Nit: 890000464-3
Departamento Administrativo Jurídico
Subdirección
MUNICIPIO DE ARMENIA

ESTUDIO DEL SECTOR

Modalidad: MINIMA CUANTIA

OBJETO: "PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES QUE SEAN DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, ASI COMO AQUELLOS QUE SE ENCUENTREN EN PROCESO DE ADQUISICION DEL ENTE TERRITORIAL".

El artículo 2.2.1.1.1.6.1.del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector económico que será beneficiado con el proceso de contratación, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo; en virtud de este mandato a continuación se presenta dicho resultado.

El estudio del sector comprende las siguientes áreas:

1. Aspectos generales del mercado.
2. Comportamiento del gasto histórico
3. Estudio de la oferta
4. Estudio del mercado

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1 SECTORES ECONOMICOS DE LA ECONOMIA COLOMBIANA

Los sectores económicos en el país son los siguientes:

SECTORES ECONOMICOS	DEFINICION	ACTIVIDADES DEL SECTOR
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	Agropecuario, caza y pesca
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. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación: INDUSTRIAL EXTRACTIVO: Extracción minera y de petroleo. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: Envasado de legumbres y furtas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehiculos cmentos, aparatos electrodomésticos, etc	Sector Minería
		Sector Construcción
		Sector industria manufacturera
		Sector electrico, gas y vapor
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 ejemplos 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.	Sector Transportes
		Sector comunicaciones
		Sector comercio, restaurante y hoteles
		Sector Financiero

De conformidad con lo anterior, el objeto a contratar: **OBJETO: "PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES QUE SEAN DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, ASI COMO AQUELLOS QUE SE ENCUENTREN EN PROCESO DE ADQUISICION DEL ENTE TERRITORIAL".**

1.2 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS: El objeto del contrato se encuentra codificado en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC como se indica a continuación:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80000000 Servicios de gestión, servicio profesionales de empresas y servicios administrativos	80130000 Servicio0s inmobiliarios	80131800 Servicio de administración inmobiliaria	80131802 SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES

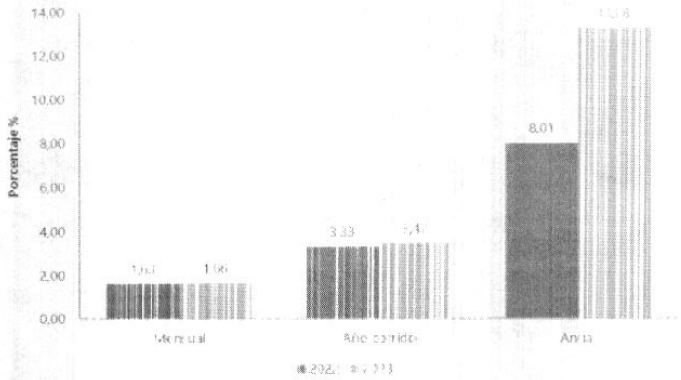
NOTA: No obstante, y en aplicación de la circular externa N° 12 del 05 de mayo de 2014 expedida por la agencia nacional de contratación pública (Colombia Compra Eficiente), en su carácter de ente rector del sistema de compras y contratación pública esta clasificación no es un requisito habilitante por lo que no será causal de rechazo

1.3 ASPECTOS ECONÓMICOS

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Febrero 2023

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Febrero 2022 - 2023



Fuente: DANE, IPC.

1 RESULTADOS DEL MES DE FEBRERO 2023

1.1 Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

1.1.1 Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de febrero de 2023, el IPC registró una variación de 1,66% en comparación con enero de 2023, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,66%):

Educación (8,50%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,04%), Transporte (1,99%), Bienes y servicios diversos (1,97%) y, por último, Restaurantes y hoteles (1,71%). Por debajo se ubicaron: Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,60%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,29%), Salud (1,26%), Recreación y cultura (1,19%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,95%), Prendas de vestir y calzado (0,93%) y, por último, Información y comunicación (-0,07%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Febrero 2022 - 2023

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educacion	4,41	4,48	0,18	8,50	0,31
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,60	0,10	2,04	0,09
Transporte	12,93	1,33	0,15	1,99	0,26
Bienes y servicios diversos	5,36	1,26	0,07	1,97	0,10
Restaurantes y hoteles	9,43	2,22	0,22	1,71	0,18
TOTAL	100,00	1,63	1,63	1,66	1,66
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,26	0,59	1,60	0,32
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,77	0,01	1,29	0,02
Salud	1,71	1,18	0,02	1,26	0,02
Recreación y cultura	3,79	0,83	0,03	1,19	0,04
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,71	0,23	0,95	0,29
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,23	0,04	0,93	0,03
Información y comunicación	4,33	0,04	0,00	-0,07	0,00

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,66%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Educación, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 1,36 puntos porcentuales a la variación total.

