FECHA	Septiembre de 2021
OBJETO	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚO DE LAS AREAS A ADQUIRIR EN LAS ZONAS DE AMORTIZACION AMBIENTAL DEL EMBALSE LA COPA DEL DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS ALTO CHICAMOCHA Y FIRAVITOBA, DE CONFORMIDAD CON LA SENTENCIA PROFERIDA POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACÁ CON OCASIÓN DE LA ACCION POPULAR CON RADICADO N° 20110003100
ÁREA QUE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO	Vicepresidencia de Integración Productiva

INTRODUCCIÓN

En desarrollo de lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se establece que: "*La entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso*", y apoyados en la *Guía para la Elaboración de Estudios de Sector* expedida por Colombia Compra Eficiente, en lo referente a la modalidad de Mínima Cuantía, se elabora el presente documento denominado Análisis Económico del Sector.

1. ASPECTOS GENERALES

El sector inmobiliario, es aquel sector de la economía nacional compuesto por las siguientes actividades y servicios inmobiliarios: valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios.

En lo relacionado con los avalúos, es importante indicar que la **Valuación**, *"es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina* ***avalúo***."[1]

En el momento de llevar a cabo una transacción inmobiliaria, compra, venta, arriendo o para asegurar un bien, es importante realizar un avalúo para determinar el valor por el cual realizar la transacción. En Colombia existen tres tipos de avalúos: **comercial, catastral y para seguros**, el resultado de cualquiera de estos sirve como guía de acuerdo con la transacción que se quiera hacer con el inmueble.

¿Cuál es la diferencia entre estos tipos de Avalúos?

El Avalúo catastral es una herramienta que usan las entidades estatales para definir los valores sobre los cuales se va a cobrar un impuesto, además de servir para conocer las riquezas del municipio. (Este no puede ser mayor al avalúo comercial.)

[1] Artículo 3, Ley 1673 de 2013.

El avalúo comercial o inmobiliario, corresponde al valor más probable por el que podría ser transado o intercambiado un bien, en un mercado abierto sin presión alguna sobre ninguna de las partes que intervienen en la transacción, estos son usados para fines contables (bajo normas Niif), para garantías hipotecarias, reclamos judiciales, arrendamientos, compra y venta entre particulares y/o con el estado.

Y por último, pero no menos importante, encontramos los avalúos para seguros, que corresponden al valor por el cual podría reconstruirse un bien en el momento en el que ocurra un siniestro y su único fin es el de contratar pólizas para los bienes inmuebles.

¿Cuál es el costo de un avalúo?: Al igual que en el proceso, presenta variaciones dependiendo la finalidad, el alcance y la complejidad del avalúo; sobre esto se tiene la creencia que la tarifa corresponde al 1 por 1.000 del valor del bien, sin embargo, esto puede crear conflicto de intereses, por ello normalmente el valor del avalúo único que no depende del valor del inmueble sino de lo expuesto anteriormente".

¿Qué variaciones puede haber?: Existe una creencia popular que el avalúo catastral corresponde a 70% del valor comercial, cosa que no es cierta, ya que por ley el avalúo catastral puede ser inclusive igual al avalúo comercial; depende de cada municipio asignar un porcentaje al avalúo catastral, por lo que en ciudades principales y según el tipo de inmueble puede variar entre 50% y 90%, inclusive al ser este un proceso masivo es común que supere el avalúo comercial.

¿Quién puede hacer un avalúo?: Según la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, solo los profesionales o las personas que se acogieron al régimen de transición, inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), podrán ejercer esta labor en todo el territorio nacional, de acuerdo con las categorías inscritas. La inscripción se puede verificar en www.raa.org.co quienes no estén en este registro no están acreditados para hacer el oficio.

1.1. Contexto Económico.

La historia de Colombia, muestra que es un país que ha tenido un historial de manejo fiscal y macroeconómico prudente, anclado en un régimen de metas de inflación, un tipo de cambio flexible y un marco fiscal basado en reglas fiscales, que permitió que la economía creciera ininterrumpidamente desde 2000. Además, Colombia redujo la pobreza a la mitad durante los últimos diez años[2].

Sin embargo, el crecimiento de la productividad es bajo y ha sido un obstáculo para el crecimiento económico. Una gran brecha de infraestructura, baja productividad laboral e integración comercial, y barreras a la competencia doméstica son algunos de los factores que limitan el crecimiento de la productividad total de los factores. Las exportaciones están altamente concentradas en materias primas no renovables (petróleo en particular), lo que aumenta la exposición de la economía a los choques de precios. Además, Colombia es uno de los países de América Latina con mayor desigualdad en ingresos e informalidad del mercado laboral.

