ESTUDIO PREVIO Y NECESIDAD DE UNA CONTRATACIÓN

EMPRESA	EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE FRONTINO, NIT 811019874-6
GERENTE	ANA LUCIA RESTREPO LONDOÑO
FECHA	Octubre 9 de 2026
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y ESPECIALIZADOS PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO DE LOS BIENES MUEBLES (ACTIVOS FIJOS) E INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PÚBLICOS DE FRONTINO E.S.P., CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL ACTUALIZADO, CONFORME A LA NORMATIVIDAD TÉCNICA Y LEGAL APLICABLE.
ASPECTOS TÉCNICOS DEL OBJETO	De acuerdo con la cotización presentada por CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA, el servicio comprende la valoración de veintiún (21) inmuebles y cuarenta (40) bienes muebles, para un total de sesenta y un (61) bienes. El contratista deberá: 1. Revisar la documentación y los listados suministrados por la Empresa, contrastándolos con la información obtenida durante la inspección. 2. Realizar visita de inspección ocular a los inmuebles para verificar existencia, localización, topografía, área, uso, vías de comunicación, infraestructura y demás aspectos relevantes para su valoración. 3. Valorar los bienes muebles incluidos en el listado aprobado por la Empresa, utilizando criterios y metodologías adecuados a sus características y estado. 4. Aplicar los métodos valuatorios que correspondan a cada inmueble, de acuerdo con la normativa vigente y la naturaleza del bien. 5. Entregar informe técnico con los datos obtenidos, análisis, metodología, consideraciones y valores determinados, acompañado del Formulario Único de Avalúo (FUA) cuando resulte aplicable y de registro fotográfico ilustrativo. 6. Entregar los productos en medio físico y digital, al igual que la matriz requerida por sistemas ARIES, para el cargue en el módulo de almacén. 7. Mantener la reserva de la información suministrada por la Empresa.

	La relación individualizada de los veintiún (21) inmue arenta (40) bienes muebles deberá incorporarse al expedi ractual como anexo técnico, con identificación suficiente pa inar el alcance del servicio.
TIPO DE CONTRATO	Contrato de prestación de servicios profesionales
CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS	Códigos SPSC: 80131802 – Servicios de avalúo de ebles. Para el objeto contractual que comprende el avalú ial de veintiún (21) bienes inmuebles y cuarenta (40) bienes m activos fijos), se adopta como código principal 80131802, po código específico de avalúos que se identifica en el Clasifica enes y Servicios de Colombia Compra Eficiente. Por tanto, la ón del objeto y las obligaciones deberán indicar expresament ervicio incluye la valoración de los bienes muebles e inmueb nados en el inventario
MODALIDAD DE SELECCIÓN	La contratación se adelantará conforme al Manu no de Contratación de la Empresa de Servicios Públicos de E.S.P., adoptado mediante Acuerdo No. 001 del 26 de noviem 24. De acuerdo con el artículo 30 del Manual, la escogencia ratista puede realizarse mediante los procedimientos allí prev a este objeto, por tratarse de un contrato de prestació rvicios profesionales especializados, se plantea la contratación través de única oferta se fundamenta en el numeral 9 del 31 del Manual, por tratarse de servicios profesionales. La ón de precios de mercado y de la propuesta económica se en el acápite "Justificación del valor" de este estudio y se en los documentos allí cados. Para el análisis de la idoneidad institucional del provee visó el certificado de existencia y representación legal expedid ámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 1 de oc 2026, correspondiente a CORPORACIÓN AVALÚOS ONJA INMOBILIARIA, NIT 900.042.850-9. El certificado acred tencia registral, renovación para el año 2026 y contempla den objeto la realización de avalúos inmobiliarios, avalúos corpora valúos de activos fijos, incluidos bienes muebles, equipos inaria. Asimismo, identifica a Rubén de Jesús Franco Medina c idente y señala que el presidente de la Junta Directiva ejerce la tación legal de la ación.