1.1.2 Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes.

En febrero de 2023 en comparación con enero de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,62%), educación preescolar y básica primaria (8,17%), transporte urbano (incluye tren y metro) (2,13%), arriendo imputado (0,65%), frutas frescas (7,49%), inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (9,61%), educación secundaria (8,35%), arriendo efectivo (0,62%), vehículo particular nuevo o usado (1,81%) y productos de limpieza y mantenimiento (3,56%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: tomate (-6,36%), yuca para consumo en el hogar (-6,70%), paquetes turísticos completos (-1,82%), papas (-1,71%) y cebolla (-1,48%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Febrero 2023

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	1,62	0,12
Educación preescolar y básica primaria	8,17	0,11
Transporte urbano (incluye tren y metro)	2,13	0,10
Arriendo imputado	0,65	0,08
Frutas frescas	7,49	0,08
Inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias	9,61	0,08
Educación secundaria	8,35	0,07
Arriendo efectivo	0,62	0,06
Vehículo particular nuevo o usado	1,81	0,05
Productos de limpieza y mantenimiento	3,56	0,05

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

2 RESULTADOS ANUAL

2.1 Comportamiento de la variacion anual del IPC según divisiones y subclases

2.1.1 Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de febrero de 2023, el IPC registró una variación de 13,28% en comparación con febrero de 2022. En el último año, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (13,28%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (24,14%), Restaurantes y hoteles (18,77%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (16,88%), Transporte (14,89%) y, por último, Bienes y servicios diversos (14,61%). Entre tanto, las divisiones Salud (10,38%), Educación (10,08%), Bebidas alcohólicas y tabaco (9,74%), Recreación y cultura (9,72%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (7,22%), Prendas de vestir y calzado (7,03%) y, por último, Información y comunicación (0,09%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Febrero 2022 - 2023

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2022 Variación (%)	2022 Contribución Puntos Porcentuales	2023 Variación (%)	2023 Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	17,05	18,20	3,72	24,14	4,40
Restaurantes y hoteles	9,43	3,41	1,20	18,77	1,88
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,83	0,36	16,88	0,69
Transporte	12,30	7,44	0,96	14,89	1,91
Bienes y servicios diversos	5,76	5,61	0,31	14,61	0,77
TOTAL	100,00	8,01	8,01	13,28	13,28
Salud	1,71	5,29	0,09	10,38	0,18
Educación	4,44	3,87	0,15	10,08	0,41
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,90	6,03	0,10	9,74	0,17
Recreación y cultura	3,79	4,48	0,09	9,72	0,34
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	31,12	4,47	1,47	7,22	2,30
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,16	0,04	7,03	0,24
Información y comunicación	4,01	13,73	0,49	3,81	0,00

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles,

Transporte, Restaurantes y hoteles y Bienes y servicios diversos, las cuales en conjunto contribuyeron con 11,26 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

2.1.2 Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En febrero de 2023 en comparación con febrero de 2022, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, (18,89%), Vehículo particular nuevo o usado (23,06%),electricidad (19,51%), arriendo imputado (4,05%), transporte urbano (11,54%), arroz (48,42%), carne de res y derivados (17,20%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, (20,90%), leche (34,55%) y productos de limpieza y mantenimiento (32,12%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-1,69%), aparatos de procesamiento de información y hardware (-3,06%), elementos implementos médicos (-2,62%), y artículos para bebés y su reparación (-0,69%).

Cuadro 6. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Febrero 2023

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	18,89	1,28
Vehículo particular nuevo o usado	23,06	0,63
Electricidad	19,51	0,62
Arriendo imputado	4,05	0,55
Transporte urbano (incluye tren y metro)	11,54	0,54
Arroz	48,42	0,44
Carne de res y derivados	17,20	0,42
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	20,90	0,42
Leche	34,55	0,42
Productos de limpieza y mantenimiento	32,12	0,41

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

1.4 ESPECIFICACIONES TECNICAS

El contrato que se pretende suscribir deberá ejecutarse de acuerdo a la necesidad de la Administración Municipal con el fin de realizar el avalúo de los siguientes:

ITEM	IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	AREA	TIPO DE PREDIO
1	Lote de terreno ubicado en la calle 40 entre carreras 18 A y 19.	280-243537	68.35 M2	URBANO
2	Lote de terreno ubicado en la carrera 18 entre calles 39 y 40.	280-243538	51.19 M2	URBANO
3	Lote de terreno ubicado en la carrera 18A entre calles 40 y 4.	280-243539.	84.19 M2.	URBANO
4	Lote de terreno ubicado en la carrera 18 No. 40-67.	280-14292	78.00 M2	URBANO
5	Lote de terreno interno ubicado en la carrera 18 No. 41-00/08	280-4632	182.0 M2	URBANO
6	Lote de terreno ubicado en la calle 39 40 carrera 18.	280-13783	101.0 M2	URBANO