Después de acelerarse al 3,3 % en 2019, el crecimiento económico estaba en camino a acelerarse aún más en 2020, pero la pandemia de COVID-19 golpeó significativamente la economía causando la peor recesión en casi medio siglo.

[2] https://www.bancomundial.org/es/country/colombia/overview

El Gobierno Colombiano, en respuesta a dicha crisis tomó medidas decididas para proteger vidas y medios de subsistencia, y de esta forma apoyar la economía del país. Como resultado, se anunció un importante paquete fiscal para 2020 y 2021 por un total de más de COP 31 billones (o casi el 3% del PIB de 2019), con el cual se proporcionaron recursos adicionales para el sistema de salud, se incrementaron las transferencias para los grupos vulnerables a través de la expansión de los programas existentes y el establecimiento de nuevos programas (Ingreso solidario, un programa de transferencias monetarias no condicionadas, y devolución de IVA para segmentos de la población de bajos ingresos), se retrasó el recaudo de impuestos en sectores seleccionados, se redujeron aranceles para las importaciones estratégicas en salud y se ayudaron a las empresas más afectadas a pagar la nómina de los empleados (Programa de Apoyo al Empleo Formal, PAEF). El gobierno también estableció líneas especiales de crédito y garantías de préstamos para empresas en sectores que se vieron afectadas por la crisis. Para asegurar un apoyo fiscal adecuado, se activó la cláusula de suspensión de la regla fiscal para 2020 y 2021.

Con estas medidas, se prevé que se mitigue el impacto en la economía del COVID-19. Sin embargo, la economía se contrajo un 6,8% en 2020 y se estima un repunte del crecimiento para 2021-2022, en la medida que el plan de vacunación se desarrolle según lo planeado, que no haya más brotes de COVID-19 que requieran restricciones de movilidad y que el gobierno mantenga la confianza de los agentes económicos con un plan para normalizar el déficit y la deuda en el mediano plazo. Se espera que el entorno de bajas tasas de interés, facilitado por el banco central, impulse el crecimiento del consumo privado.

De igual forma se estima que la normalización de los flujos comerciales y una mejora en el pago de dividendos a los inversores extranjeros directos provoquen un repunte del déficit en cuenta corriente en 2021, hasta que este se estabilice en 4,2% del PIB en 2023.

Así las cosas, hablando de un mediano plazo, las perspectivas dependerán de las consecuencias que deje la crisis del Covid-19, en la confianza de que gobierno podrá mantener la normalización del déficit y la deuda, y la capacidad del país para abordar los cuellos de botella estructurales existentes.

1.1.1. Producto Interno Bruto – PIB[3]

De acuerdo con el Banco de la República, el PIB se define como *"El total de bienes y servicios producidos en un país durante un período de tiempo determinado. Incluye la producción generada por nacionales y extranjeros residentes en el país, y excluye la producción de nacionales residentes en el exterior*".[4] Por ende, el PIB comporta una variable relativa a los niveles de producción del mercado y es representativa del crecimiento de una economía en un periodo de tiempo.

En este sentido, la información anual que reporta el DANE frente al comportamiento del crecimiento, se puede evidenciar que en el segundo trimestre de 2021pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 17,6% respecto al mismo periodo de 2020pr.

[3] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IItrim21_producion_y_gasto.pdf
[4] http://www.banrep.gov.co/es/contenidos/page/qu-producto-interno-bruto-pib

Producto Interno Bruto (PIB)
II trimestre 2021 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2015-I / 2021[pr]-II



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

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- ✓ Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 40,3% (contribuye 6,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- ✓ Industrias manufactureras crece 32,5% (contribuye 3,5 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 83,8% (contribuye 1,9 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2021pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 8,8%. Esta variación se explica principalmente por:

- ✓ Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,7% (contribuye 2,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- ✓ Industrias manufactureras crece 18,2% (contribuye 2,1 puntos porcentuales a la variación anual).
  4 Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2021pr 17 de agosto de 2021.
- ✓ Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 6,4% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario decrece 2,4%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- ✓ Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 6,7%.
- ✓ Industrias manufactureras decrece 5,3%.
- ✓ Construcción decrece 3,1%.