	El certificado de existencia y representación legal se analiza conjuntamente con el RUP aportado, la cotización y el brochure institucional. El RUP se considera respecto de la información y experiencia que efectivamente figuren inscritas en dicho registro.
ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	La Empresa de Servicios Públicos de Frontino E.S.P. requiere determinar y documentar el valor comercial de los bienes de su propiedad para disponer de información técnica actualizada, verificable y útil para su gestión administrativa, patrimonial y contable. De acuerdo con la cotización presentada por CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA, el alcance comprende veintiún (21) bienes inmuebles y cuarenta (40) bienes muebles, para un total de sesenta y un (61) bienes. Los informes de avalúo y sus anexos se destinarán al uso institucional de la Empresa y podrán servir como soporte para la gestión administrativa, patrimonial, contable y financiera, así como para las labores de auditoría, control y defensa jurídica. Para esos fines, podrán ser consultados y puestos en conocimiento de las dependencias y órganos de dirección de la Empresa, su revisor fiscal, auditores, asesores y autoridades competentes, con sujeción a las reglas de confidencialidad aplicables. La contratación se justifica en la necesidad de contar con una valoración especializada e independiente. Como soporte de la idoneidad institucional del proveedor propuesto, el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, expedido el 1 de octubre de 2026, indica que CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA (NIT 900.042.850-9) contempla dentro de su objeto la realización de avalúos inmobiliarios, corporativos y de activos fijos muebles, equipos y maquinaria. Este soporte se valora junto con el RUP, la oferta económica y el brochure institucional. La Empresa no cuenta dentro de su planta de cargos con personal que reúna la formación, experiencia y competencias técnicas específicas para desarrollar integralmente los avalúos comerciales corporativos incluidos en el alcance; por ello, debe acudir a un proveedor externo que demuestre capacidad técnica, experiencia e inscripción profesional exigible para las categorías de bienes que serán valoradas. La Corporación presenta un brochure institucional en el que informa que desarrolla servicios de avalúos corporativos o colegiados y valoración de inmuebles, maquinaria, equipos y activos fijos. Así mismo, aporta un

	certificado del Registro Único de Proponentes (RUP), por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 1 embre de 2026, que identifica a CORPORACIÓN AVAL LONJA INMOBILIARIA, NIT 900.042.850-9, y relaciona experie ractual reportada. Estos documentos son elementos de de su capacidad institucional, sin que por sí solos sustituyan ción de la habilitación individual de los avaluadores que ejecuta ribirán los ormes. La contratación permitirá obtener informes técnicos que en los bienes valorados, la metodología aplicada, los análisis s y los valores determinados, con los soportes que correspon da tipo de activo. La relación detallada de los bienes quedar incorporada como anexo técnico del contrato y ser por la supervisión.
JUSTIFICACIÓN JURIDICA	La Empresa de Servicios Públicos de Frontino E.S.P., ndición de prestadora de servicios públicos domiciliarios, desarr tividad dentro del marco constitucional y legal aplicable. El artículo 209 de la Constitución Política establece lo os que orientan la función administrativa, y el artículo 365 ue los servicios públicos son inherentes a la finalidad social d y que debe asegurarse su prestación eficiente. La Ley 142 de 1994 regula el régimen de los se blicos domiciliarios. En particular, sus artículos 31 y 32 contien sobre el régimen contractual de las empresas de servicio s y el derecho privado, sin perjuicio de las excepciones legale es. La contratación también debe observar el Manual Interno tación de la Empresa, adoptado mediante Acuerdo No. 26 de noviembre de 2024 de la Junta Directiva. Por la naturaleza del servicio, se deberán considerar, e nente, la Ley 1673 de 2013, que regula la actividad del avalu ecreto 556 de 2014 y las disposiciones que lo modifiquen o su la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1170 de 2015 en lo que result e a los avalúos inmobiliarios; así como la Resolución IGAC 094 e julio de 2026, citada en la cotización, previa confirmación d ncia y aplicabilidad al tipo de avalúo contratado. También debe erse el marco de información financiera que corresponda a sa, en cuanto sea pertinente para la utilización de los informes ación. La modalidad de selección y su fundamento deberán d rse de manera expresa conforme al Manual Interno de Contr a las circunstancias concretas del proceso.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES:	OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: 1. Ejecutar el objeto contractual de acuerdo con la cotización aceptada, los estudios previos, el contrato y la normativa aplicable. 2. Realizar el avalúo comercial corporativo de veintiún (21) bienes inmuebles y cuarenta (40) bienes muebles identificados en el anexo técnico aprobado por la Empresa. 3. Revisar los documentos de propiedad, fichas catastrales, certificados, planos, facturas de compra y demás soportes disponibles que resulten pertinentes para cada bien. 4. Efectuar las inspecciones y verificaciones técnicas requeridas, en especial las visitas a los inmuebles. 5. Aplicar la metodología valuatoria que corresponda a cada tipo de bien y explicar en los informes los criterios, fuentes y análisis utilizados. 6. Entregar los informes técnicos con la identificación de cada bien, metodología aplicada, análisis, valor determinado, fecha de valoración y soportes correspondientes; incluir el Formulario Único de Avalúo (FUA) cuando sea legal y técnicamente aplicable, así como registro fotográfico pertinente. 7. Entregar los productos en medio físico y digital, al igual que la matriz requerida por sistemas ARIES, para el cargue en el módulo de almacén 8. Atender y subsanar las observaciones técnicas sustentadas que formule el supervisor. 9. Guardar reserva sobre la información y no utilizarla para fines distintos del contrato, salvo autorización o requerimiento legal. 10. Asumir los costos y gastos necesarios para la ejecución del servicio, conforme a la cotización y al contrato. 11. Acreditar, antes de iniciar la actividad valuatoria, la inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y la categoría correspondiente de cada avaluador que intervenga y suscriba informes, cuando sea exigible. 12. Autorizar a la Empresa, sin costo adicional, para conservar, reproducir y utilizar los informes de avalúo y sus anexos para los fines institucionales señalados en el estudio previo, y para compartirlos con las personas y autoridades allí indicadas cuando sea necesario. Esta autorización no permite alterar el contenido técnico ni atribuir al contratista modificaciones que no haya elaborado. 13. Cumplir las obligaciones de seguridad social y demás deberes legales aplicables.