7	Lote de terreno ubicado en la carrera 18ª entre calles 40 y 41.	280-243254	1009.91 M2	URBANO
8	Calle 8 9-34/36/38 Apartamento 406 edificio "Daniel Andres" Cali- Valle del Cauca	370-129648	64.72 M2	URBANO
9	Aparcadero S27. Ecificic Aparcaderos Centenario.	280-39876	12.65 m2	URBANO
10	Aparcadero S28. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39877	12.65 m2	URBANO
11	Aparcadero S29. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39878	12.65 m2	URBANO
12	Aparcadero S30. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39879	12.65 m2	URBANO
13	Aparcadero S31. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39880	12.65 m2	URBANO
14	Aparcadero S32. Edificio Aparcaderos Centenario	280-39881	12.65 m2	URBANO
15	Aparcadero S33. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39882	12.65 m2	URBANO
16	Aparcadero S34. Edificio Aparcaderos Centenario	280-39883	12.65 m2	URBANO
17	Aparcadero S35. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39884	12.65 m2	URBANO
18	Aparcadero S36. Ecificic Aparcaderos Centenario.	280-39885	12.65 m2	URBANO
19	Aparcadero S37. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39886	12.65 m2	URBANO
20	Aparcadero S38. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39887	12.65 m2	URBANO
21	Aparcadero S31. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39880	12.65 m2	URBANO
22	Aparcadero A41. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39944	21.60 m2	URBANO
23	Aparcadero C1. Edificio Aparcaderos Centenario	280-39984	12.65 m2	URBANO
24	Aparcadero C2. Edificio Aparcaderos Centenario	280-39985	12.65 m2	URBANO
25	Local 302. Edificio Aparcaderos Centenario	280-40017	39.48 m2	URBANO
26	Local 303. Edificio Aparcaderos Centenario	280-40018	106.34 m2	URBANO
27	Lote 85 parecalción camoestre el Carmelo III ETAPA	370-460341	4907 m2	URBANO

28	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109143	26,81 m2	URBANO
29	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109142	31,05 m2	URBANO
30	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109141	145,81 m2	URBANO
31	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109129	51,18 m2	URBANO
32	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109128	85,22 m2	URBANO
33	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109126	179,99m2	URBANO
34	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109123	37,83 m2	URBANO
35	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109119	9,95 M2	URBANO
36	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109108	10 m2	URBANO
37	PREDIO FINCA EL MIRADOR	280-187893	1106514,18 m2	RURAL

Nota 1: El PROPONENTE deberá cotizar los ítems ofertados de acuerdo a las especificaciones descritas por la entidad.

Nota 2: Al formular la propuesta, el PROPONENTE deberá tener en cuenta que todos los impuestos, retenciones y gastos que se causen por razón de la legalización y ejecución del contrato, son de cargo exclusivo del CONTRATISTA, por lo tanto, los precios que se propongan deberán considerar tales conceptos.

TENIENDO EN CUENTA QUE EL VALOR POR EL ITEM ES EL REGISTRADO POR EL OFERENTE EN SU PROPUESTA, ÉSTE SERÁ EL QUE RIJA DURANTE TODA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y EL MISMO NO SUFRIRÁ NINGUNA MODIFICACIÓN. ASÍ MISMO EL PRESENTE PROCESO SE EFECTÚA SIN FORMULA DE AJUSTES, RAZÓN POR LA CUAL EL RIESGO DE PRECIOS ES TRASLADADO AL FUTURO CONTRATISTA.

1.5 ASPECTOS NORMATIVOS

CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA

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.

DECRETO 1420 DE 1998

por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

LEY 388 DE 1997

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

RESOLUCION 620 DE 2008
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI

Por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

DECRETO 1082 DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL

1.6 OTROS ASPECTOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021 reglamentario de la Ley 2069 de 2020, que modifica los artículos 2.2.1.2.4.2.2., 2.2.1.2.4.2.3. y 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, el presente proceso de selección es susceptible de ser limitado a MiPymes, teniendo en cuenta que el valor del Proceso de Contratación es menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, el cual corresponde a $457.297.264 COP.