1.1PIB desde el enfoque de la producción

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2021pr– Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2021pr- II / 2020pr-II	2021pr / 2020pr	2021pr - II / 2021pr - I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	3,8	0,0
Explotación de minas y canteras	7,1	-5,1	0,2
Industrias manufactureras	32,5	18,2	-5,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	9,1	3,7	-0,6
Construcción	17,3	3,6	-3,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	40,3	15,7	-6,7
Información y comunicaciones	10,0	6,3	2,6
Actividades financieras y de seguros	3,3	4,1	-0,3
Actividades inmobiliarias	2,1	1,9	0,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	14,4	7,8	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	9,0	6,4	2,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	83,8	38,5	12,6
Valor agregado bruto	**17,1**	**8,6**	**-2,9**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	22,1	11,2	1,6
Producto Interno Bruto	**17,6**	**8,8**	**-2,4**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Actividades Inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2021pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2020pr. Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,2%, respecto al trimestre inmediatamente anterior:

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2021Pr– Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2021Pr- II / 2020Pr-II	2021Pr / 2020Pr	2021Pr - II / 2021Pr - I
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**1,9**	**0,2**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

1.1.2. Encuesta Mensual de Servicios – EMS[5]

De acuerdo al último boletín técnico elaborado y publicado por el DANE en el mes de junio 2021, se puede evidenciar que en el mes junio de 2021, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con junio de 2020, tal y como se detalla a continuación:

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Junio 2021P / junio 2020

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)		Contribución (Pp)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	62,1	58,8	0,5	2,9
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	9,4	8,2	0,0	1,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	106,3	104,2	1,4	0,7
J	División 58	Actividades de edición	19,3	19,5	-1,4	1,2
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	768,0	444,2	313,2	10,6
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	56,7	55,4	0,0	1,3
J	División 61	Telecomunicaciones	12,5	7,4	5,0	0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	17,9	17,0	0,6	0,4
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	32,1	28,7	2,1	1,3
M	71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	15,6	17,3	-1,5	-0,1
M	Clase 7310	Publicidad	49,3	48,8	0,0	0,5
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,4	17,4	0,1	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	20,9	20,9	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	19,0	18,5	0,0	0,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	5,5	2,8	0,1	2,6
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	48,9	49,0	-0,1	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	42,6	41,4	1,1	0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	70,5	68,1	-0,2	2,7

Fuente: DANE – EMS

[5] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_junio_21.pdf

Se puede concluir entonces, que a pesar de la contingencia económica actual, el análisis del contexto general muestra que el sector Inmobiliario tiene una importante participación dentro de la actividad económica del país.

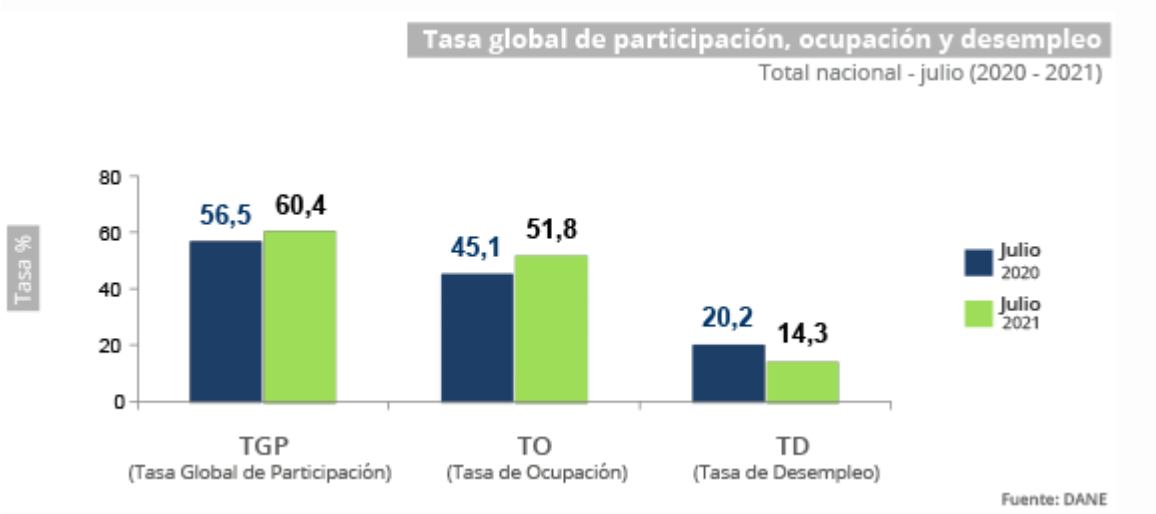
1.1.3. Tasa de Desempleo[6]

El DANE, mediante La Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) tiene como objetivo principal proporcionar información básica sobre el tamaño y estructura de la fuerza de trabajo del país (empleo, desempleo e inactividad), así como de las características sociodemográficas que permiten caracterizar a la población según sexo, edad, parentesco con el jefe del hogar, nivel educativo, la afiliación al sistema de seguridad social en salud, entre otros.