	14. Las demás obligaciones derivadas del objeto contr **OBLIGACIONES DE LA EMPRESA CONTRATANTE** 1. Entregar al contratista el listado individualizado de ún (21) inmuebles y cuarenta (40) bienes muebles, junto con la ntación disponible. 2. Facilitar, previa coordinación, el acceso a los bienes ciones que deban inspeccionarse. 3. Designar al supervisor y verificar el cumplimiento o y la calidad de los productos. 4. Revisar los informes y comunicar las obse s que correspondan. 5. Tramitar los pagos conforme a los requisitos c es, la disponibilidad presupuestal y el recibo a satisfacción. 6. Cumplir las demás obligaciones derivadas del contra
FORMA DE PAGO	De acuerdo con la cotización presentada, la forma de puesta es: 1.ANTICIPO: Se pagará un anticipo del treinta por ciento l valor total del contrato SEIS MILLONES CIENTO CU A MIL CUATROCIENTOS PESOS ($6.140.400), Para su so, el contratista deberá cumplir con los siguientes requisitos: • Suscripción del contrato. • Constitución y entrega de las garantías exigidas, incluy arantía única de cumplimiento y demás garantías estipuladas, la eberán ser aprobadas por la ESPF. • Presentación del plan de inversión del anticipo, de con con las condiciones establecidas por la ESPF. 2. PAGO FINAL: el saldo equivalente al setenta por 70 %), CATORCE MILLONES TRESCIENTOS VEIN MIL SEISCIENTOS PESOS ($14.327.600el saldo, cont a del informe final y de los productos pactados, recibidos a sa por el supervisor. • Acta de supervisión, suscrita por el supervisor del contrat • Cuenta de cobro o factura debidamente emitida. • Paz y salvo o constancia del pago de aportes a la seguri tegral, incluyendo salud, pensión y ARL. • Certificación del representante legal y/o revisor fiscal, en l te que el contratista se encuentra al día en el pago de la nómin rtes al

	sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo, incluyendo los que le sean aplicables conforme a la normatividad vigente. **Amortización del anticipo:** El valor del pago por el anticipo, se amortizará en su totalidad con el pago final que equivale al cien por ciento (100%) del valor del anticipo. Los pagos estarán sujetos a las retenciones tributarias, descuentos y demás deducciones legales que resulten aplicables. Los pagos estarán sujetos a la presentación de factura o cuenta de cobro, certificación de recibo a satisfacción y soportes de seguridad social que legalmente correspondan, así como a las retenciones y deducciones aplicables.
PLAZO Y DURACIÓN	El plazo de ejecución del contrato será de treinta (30) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución previstos en el contrato y en el Manual Interno de Contratación.
PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO	El valor del contrato es de VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($20.468.000). El gasto cuenta con respaldo en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) No. 00314, expedido el 30 de septiembre de 2026, por valor de $20.468.000, rubro presupuestal 2.1.2.02.02.008, y en el Registro Presupuestal (CRP) No. 00342, expedido el 30 de septiembre de 2026. De la actual vigencia fiscal
JUSTIFICACIÓN DEL VALOR	El presupuesto oficial se sustenta en la cotización presentada por CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA, fechada el 25 de septiembre de 2026, cuya composición económica es la siguiente: • Inmuebles varios: veintiún (21), valor unitario antes de IVA de $800.000; subtotal antes de IVA de $16.800.000; IVA de $3.192.000; total de $19.992.000. • Bienes muebles: cuarenta (40), valor unitario antes de IVA de $10.000; subtotal antes de IVA de $400.000; IVA de $76.000; total de $476.000. • Total antes de IVA: $17.200.000. • IVA: $3.268.000. • Valor total IVA incluido: VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($20.468.000). La cotización presentada por CORPORACIÓN AVALÚOS – LONJA INMOBILIARIA es la oferta económica recibida para el alcance descrito.