De acuerdo con lo anterior y con base en los resultados estadísticos de Colombia Compra Eficiente de la participación de Mipymes en este tipo de procesos en Colombia; podemos establecer que el presente proceso cuenta con las condiciones y especificaciones adecuadas para lograr una participación positiva de MiPymes y con buenas probabilidades de adjudicación a una de estas, por lo que el presente **PROCESO PERMITE LA POSIBILIDAD DE LIMITACIÓN DE ESTE A MIPYMES DEPARTAMENTALES**, pues se cumple con lo señalado en el Articulo 2.2.1.2.4.2.2

Atendiendo lo establecido en la Ley 2069 del 31 de diciembre de 2020 en su ARTÍCULO 33. PROMOCIÓN DEL ACCESO DE LAS MIPYMES AL MERCADO DE COMPRAS PÚBLICAS, se realizó la identificación de las MIPYMES que podrían ser potenciales proveedoras directas o indirectas con el fin de definir reglas que promuevan y faciliten su participación en el proceso, de esta forma se consultó con diferentes fuentes para obtener la información que se presenta a continuación

Utilizando la herramienta de Colombia compra eficiente análisis de oferta se encontró información utilizando los siguientes filtros:

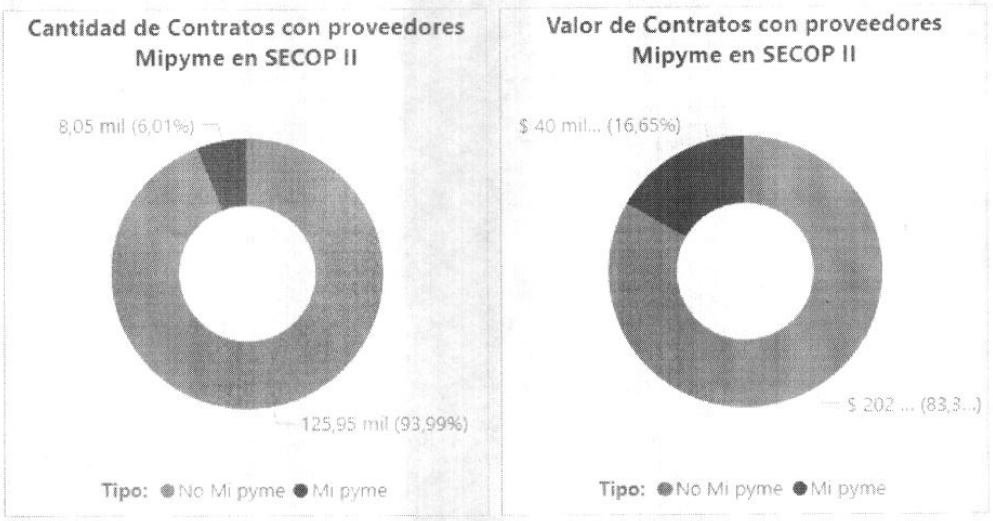
Años analizados:2018, 2019, 2020, 2021 y 2022

Categorías: 80131800

Departamento - Proveedor: Todos

Plataformas. SECOP I - SECOP II

Modalidad de Selección: Competitiva



En resumen, del 100% de los contratos celebrados por entidades estatales relacionado con el código 80131800 el 6.01% fueron ejecutados por Mipymes, adicionalmente del 100% del valor de los contratos el 16.65% fue contratado con Mipymes.

En desarrollo de lo anterior, y de conformidad a lo establecido en el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 del decreto 1860 de 2021, **la entidad establecerá requisitos habilitantes diferenciales para las Mipyme en los estudios previos y demás documentos del proceso de selección.**

Ahora bien; frente a las limitaciones territoriales conforme en lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.3, Colombia Compra Eficiente ha sostenido que es discrecional la decisión de limitar territorialmente una convocatoria de Mipymes, para ello se utilizó el modelo de abastecimiento estratégico en su aparte Análisis de la demanda utilizando los siguientes filtros.

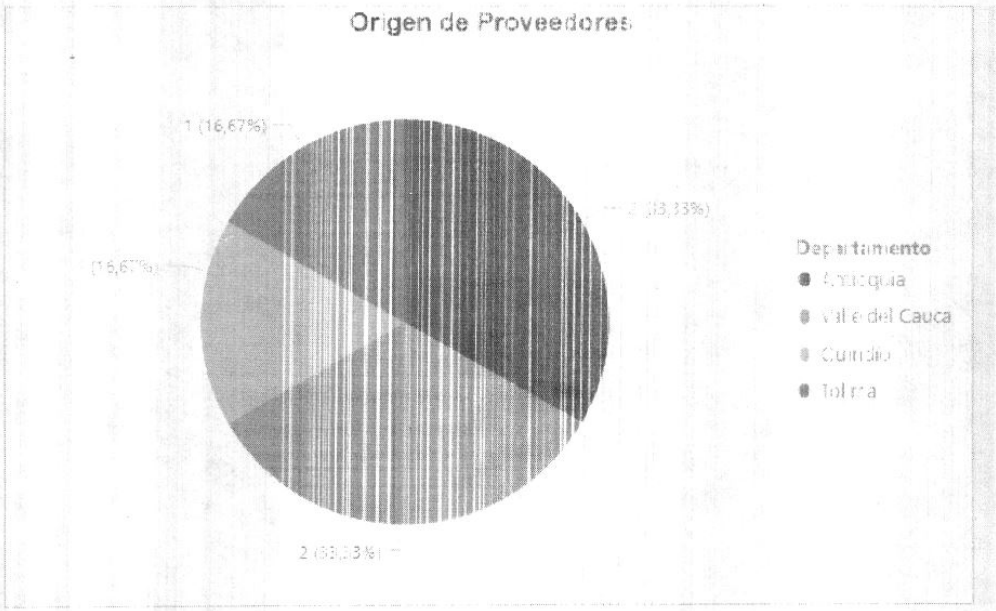
Años analizados:2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022