Igualmente, a través de la encuesta se clasifica a las personas según su fuerza de trabajo en ocupadas, desocupadas o inactivas. De esta forma, es posible estimar los principales indicadores del mercado laboral colombiano, como son la Tasa Global de Participación (TGP), la Tasa de Ocupación (TO) y la Tasa de Desempleo (TD).

Así las cosas, de acuerdo al último informe reportado por el DANE, referente al mercado laboral, se puede evidenciar que para el mes de julio de 2021, la tasa de desempleo fue 14,3%, lo que representó una reducción de 5,9 puntos porcentuales comparado con el mismo mes del 2020 (20,2%).

La tasa global de participación se ubicó en 60,4%, lo que significó un aumento de 3,9 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del 2020 (56,5%). Finalmente, la tasa de ocupación se ubicó en 51,8%, lo que representó un aumento de 6,7 puntos porcentuales comparado con julio de 2020 (45,1%).



Ramas de actividad

[6] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo#geih-mercado-laboral

En el período de estudio, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 20.902 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Comercio y reparación de vehículos; Alojamiento y servicios de comida y Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios con 3,6, 2,5 y 2,4 puntos porcentuales, respectivamente.

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad^
Total nacional
Julio (2021/2020)

Rama de actividad	Total Nacional				
	Julio 2021	Julio 2020	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	20.902	17.984	100,0	2.918	
Comercio y reparación de vehículos	3.994	3.351	19,1	644	**3,6**
Alojamiento y servicios de comida	1.516	1.069	7,3	447	**2,5**
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.895	1.470	9,1	426	**2,4**
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.362	2.018	11,3	343	**1,9**
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.395	1.147	6,7	248	**1,4**
Industria manufacturera	2.191	1.969	10,5	222	**1,2**
Transporte y almacenamiento	1.469	1.263	7,0	206	**1,1**
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.246	3.095	15,5	151	**0,8**
Actividades financieras y de seguros	296	220	1,4	75	**0,4**
Actividades inmobiliarias	282	212	1,4	70	**0,4**
Información y comunicaciones	321	270	1,5	52	**0,3**
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^^	572	543	2,7	29	**0,2**
Construcción	1.361	1.351	6,5	10	**0,1**

Fuente: DANE, GEIH.
^Por aproximación de decimales, la suma de las proporciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
p.p: Puntos porcentuales.
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
Nota: La distribución porcentual de la población ocupada puede diferir del 100% por la no inclusión de la categoría "No informa".
Nota: Poblaciones en miles.

1.2. Contexto Técnico

Teniendo en cuenta que a la Agencia de Desarrollo Rural le corresponde adelantar el proceso de adquisición de las áreas de los predios denominados: "SANTA RITA", "EL GUAYABO" y "EL JUNCAL", que se encuentran en la zona de amortización ambiental del embalse La Copa, los cuales están ubicados en las veredas Centro y Cunuca del Municipio de Toca en el Departamento de Boyacá, con sus mejoras, construcciones, servidumbres y anexidades. Resulta necesario adelantar el presente proceso de contratación para contratar el servicio de **avalúo**

comercial de las áreas a adquirir para dar cumplimiento a lo ordenado en el fallo del Tribunal Administrativo de Boyacá.

El Avalúo Comercial sirve de insumo para 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.

Por otro lado, la metodología utilizada para realizar un avalúo comercial se enmarca en los siguientes métodos:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct – D\} + Vt$

En donde:
Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación[7]
Vt = Valor del terreno

MÉTODO RESIDUAL: De acuerdo con la definición que incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, este método busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a través de la estimación

[7] Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

del monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para determinar el valor total del terreno, se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Finalmente, el dictamen del Avaluador sobre el valor de un inmueble debe estar fundamentado en información clara y fidedigna, la cual se registra en un informe escrito, que entre otros contiene los siguientes aspectos:

- ✓ Aspectos generales del bien avaluado, es decir, la identificación del inmueble por su dirección y linderos.
- ✓ Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás.
- ✓ Aspectos jurídicos del inmueble
- ✓ Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.
- ✓ La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado.
- ✓ La determinación del valor

En conclusión, las personas naturales o jurídicas que prestan el servicio de avalúos establecen sus honorarios generalmente con base al valor del inmueble y ubicación del predio avaluado, y se puede establecer que un avalúo no puede circunscribirse solamente al concepto de valor, sino a un conjunto de elementos fácticos, jurídicos y económicos que llevan a determinar el valor del inmueble.

