el artículo 2 de su Manual de Contratación, adoptado mediante Resolución No. 085 de 2024, sin perjuicio de la aplicación de los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal que resulten aplicables. De conformidad con el artículo 4 del Manual de Contratación, la actividad contractual de la E.S.E. tiene como finalidad el cumplimiento de sus objetivos institucionales, la eficiencia de los servicios de salud a su cargo y

	la satisfacción de las necesidades en salud de sus usuarios. En consecuencia, los procesos contractuales deben orientarse a garantizar la adecuada y continua prestación de los servicios a cargo de la institución. Así mismo, el artículo 10 del Manual establece que los estudios y documentos previos constituyen el soporte para el análisis de las necesidades de la entidad y la conveniencia de la futura contratación, así como para la determinación de los aspectos técnicos, económicos y de riesgo asociados al objeto contractual. En el presente caso, la E.S.E. requiere contar con un profesional avaluador, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), que preste sus servicios profesionales especializados para realizar el avalúo técnico del inmueble de la entidad, con el fin de actualizar la información financiera de sus activos conforme al marco normativo contable de la Contaduría General de la Nación, garantizar la razonabilidad de los estados financieros y soportar el aseguramiento de su infraestructura física. La actividad valuatoria se encuentra regulada por la Ley 1673 de 2013, "por la cual se reglamenta la actividad del avaluador", que exige la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) para ejercerla, y su reglamentación (Decreto 556 de 2014, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1074 de 2015); así como por el Decreto 1420 de 1998 y las resoluciones del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) que establecen los procedimientos y metodologías para la elaboración de avalúos (Resolución IGAC 620 de 2008, o la norma que la modifique o sustituya). En ese sentido, y atendiendo a que la necesidad identificada corresponde al desarrollo de actividades específicas de apoyo requeridas por la entidad, el artículo 18 del Manual de Contratación establece la CONTRATACIÓN DIRECTA como modalidad de selección y contempla expresamente, en su numeral 18.1, la celebración de contratos de prestación de servicios, prestación de servicios profesionales y/o apoyo a la gestión. A su vez, el artículo 27 del Manual contempla dentro de las clases de contratos de la E.S.E. los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, destinados al desarrollo de actividades específicas que determine la entidad. Por lo anterior, teniendo en cuenta la naturaleza de la necesidad identificada y las disposiciones contenidas en el Manual de Contratación de la E.S.E., resulta procedente adelantar la contratación mediante la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, a través de un contrato de PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, cuyo objeto será: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA REALIZAR EL AVALÚO TÉCNICO DEL INMUEBLE DE LA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO CENTRO DE SALUD SAN ROQUE DE GÜEPSA, DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN VIGENTES, LOS ESTÁNDARES DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) Y LAS NORMAS NIIF APLICABLES." La contratación propuesta se encuentra directamente relacionada con el cumplimiento de los fines misionales de la E.S.E., en cuanto permitirá contar con información financiera razonable sobre sus activos, proteger adecuadamente su patrimonio y gestionar el riesgo asociado a su infraestructura física. **FUNDAMENTOS TÉCNICOS** Para la ejecución del objeto contractual, la E.S.E. Centro de Salud San Roque de Güepsa requiere contratar una persona natural idónea, que cuente con la formación profesional, la inscripción en el RAA, los conocimientos, la experiencia y las competencias necesarias para realizar la inspección, el análisis y la valoración técnica del inmueble de la entidad y elaborar el informe técnico de avalúo. El contratista deberá acreditar, como mínimo, el siguiente perfil: • Ser persona natural con capacidad jurídica para contratar. • Contar con título profesional universitario y formación técnica o especializada en avalúos, debidamente acreditados mediante diploma o acta de grado. • Contar con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos y/o rurales, conforme a la Ley 1673 de 2013. • Acreditar experiencia mínima de dos (2) años en la elaboración de avalúos de bienes inmuebles. • Contar con conocimientos en metodologías de valoración (IGAC) y en criterios de medición de activos bajo normas NIIF / NICSP.