Categorías: 80131800

Nombre de entidad: QUINDIO-ARMENIA-ALCALDIA

Plataformas. SECOP I - SECOP II

Modalidad de Selección: Competitiva



Atendiendo la información presentada en la imagen anterior, es claro que el 16.67% de los proveedores que han participado en proceso de contratación con el código UNSPC provienen del departamento del Quindío, por lo cual se determina que **ES OPORTUNO Y CONVENIENTE LIMITAR EL PROCESO A MIPYMES DEPARTAMENTALES.**

Por otro lado, el Artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 del decreto 1860 de 2021 establece; "Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional", y una vez realizado un análisis de las condiciones particulares que presenta el Departamento del Quindío en el que podemos encontrar la siguiente información:

POBREZA MONETARIA	223.044
DESPLAZADOS	48.960
REINTEGRACIÓN	472

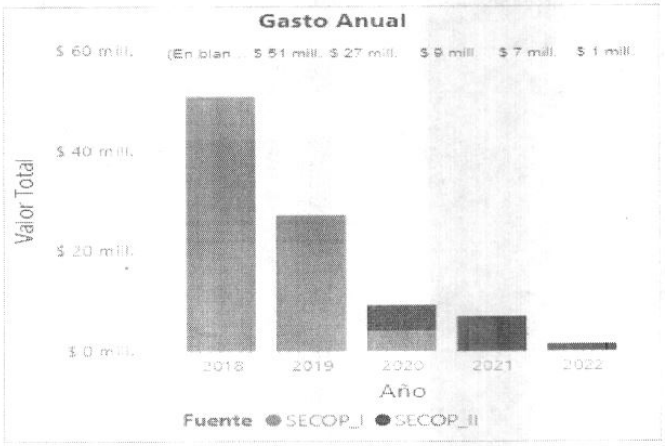
Fuente: https://www.unidadvictimas.gov.co/, https://www.dane.gov.co/.

De conformidad con los datos anteriormente expuestos y teniendo como consideración que según el censo de población y vivienda realizado por el DANE en el año 2018, el Departamento del Quindío cuenta con una población de 509.640 habitantes, por lo que el Municipio de Armenia establece que **no es ni oportuno ni conveniente para este proceso de contratación dar aplicación al Artículo 2.2.1.2.4.2.16 del decreto 1860 de 2021 toda vez que los servicios que se van a necesitar, exigen de personal especializado y con experiencia relacionada comprobada.**

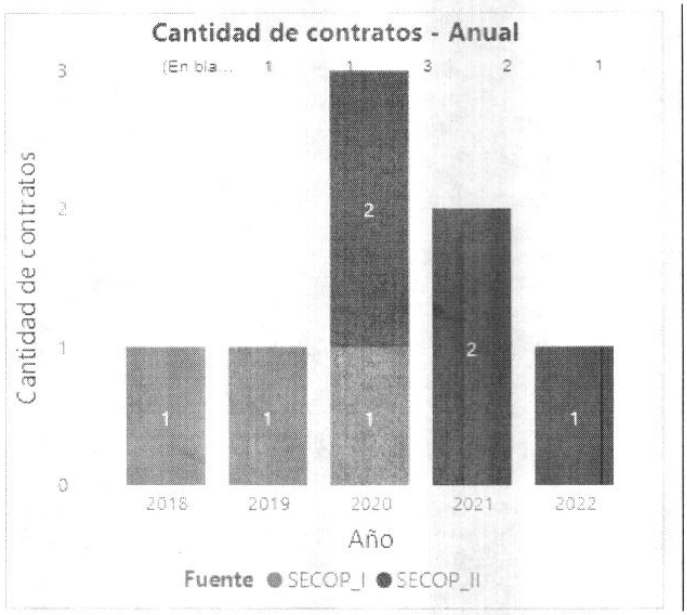
2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