Finalmente, la Ley 1682 de 2013 en su artículo 23 estableció que *"El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares" por lo tanto p*ara la realización de los Avalúos de cada predio, el contratista deberá ceñirse a lo dispuesto en las normas en materia de avalúos comerciales, y deberá tenerse en cuenta que, en los precios unitarios de elaboración de los avalúos, están incluidos todos los costos asociados a las visitas, transporte, insumos y demás que se requieran para la correcta ejecución del objeto contractual.

1.3. Contexto Regulatorio.

En virtud a la naturaleza jurídica de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial, es deber dar aplicación a las normas contenidas en el Estatuto General de Contratación Pública para la adquisición de bienes, obras y servicios. A través de la Contratación Pública, se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso

que las Entidades Públicas cuenten con instrumentos que les permitan lograr la selección objetiva de los contratistas.

Es por ello, que el propio Estado ha expedido pluralidad de normas buscando dotar a las Entidades con herramientas que permitan una selección idónea, así:

- Constitución Política de Colombia
- Código Civil
- Código General del Proceso
- Código de Comercio
- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
- Ley 80 de 1993, Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- Ley 1150 de 2007, Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
- Ley 1474 de 2011, Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Decreto 1082 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.
- Ley 1882 de 2018
- Ley 2069 de 2020
- Ley 1673 de 2013 Por la
- Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría General de la Nación. Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998 y la Resolución del IGAC No. 620 del 23 de septiembre de 2008, establecen la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales.

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

2.1. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

Se realizó consulta en las páginas web del SECOP I y SECOP II desde la vigencia 2016 a fecha actual, también se consultó la página de la ADR (https://www.adr.gov.co/contratacion-adjudicada/), y no se encontraron procesos relacionados con el Avalúo comercial de bienes inmuebles.

2.2. HISTORICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

La entidad realizó un análisis de procesos publicados en el portal de SECOP II con características o especificaciones técnicas similares a las del objeto del presente proceso de selección; con el propósito de conocer la dinámica del mercado; analizando el presupuesto y modalidad de selección similar, tal y como se detalla a continuación:

ENTIDAD CONTRATANTE	OBJETO DEL CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	VALOR DEL CONTRATO	No. PROCESO	CONTRATISTA
AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS	Prestar los servicios técnicos para la identificación física y jurídica, así como la práctica y entrega de avalúos comerciales de los predios priorizados por la Agencia Nacional de Tierras.	Contratación directa (con ofertas)	$630.000.000	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. 1103 DE 2020	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
GOBERNACIÓN DE BOLÍVAR	Contratar la elaboración del avaluó comercial de unos bienes inmuebles de propiedad del departamento de bolívar	Contratación directa (con ofertas)	$8.480.000	CDO-DAL-989-2021	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
CONTRALORIA DE CUNDINAMARCA	Contratar el servicio de avalúos de los inmuebles que requiera la contraloría de Cundinamarca en desarrollo de los procesos coactivos adelantados por la entidad a través de la subdirección de jurisdicción coactiva.	Mínima Cuantía	$5.000.000	CDC-MC-011-2021	LUIS EDUARDO CARVAJALINO SÁNCHEZ
MUNICIPIO DE GUARNE	Prestación de servicios para la elaboración de estudios técnicos y jurídicos relacionados con bienes inmuebles (rural y urbano) en cuanto a avalúos comerciales y estudios de títulos se requieran, para la ejecución de programas y proyectos incluidos en el plan de desarrollo municipal 2020-2023	Mínima Cuantía	$21.100.000	CMC-20-2021	CORPORACIÓN AVALUOS
PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION	Seleccionar al oferente que realice la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles de la carrera 65 no 14-91 Bodega de puente Aranda de la ciudad de Bogotá y edificio de la calle 40 no. 44-39 cámara de comercio pisos 1, 2 y 3 de la ciudad de barranquilla atlántico, propiedad de la procuraduría general de la nación según normas vigentes	Mínima Cuantía	$4.165.000	MC-007-2021	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S
SECRETARÍA DE GESTIÓN DEL RIESGO DE EMERGENCIAS Y DESASTRES DE CALI	Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles y la expedición del Diagnóstico Técnico y Certificado de Existencia y Habitabilidad e Inventario de los predios requeridos por el Proyecto Plan Jarillón de Cali, en el Marco de la ejecución de las actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado Prevención de riesgos físicos y sociales para los habitantes de las zonas aledañas al jarillón del río cauca y lagunas c.	Mínima Cuantía	$74.680.215	4163.001.32.1.206-2021	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE	Prestación de servicios en la realización de avalúos comerciales, de renta u otros necesarios respecto de los bienes	Mínima Cuantía	$54.000.000	UAEPC-MC-01-2021	CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A.