	Para verificar la razonabilidad del valor, la Empres stó los precios unitarios y el valor total con (identificar las fuente mente consultadas y explicar brevemente la comparación). nálisis, que se incorpora como soporte al expediente, se conc el valor de $20.468.000, IVA incluido, resulta razonable para ión de veintiún (21) inmuebles y cuarenta (40) bienes mueble
ANÁLISIS EXIGENCIA DE GARANTÍA:	EL CONTRATISTA deberá constituir y mantener vige arantía única expedida por una compañía de seguros legalm rizada para operar en Colombia, a favor de la Empresa de Se úblicos de Frontino, conforme al artículo 35 del Capítulo VI ual de Contratación (Acuerdo No. 001 del 26 de noviembre d con los siguientes amparos:

GARANTÍA	VALOR ASEGURADO	VIGE
Cumplimiento	15% del valor del contrato	Term de durac del contr s (3) mese
Calidad de los servicios	15% del valor del contrato	Term de durac del contr s (3) mese
Buen Manejo de anticipo	100% del valor del anticipo	Term de durac del contr (03) mese

SOPORTE DE ESTIMACIÓN DE TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES	La Empresa identifica, entre otros, los siguientes riesgo les: 1. Retraso en las visitas, verificaciones o entrega de lo s. 2. Información incompleta o inconsistente sobre los b eto de valoración. 3. Aplicación de metodologías inadecuadas o falta de s écnico del valor determinado. 4. Daño, pérdida o uso no autorizado de la informaci strada por la Empresa. 5. Incumplimiento de las obligaciones de confidencia dad o entrega.

	Asignación y tratamiento: • El contratista asumirá los riesgos relacionados con su capacidad operativa, metodología, personal, herramientas, calidad técnica de los productos y cumplimiento del cronograma. • La Empresa asumirá los riesgos derivados de la entrega tardía de información bajo su control, de la falta de acceso a los bienes o de decisiones que le correspondan, siempre que se encuentren debidamente acreditados. • Los eventos de fuerza mayor o caso fortuito se evaluarán conforme a la ley y al contrato. El supervisor deberá hacer seguimiento a los riesgos y documentar las medidas de prevención o tratamiento adoptadas.
SUPERVISOR Y CARGO DEL CONTRATO	La Gerencia de la Empresa o el funcionario que designe formalmente la Gerente.
CONCLUSIÓN DE CONVENIENCIA	Con fundamento en la necesidad descrita, se concluye que resulta conveniente para la Empresa de Servicios Públicos de Frontino E.S.P. adelantar la contratación de servicios profesionales y especializados para realizar el avalúo comercial corporativo de veintiún (21) bienes inmuebles y cuarenta (40) bienes muebles de su propiedad, por un valor cotizado de VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE ($20.468.000), IVA incluido. La necesidad se sustenta en que la Empresa no cuenta dentro de su planta de cargos con personal que reúna las competencias técnicas específicas para realizar integralmente esta actividad, por lo que requiere acudir a un proveedor externo con experiencia y capacidad técnica demostrables. La experiencia contractual que figure efectivamente reportada en el RUP se valorará en los términos de la información inscrita y certificada en dicho registro. Adicionalmente, el certificado de Cámara de Comercio expedido el 1 de octubre de 2026 acredita la existencia registral de la Corporación y que su objeto contempla avalúos inmobiliarios, corporativos y de activos fijos muebles, equipos y maquinaria. Estos documentos se analizan conjuntamente con la oferta económica y el brochure institucional, sin confundir el objeto estatutario con la acreditación de experiencia específica. La verificación del RAA, cuando resulte exigible, corresponde a los avaluadores que ejecutarán y suscribirán los informes, sin desconocer el valor probatorio del RUP para la información y experiencia que contiene.