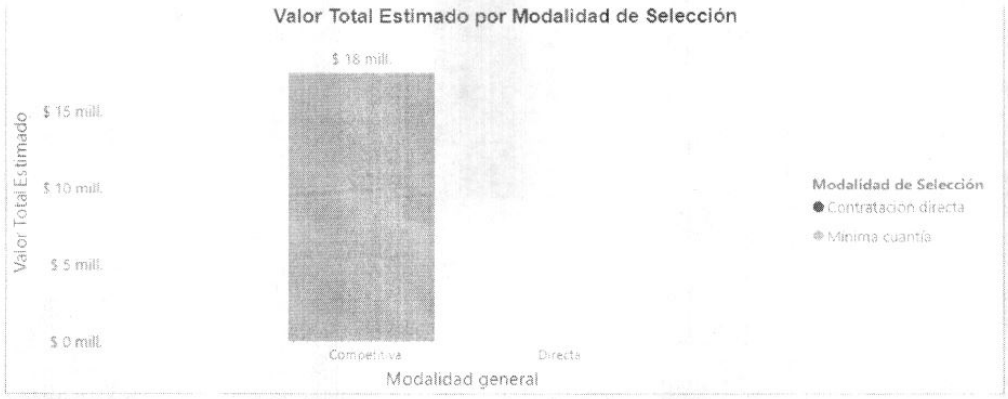
A través de la utilización de la herramienta gasto histórico, la cual hace parte del modelo de abastecimiento estratégico desarrollado por la agencia nacional de contratación pública – Colombia Compra Eficiente se obtuvo la información correspondiente a los gastos e inversiones que realizó la Alcaldía de Armenia en las siguientes categorías durante las vigencias 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022:

CLASE	NOMBRE
80131800	**Servicios de Administración Inmobiliaria**



Año	2020			2021			2022			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	3	$ 9.122.000	52,09%	2	$ 6.945.000	39,68%	1	$ 1.440.000	8,22%	6	$ 17.511.000	100,00%
Total	3	$ 9.122.000	52,09%	2	$ 6.945.000	39,68%	1	$ 1.440.000	8,22%	6	$ 17.511.000	100,00%





Por otro lado, el MUNICIPIO DE ARMENIA QUINDIO buscó en referencia a los procesos desarrollados y publicados históricamente en el SECOP a nivel nacional, acerca de procesos comparables en alcance y modalidad de contratación del presente proceso de

contratación y encontró el registro de la siguiente información de procesos adjudicados y celebrados:

ENTIDAD	**MUNICIPIO DE SOACHA**
CODIGO	MC-074-2022
OBJETO	ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS PARA SER ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO DE SOACHA
MODALIDAD	MINIMA CUANTIA
VALOR	85.000.000 COP
NUMERO DE PREDIOS	16 $ 5.312.500 C/U

ENTIDAD	**MUNICIPIO DE GRANADA**
CODIGO	MC_PS035-2022
OBJETO	Avaluó comercial de los predios identificados con matricula inmobiliaria 018-178025, 018-178026 018-178027 y 018-178028
MODALIDAD	MINIMA CUANTIA
VALOR	4.385.100 COP
NUMERO DE PREDIOS	4 $ 1.096.275 C/U

ENTIDAD	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE LA FRONTERA NORORIENTAL
CODIGO	MC1761-2022
OBJETO	Prestación de servicios para realizar el avalúo comercial de dos predios seleccionados para adquisición en jurisdicción de los municipios de Salazar y Arboledas, como áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos en la cuenca del rio Zulia.
MODALIDAD	MINIMA CUANTIA
VALOR	11.000.000 COP
NUMERO DE PREDIOS	2 $ 5.500.000 C/U

ENTIDAD	**ALCALDIA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO**
CODIGO	SMC-139-2022
OBJETO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES A BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO META
MODALIDAD	MINMA CUANTIA
VALOR	85.000.000 COP
NUMERO DE PREDIOS	60 $ 1.416.666

ENTIDAD	ALCALDIA MUNICIPIO DE PALMIRA
CODIGO	MP-DGMA-MC-C-140-2022

OBJETO	REALIZAR EL AVALÚO PARA LA ADQUISICIÓN DE PREDIO EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA EN EL MARCO DEL PROYECTO: IMPLEMENTACIÓN DE ACCIONES PARA LA CONSERVACIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS ESTRATÉGICO DE RECURSO HÍDRICO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA
MODALIDAD	MINIMA CUANTIA
VALOR	8.500.000 COP
NUMERO DE PREDIOS	1 $ 8.500.000

ENTIDAD	GOBERNACION DE CALDAS -
CODIGO	MIC-SMA-094-2022
OBJETO	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS DE PREDIOS PARA LA CONSERVACION DE RECRUSO HIDRICO
MODALIDAD	MINIMA CUANTIA
VALOR	$ 24.157.000
NUMERO DE PREDIOS	9 $ 2.684.000 C/U

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Para realizar la identificación de los potenciales proveedores del presente proceso, se utilizó la información disponible en el modelo de abastecimiento estratégico a través de la herramienta de visualización para el análisis de la oferta desarrollado por la agencia nacional de contratación pública – Colombia Compra Eficiente; A continuación, se presenta la información recopilada analizando la modalidad de selección "competitiva".