PENSIONES DE CUNDINAMARCA	muebles e inmuebles que son propiedad del fondo de pensiones públicas del departamento de Cundinamarca o de esta entidad acorde a los lineamientos legales para su comercialización y administración por parte de la unidad administrativa especial de pensiones del departamento de Cundinamarca.				
DEFENSA CIVIL COLOMBIANA	La Defensa Civil Colombiana requiere contratar la realización de los avalúos comerciales bajo norma internacional de los semovientes, bienes muebles e inmuebles que se encuentren bajo el control de la Entidad.	Selección Abreviada de Menor Cuantía	$61.761.000	089 DE 2020	WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S

Se puede evidenciar que este tipo de servicio se contrata tanto por modalidad de Contratación Directa bien sea por prestación de servicios o mediante contrato y/o convenio interadministrativo que se suscriben con entidades públicas que entre sus funciones se encuentra la de realizar avalúos, así como también por medio de procesos licitatorios, ya sea por Mínima Cuantía, Selección Abreviada o Licitación Pública, ya depende es de la cuantía de cada proceso.

Por otro lado. Teniendo en cuenta que las características técnicas de los procesos adelantados por otras entidades, son diferentes a las requeridas por la ADR, no es posible tener en cuenta para el estudio de mercado los valores adjudicados en los procesos relacionados en las tablas anteriores.

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

3.1. Análisis técnico del bien o servicio a adquirir.

No.	DEFINICIÓN	Marcar con una "X"	
		SI	NO
1	El bien o servicio es de características técnicas uniformes y de común utilización		X
2	El bien o servicio se encuentra en la ciudad de Bogotá	X	
3	El bien o servicio se encuentra fuera de la ciudad de Bogotá	X	
4	La prestación es periódica	X	
5	Si la adquisición es de un servicio, el mismo requiere bienes o servicios adicionales (suministro de bienes, capacitaciones, servicios de post venta, etc.)		X
6	El bien o servicio puede ser suministrado por un extranjero		X
7	El bien o servicio puede ser suministrado por etapas	X	
8	Tanto el plazo como la forma de pago inciden en el valor comercial del bien o servicio	X	

9	El lugar de suministro del bien o servicio es en las instalaciones de la Agencia de Desarrollo Rural	X	
10	Las especificaciones del bien o servicio fueron creadas en forma exclusiva por la Agencia de Desarrollo Rural.	X	
11	El suministro del bien o servicio se puede prestar en las instalaciones del futuro contratista.		X

3.2. Definición del sector en torno a acuerdos marco

CONCEPTO	Marcar con una "X"	
	SI	NO
El bien o servicio por adquirir está definido en torno a un acuerdo marco de precio (Según Colombia Compra Eficiente)		X

3.3. Calidad del oferente

No.	CONCEPTO	Marcar con una "X"	
		SI	NO
1	Existe pluralidad de oferentes para prestar el bien o servicio	X	
2	El bien o servicio sólo puede ser suministrado por un oferente que posea la calidad de titular de los derechos de propiedad industrial, de derechos de autor o proveedor exclusivo del bien o servicio de acuerdo con la ley.		X

3.4. Posibles proveedores en el mercado nacional del servicio requerido.

La Entidad realizó búsqueda de procesos en el SECOP II similares al que requiere la Entidad, así como la validación en el Directorio de Proveedores, encontrando como posibles potenciales proveedores del servicio requerido a las siguientes empresas:

No.	PROVEEDOR	Correo Electrónico	No. de Contacto	Ciudad
1	LUIS EDUARDO CARVAJALINO SÁNCHEZ	luiscarvajalino@hotmail.com	(1) 4787162	Bogotá DC
2	FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO	ccavaluadores0@gmail.com	302 4008112	Bogotá DC
3	HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS	h_mahechabarrios@hotmail.com	315 3510883	Bogotá DC
4	GEOVALORES SAS	proyectos@geovalores.co	(1) 7651798	Bogotá DC
5	PRA CONSULTORES SAS	praconsultores@gmail.com	(1) 8013398	Bogotá DC
6	ORGANIZACIÓN LEVIN DE COLOMBIA S.A.S.	florencia.balsys@levinglobal.com	(1)7463068	Bogotá DC
7	BQ AVALUOS SAS	avaluos@bqavaluos.com	(1) 6230199	Bogotá DC
8	EDVAL INGENIERIA SAS	edvaling.sas@gmail.com	(7) 6704478	Bucaramanga
9	GESVALT LATAM	gparodi@gesvalt.com.co	(4) 3224424	Sabaneta (Ant)
10	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S	goods_and_services2@yahoo.es	(2) 3928267	Cali