	• Contar con Registro Único Tributario (RUT) actualizado y tener disponibilidad para realizar la inspección del inmueble conforme a la programación establecida por la E.S.E. Las características técnicas del bien inmueble: ubicado en la calle 3 n 5-83 esquina, con un área construida aproximadamente de 1. 280 mts cuadrados, en una planta física de dos pisos.
OBLIGACIONES ESPECÍFICAS:	El contratista, para el cumplimiento del objeto contractual, deberá: 1. Realizar la inspección técnica del inmueble objeto del avalúo. 2. Recopilar y analizar la información física, jurídica y técnica necesaria para desarrollar la valoración. 3. Aplicar la metodología técnica de valoración que resulte pertinente para el inmueble. 4. Realizar el análisis de las condiciones y aspectos físicos y técnicos del inmueble. 5. Tener en cuenta las normas técnicas de valoración vigentes y los estándares aplicables indicados en el objeto contractual. 6. Considerar, cuando corresponda, los criterios y estándares técnicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). 7. Aplicar los criterios técnicos que resulten pertinentes de acuerdo con las normas NIIF, cuando sean aplicables. 8. Realizar los análisis técnicos y comparativos necesarios para determinar el valor del inmueble. 9. Elaborar el informe técnico de avalúo con la metodología, análisis, resultados y conclusiones correspondientes, debidamente suscrito por el avaluador con indicación de su número de inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). 10. Entregar los soportes técnicos que fundamenten el resultado de la valoración. 11. Presentar oportunamente el avalúo y los productos derivados de la ejecución del contrato. 12. Atender las observaciones o solicitudes de aclaración formuladas por la E.S.E. respecto del avalúo realizado. 13. Informar al supervisor sobre las circunstancias técnicas que puedan incidir en el desarrollo del objeto contractual. 14. Cumplir las demás actividades profesionales directamente relacionadas con el objeto contractual y necesarias para la adecuada ejecución del avalúo.
PLAZO DE EJECUCIÓN:	El plazo de ejecución del contrato es de **UN (1) MES** que se contarán a partir de la firma del acta de inicio y sin exceder el 31 de diciembre de la presente anualidad.
ANALÍSIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO	Los honorarios definidos para la presente contratación corresponden a un proceso de negociación directa con el prestador, de conformidad con la naturaleza, alcance y responsabilidad de las actividades objeto del contrato y atendiendo a las necesidades de la E.S.E. CENTRO DE SALUD SAN ROQUE DE GÜEPSA. Para su determinación se tuvieron en consideración las condiciones generales del mercado, los valores establecidos en contratos de características y objetos similares, las condiciones socioeconómicas y el nivel de vida del municipio de Güepsa, así como la disponibilidad presupuestal de la entidad. En consecuencia, el valor estimado del presente contrato es de **OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($8.000.000)**, correspondiente a un plazo de un (1) mes, y cuenta con respaldo presupuestal mediante el certificado de disponibilidad presupuestal No. 26-00292. Los honorarios se pagarán mediante UN (1) PAGO ÚNICO por valor de OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($8.000.000), una vez finalizado el plazo de ejecución, entregado y recibido a satisfacción el informe técnico de avalúo y cumplido el objeto contractual. El pago estará sujeto a la presentación de la respectiva cuenta de cobro, informe de actividades y certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato, así como a la acreditación del pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y al cumplimiento de los demás requisitos establecidos por la E.S.E. para el trámite de las cuentas.
LUGAR DE EJECUCIÓN:	Las actividades objeto del presente contrato se desarrollarán en el municipio de Güepsa, Santander, en el inmueble de la E.S.E. CENTRO DE SALUD SAN ROQUE DE GÜEPSA objeto del avalúo, donde el contratista realizará la inspección técnica, sin perjuicio de las labores de análisis, investigación de mercado y elaboración del informe que pueda adelantar en otro lugar, de acuerdo con la programación de la E.S.E.

PERFIL DEL CONTRATISTA Y/O EQUIPO DE TRABAJO:	1. Ser persona natural con capacidad jurídica para contratar. 2. Contar con título profesional universitario y formación técnica o especializada en avalúos, debidamente acreditados mediante diploma o acta de grado. 3. Contar con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos y/o rurales, conforme a la Ley 1673 de 2013. 4. Acreditar experiencia mínima de dos (2) años en la elaboración de avalúos de bienes inmuebles. 5. Contar con conocimientos en metodologías de valoración (IGAC) y en criterios de medición de activos bajo normas NIIF / NICSP. 6. Contar con Registro Único Tributario (RUT) actualizado y tener disponibilidad para realizar la inspección del inmueble conforme a la programación establecida por la E.S.E.
ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS:	De conformidad con las disposiciones contenidas en el Manual de Contratación de la E.S.E. Centro de Salud San Roque de Güepsa, la exigencia de garantías debe determinarse atendiendo a la modalidad de selección, la naturaleza, el objeto, los riesgos y la cuantía del contrato. Esta regulación se encuentra igualmente acorde con los lineamientos establecidos en la Resolución 5185 de 2013, según la cual las garantías deben definirse de acuerdo con la modalidad, naturaleza, objeto, riesgos y cuantía de la contratación. Para el presente caso, atendiendo a la naturaleza del contrato de prestación de servicios profesionales especializados para la realización del avalúo técnico del inmueble de la E.S.E., su forma de ejecución, la cuantía, los riesgos identificados y el mecanismo de seguimiento y supervisión previsto por la E.S.E., no se considera necesario exigir al contratista la constitución de garantías contractuales. Lo anterior, teniendo en cuenta que las obligaciones serán ejecutadas directamente por el contratista y que la remuneración pactada se encuentra condicionada a la efectiva prestación de los servicios y al cumplimiento de las actividades establecidas en el contrato. En consecuencia, los eventuales riesgos derivados de hechos, actuaciones u omisiones del contratista podrán ser identificados y controlados mediante el seguimiento permanente que realizará el supervisor, quien verificará la correcta ejecución de las obligaciones contractuales como condición previa para autorizar los respectivos pagos. Adicionalmente, por la naturaleza del objeto contractual, el control directo sobre las actividades desarrolladas, la forma de pago y la cuantía del contrato, se considera que la no exigencia de garantías resulta proporcional a los riesgos efectivamente identificados y razonable frente a las condiciones particulares de la contratación, sin que ello implique limitar la responsabilidad contractual, civil o legal que pueda derivarse de las actuaciones del contratista. En consecuencia, la E.S.E. CENTRO DE SALUD SAN ROQUE DE GÜEPSA no exigirá la constitución de garantías contractuales al contratista para la ejecución del presente contrato, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda por el incumplimiento de las obligaciones pactadas y de las medidas que pueda adoptar la entidad en caso de presentarse incumplimientos durante la ejecución contractual. La determinación de no exigir garantías deberá quedar soportada en el correspondiente análisis de riesgos del estudio previo, en atención a que la Resolución 5185 de 2013 exige que los estudios y documentos previos incorporen el análisis de riesgos y las garantías exigidas en el proceso.
NOMBRE Y FIRMA:	Jorge Sanchez **JORGE EULICES SANCHEZ MENDEZ** **Representante Legal E.S.E**

Proyecto Aspectos Jurídicos Almeida F/ CPS Abogado
Proyectos aspectos técnicos
Proyectos aspectos financieros