Utilizando la herramienta de Colombia compra eficiente análisis de oferta se encontró información utilizando los siguientes filtros:

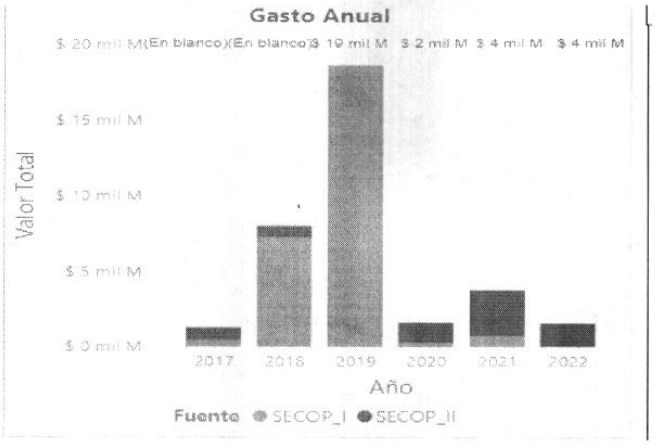
Años analizados: 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 y 2022

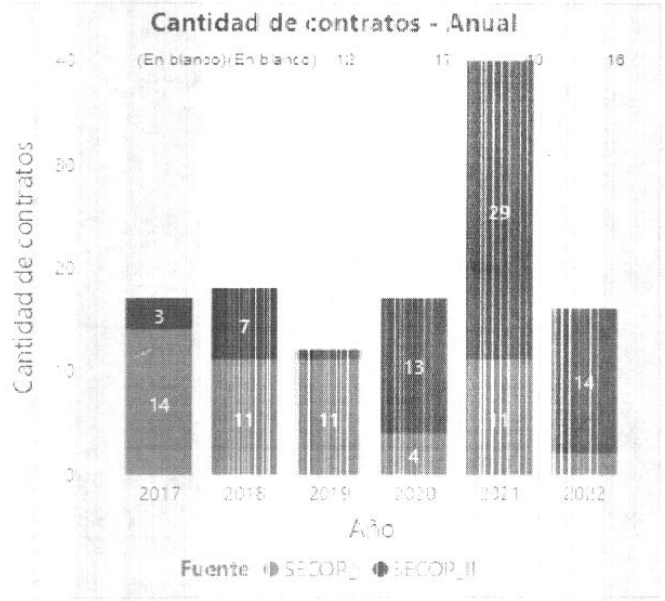
Categorías: 44103100

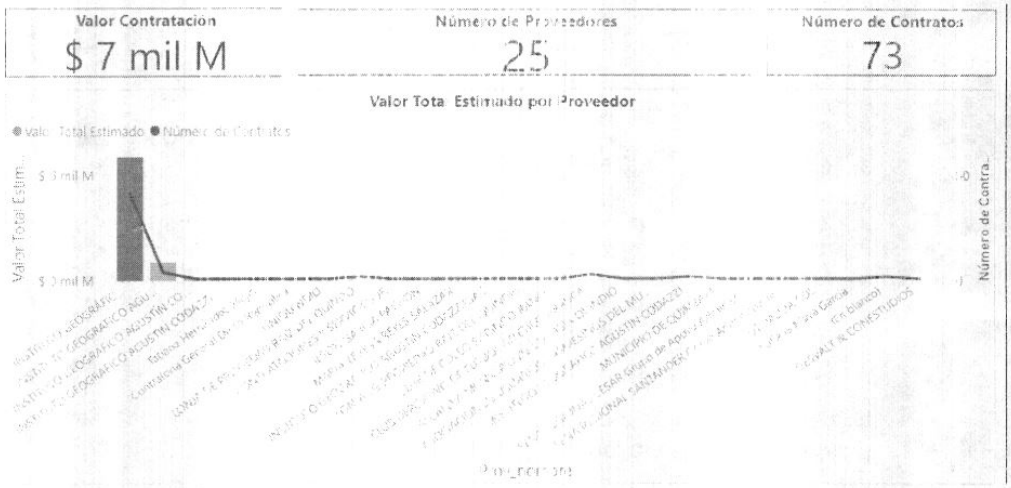
Departamento - Proveedor: Quindio

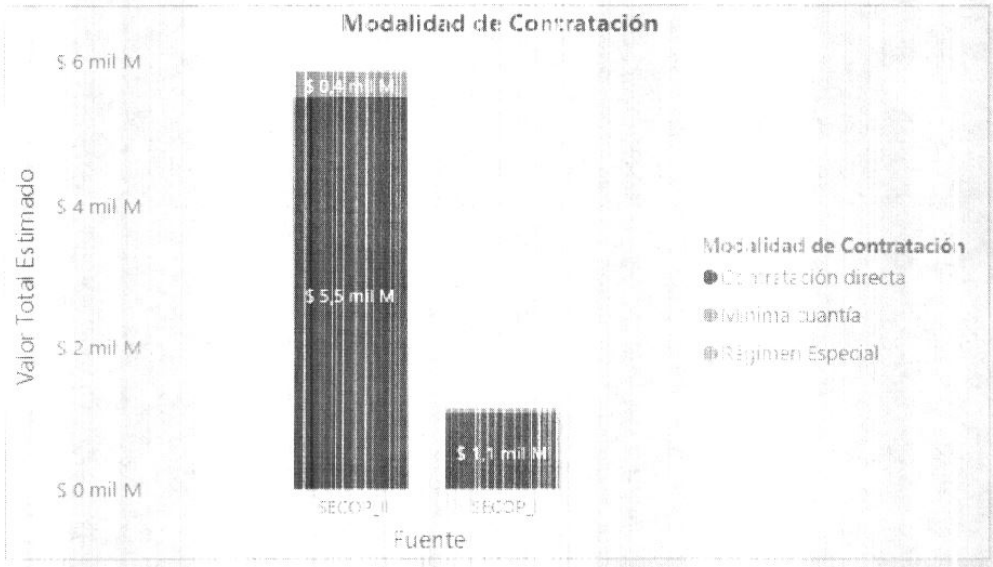
Plataformas. SECOP I - SECOP II

Modalidad de Selección: Competitiva




Cantidad de contratos - Anual
(En blanco)
(En blanco)
12
17
40
16
Cantidad de contratos
60
30
0
3
14
7
11
11
13
4
29
11
14
2017
2018
2019
2020
2021
2022
Año
Fuente
SECOP_I
SECOP_II


Valor Contratación
$ 7 mil M
Número de Proveedores
25
Número de Contratos
73
Valor Total Estimado por Proveedor
Valor Total Estimado
Número de Contratos
$ 3 mil M
$ 0 mil M
Valor Total Estim...
Número de Contra...
Proveedor


Modalidad de Contratación
$ 6 mil M
$ 4 mil M
$ 2 mil M
$ 0 mil M
Valor Total Estimado
$ 0,4 mil M
$ 5,5 mil M
$ 1,1 mil M
SECOP_II
SECOP_I
Fuente
Modalidad de Contratación
Contratación directa
Mínima cuantía
Régimen Especial

4. ESTUDIO DE MERCADO

Se elabora el presente estudio de mercado con el fin de adelantar el proceso, cuyo objeto es: **PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES QUE SEAN DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, ASI COMO AQUELLOS QUE SE ENCUENTREN EN PROCESO DE ADQUISICIÓN DEL ENTE TERRITORIAL.,** el cual se dirige a satisfacer la necesidad que tiene el Departamento Administrativo de Bienes y Suministros, Que en tal sentido