11	INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS	proyectos@jorgegaitanconsultoria.com	(1) 2107353	Bogotá DC
12	CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A.	avaluos@inmobiliariacyf.com	(1) 5942330	Bogotá DC
13	2V CONSTRUCIONES SAS	contact@juliovelandia.com	(1) 7511562	Bogotá DC
14	ALFAVAL SAS	comercial@avaluosalfaval.com	(1) 5800741	Bogotá DC
15	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.	info@apra.com.co	(1) 3177859	Bogotá DC
16	ANTONIO JOSE VASQUEZ HERNANDEZ	ajvasvar@hotmail.com	3132515504	Duitama (Boy)
17	ARQUIAVALUOS SAS	arquiavaluos.sas@gmail.com	(1) 3863022	Barranquilla
18	ASESORES INMOPACIFICO S.A.	cali@inmopacifico.com.co	(2) 8834700	Cali
19	AVALUADORES Y CONSTRUCTORES S.A.S	avaluadoresyconstructores@hotmail.com	3143700766	Meta
20	AVALUOS CAPITAL S.A.S.	info@avaluoscapital.com	3227852669	Bogotá DC
21	AVALUOS NACIONALES SA	avales2@avaluosnacionales.com	(1) 2360026	Bogotá DC
22	AVALUOS Y ARQUITECTURA VALUARTE SAS	valuartesas@gmail.com	3024550466	Bucaramanga
23	BIEN UBICADOS SAS	contacto@bienubicados.com	3112882899	Bogotá DC
24	BIOKASA S.A.S.	inmobiliaria.biokasa@gmail.com	3005486021	Medellín
25	CONSULTORIA & GESTION DE AVALUOS SAS	gerenciaproyectos@cgaavaluos.com	(1) 4180268	Bogotá DC
26	CORPORACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ	fernando@lonja-nacional.co	(1) 7557230	Bogotá DC
27	ARQUITECTOS INGENIEROS CONTRATISTAS GRUP S.A.S.	procesosingesandia@gmail.com	(1) 8796283	Cajicá (Cund)
28	CONSTRUCCIONES Y CONSULTORIAS CAMPOS S.A.S	cconultoriascampos@gmail.com	3142327740	Villavicencio
29	CONSULTECNOS SAS	corporativa@consultecnos.com	3104981102	Bogotá DC
30	FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S	avaluos@elinmobiliario.co	(1) 2575595	Bogotá DC
31	FUNDACION ARQUITECTOS SIN FRONTERAS LONJA INMOBILIARIA	arqsinfronteras@hotmail.com	300767540	Sincelejo
32	INGENIERÍA Y AVALÚOS S.A.S	ingenieriayavaluossas@gmail.com	(1) 4162188	Medellín
33	WR INGENIEROS AVALUADORES S.A.S	wringenieros@gmail.com	(1) 5166994	Bogotá DC
34	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	contratacion@igac.gov.co	(1) 3694000	Bogotá DC
35	CORPORACION LONJAINMOBILIARIA DE BOGOTA	lonjainmobogota@hotmail.com	(1) 6123378	Bogotá DC
36	AVALUOS ACREDITADOS A.A. SAS	avaluos.acreditados@gmail.com	(1) 7537826	Bogotá DC
37	LONJA INMOBILIARIA DE BOYACÁ CONSTRUCTORA SAS	contacto@lonjainmoboyacaconstructora.com.co	321 2678692	Bogotá DC

4. ESTUDIO DE MERCADO Y PRECIOS DE REFERENCIA

4.1 Solicitud de cotizaciones.

El comité técnico estructurador realizó un sondeo de algunos proveedores con el fin obtener precios de referencia en el mercado nacional para determinar el presupuesto del proceso, enviando un total de 8 solicitudes de cotización.