En consecuencia, para completar y mantener debidame tado el expediente contractual, la Empresa deberá: (i) incorpo entario individualizado de los 61 bienes como anexo técnico; orar la ratificación o actualización de la cotización, si result ria por vencimiento de su vigencia, y verificar que manteng r y las condiciones acordadas; (iii) verificar, respecto de los p es que ejecutarán y suscribirán los informes, la existencia, vig lcance de la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores cuando sea legalmente exigible para las categorías de bienes c avalúo; (iv) verificar que la representación legal y las facu quien suscribió o suscribirá por la Corporación estén v sean suficientes; (v) registrar el código UNSPSC 8013180 ibir de forma expresa en el objeto y en el anexo técnico que e ncluye el avalúo de bienes muebles e inmuebles; y (vi) verific minuta contractual establezca el plazo de treinta (30) días cale ntados a partir de la suscripción del acta de inicio, la forma y las garantías aplicables, en armonía con el Manual Interno tación; y (vii)

Riesgo y efecto posible	Responsable	Probabilidad	Impacto	Medidas de prevención y tratamiento	nto a
Inventario o soportes incompletos o inconsistentes. Puede llevar a valorar un bien distinto, usar características no verificadas o producir un informe no trazable.	Compartido: la Empresa entrega inventario y soportes disponibles; el contratista verifica y reporta	Media	Alto	Anexar al contrato la relación individualizada de los 21 inmuebles y 40 bienes muebles. Al inicio, conciliar identificación, ubicación y soportes disponibles. El contratista registrará por escrito faltantes y discrepancias, explicará su efecto y no suplirá datos faltantes sin advertirlo.	a a de ón; e ones es

		diferencias.				
	Retraso o imposibilidad de inspeccionar los bienes. Puede afectar el plazo de 30 días y la integridad de los avalúos.	Compartido: la Empresa coordina accesos; el contratista programa y realiza las visitas.	Media	Alto	Aprobar al inicio un cronograma de visitas por bien, con responsable de acceso. La Empresa informará restricciones conocidas. El contratista notificará oportunamente visitas fallidas y su causa; cualquier ajuste de plazo se documentará por escrito conforme al contrato.	Cronograma aprobado; citaciones y constancias de visita; reportes de impedimentos; instrucciones del supervisor.
	Intervención de avaluador sin la inscripción o categoría profesional que corresponda. Puede comprometer la validez técnica o legal del informe.	Contratista.	Baja	Alto	Antes de iniciar la valoración, identificar a cada persona que inspeccionará o suscribirá informes y verificar la vigencia del RAA y la categoría aplicable cuando sea exigible. Sustituir personal solo previa verificación equivalente y aviso a la Empresa.	Certificados/consultas de RAA; relación del equipo; aprobación o constancia de verificación previa al inicio.

Metodología inadecuada, valor sin soporte o error de identificación/cálculo. Puede producir valores no defendibles y afectar decisiones contables o patrimoniales.	Contratista.	Media	Alto	Exigir que cada informe individualice el bien, indique fecha de valoración, método, supuestos, fuentes, análisis y cálculo. Incluir soportes y registro fotográfico pertinente. La supervisión verificará consistencia y solicitará corrección de observaciones técnicas sustentadas antes del recibo.	
Productos incompletos o incompatibles con el uso institucional. Puede impedir el cargue en ARIES o dejar bienes sin informe aceptable.	Contratista.	Media	Alto	Verificar entrega de un informe por cada uno de los 61 bienes; incluir FUA cuando aplique; entregar archivos físicos y digitales y la matriz en el formato requerido por ARIES. Definir en el contrato el término para subsanar observaciones.	
Uso no autorizado, pérdida o divulgación de inventarios, títulos, datos o fotografías. Puede	Contratista; la Empresa controla los accesos que autoriza.	Baja	Alto	Limitar acceso al equipo autorizado; usar la información solo para el objeto; custodiar archivos y fotografías; informar incidentes de inmediato; devolver o eliminar copias al cierre, salvo	

	afectar la reserva y seguridad de la información de la Empresa.				conservación legalmente obligatoria.	incidentes; certificación de cierre.
	Uso distinto del anticipo o falta de amortización. El anticipo corresponde al 30 % del contrato ($6.140.400).	Contratista; seguimiento de la Empresa.	Baja	Alto	Aprobar el plan de inversión antes del desembolso; verificar y aprobar previamente las garantías requeridas, incluido el amparo de buen manejo por el valor del anticipo previsto en el contrato; verificar la inversión y dejar amortizado el total en el pago final.	Plan aprobado; garantía aprobada; soportes de inversión; registro de amortización en el acta y balance final.
LUGAR DE EJECUCIÓN	Municipio de Frontino, Antioquia, y los demás lugares donde se encuentren ubicados los bienes incluidos en la relación aprobada por la Empresa.					

ANA LUCIA RESTREPO LONDOÑO
Gerente E.S.P. FRONTINO