Listado de empresas:

Ítem	NOMBRE	CONTACTO	TELEFONO	CORREO ELECTRONICO
1	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	Dr. Maurico Mejia	3108025081	mmejia@igac.gov.co
2	CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA	Ing. Nicolas Quintero	3107790175	avaluos2@lonjadebogota.org.co
3	AVALUOS CERTIFICADOS	Dr. Mayra Alejandra Vargas Ortiz	3914992	contacto@avaluoscertificados.com
4	GEOVALORES SAS	Omar Salcedo Uriza	3168266365	omarsalcedo@gmail.com
5	LONJA INMOBILIARIA DE BOYACÁ	Dr. José del Carmen García.	3003667760	contacto@lonjainmoboyacaconstructora.com.co
6	CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOYACÁ	Edgar Prieto	3107885197	lonjadeboyaca@hotmail.com
7	LONJA DE LA REGIÓN CENTRAL	Oscar Mauricio Giraldo	3102011838	lonjadelaregioncentral@gmail.com
8	VALOR +	Elkin	3114718106	gerencia.operaciones@valormas.gov.co

De las empresas invitadas a cotizar tres (03) dieron respuesta positiva a la solicitud, por lo tanto, el comité estructurador económico, realizó la correspondiente verificación de los valores para establecer los precios de referencia, tal y como se detalla a continuación:

ITEM	DESCRIPCION DEL SERVICIO REQUERIDO	Unidad	Cant.	COTIZACIÓN 1	COTIZACIÓN 2	COTIZACIÓN 3
				Valor Unitario (Incluido IVA y demás impuestos, costos directos, indirectos, tasas y contribuciones a las que haya lugar) Valor Unitario (Incluido IVA y demás impuestos, costos directos, indirectos, tasas y contribuciones a las que haya lugar)		
1	Avalúo comercial del predio denominado SANTA RITA, con un área aproximada de 5.549 m², ubicado en el municipio de Toca, Boyacá.	Servicio	1	$ 3.200.000	$ 6.500.000	$ 3.976.479
2	Avalúo comercial del predio denominado EL GUAYABO, con un área aproximada de 11.286 m², ubicado en el municipio de Toca, Boyacá.	Servicio	1	$ 3.200.000	$ 6.500.000	$ 3.976.479
3	Avalúo comercial del predio denominado EL JUNCAL, con un área aproximada de 1.560 m², ubicado en el municipio de Toca, Boyacá.	Servicio	1	$ 3.200.000	$ 6.500.000	$ 3.976.479

Cómo se puede evidenciar de las 3 cotizaciones, la Cotización No. 2 tiene un valor mucho más elevado que los precios de las 2 cotizaciones restantes, esto se debe a que de acuerdo a la descripción de lo cotizado, los m2 cotizados por cada predio difieren de la cantidad requerida por la Entidad, así las cosas y considerando que no se cuenta con más tiempo para esperar más cotizaciones, la Entidad toma como referencia los valores mínimos cotizados, ya que se encuentran acordes entre sí, aplicando la fórmula Promedio únicamente con los precios de las cotizaciones 1 y 3.

4.2 Precios de referencia

Conforme a lo expuesto en el numeral anterior y después de aplicada la fórmula de promedio, se determinan los precios de referencia y por ende el valor total del proceso, quedando así:

ITEM	DESCRIPCION DEL SERVICIO REQUERIDO	Unidad	Cant.	PRECIO UNITARIO DE REFERENCIA (Incluido IVA y demás impuestos, costos directos, indirectos, tasas y contribuciones a las que haya lugar)
1	Avalúo comercial del predio denominado SANTA RITA, con un área aproximada de 5.549 m², ubicado en el municipio de Toca, Boyacá.	Servicio	1	$3.588.240
2	Avalúo comercial del predio denominado EL GUAYABO, con un área aproximada de 11.286 m², ubicado en el municipio de Toca, Boyacá.	Servicio	1	$3.588.240
3	Avalúo comercial del predio denominado EL JUNCAL, con un área aproximada de 1.560 m², ubicado en el municipio de Toca, Boyacá.	Servicio	1	$3.588.240
VALOR TOTAL (Incluidos todos los impuestos, costos directos, indirectos, tasas y contribuciones)				**$ 10.764.720**

5 CONCLUSIÓN

El estudio de mercado permite a la ADR establecer el valor de cada uno de los servicios a contratar por la Entidad, así las cosas y teniendo en cuenta las características del proceso, el valor total del presupuesto oficial para el presente proceso es de hasta la suma de **DIEZ MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE ($10.764.720)**, incluido IVA y todos los demás impuestos, tasas y contribuciones a que hubiere lugar, los cuales se ejecutaran de acuerdo a los requerimientos de la entidad.

Es importante aclarar que ningún proponente podrá superar en su propuesta económica los precios unitarios de referencia, ni el presupuesto oficial disponible, so pena de rechazo.

Proyectó:

Ericson Farad Suarez
Comité Económico y Financiero

Visto Bueno Comité Técnico Estructurador:

Carolina Quintero Gacharná – Contratista – Dirección de Adecuación de Tierras
Giovanny González – Contratista – Dirección de Adecuación de Tierras
Leidy Katherine Pérez – Contratista – Dirección de Adecuación de Tierras