se determina que es deber de este Departamento adelantar los trámites pertinentes para el presente proceso se realizó solicitud de cotización a empresas del sector que brindan este tipo de servicios requeridos en la justificación de la necesidad y de conformidad con las especificaciones y características técnicas allegadas por parte del Departamento Administrativo de Bienes y Suministros, para lo cual dichas solicitudes de cotización se enviaron a través de correo electrónico a las siguientes empresas:

arturonaranjovelez@gmail.com

Ingenriquesanchezgongora@gmail.com

wgavaluos@hotmail.com

humberto.meneses@hotmail.com

asistentelonjadelquindio@gmail.com
lonjaintercafe@gmail.com

hervacua@hotmail.com
alallo57@hotmail.com
hugoagira@gmail.com
joralvanq@yahoo.es
Daljues.celis@gmail.com
clapa641@gmail.com
aureliojaramillom@yahoo.com

Con la cotizaciones allegadas, las cuales son de las empresas de: Humberto.meneses@hotmail.com, asistentelonjadelquindio@gmail.com y clapa641@gmail.com se procedió a determinar el promedio unitario de cada servicio, requerido por el Departamento Administrativo de Bienes y Suministros, para su normal funcionamiento, obteniendo el siguiente resultado:

ITEM	IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	AREA	TIPO DE PREDIO	VALOR IVA INCLUIDO CLAUDIA PALACIO	VALOR IVA INCLUIDO HUMBERTO DE JESUS MENESES	VALOR IVA INCLUIDO LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO	VALOR PROMEDIO
1	Lote de terreno ubicado en la calle 40 entre carreras 18A y 19.	280-243537	68.35 M2	URBANO	$ 380.000	$ 341.750	$ 714.000	$ 478.583

2	Lote de terreno ubicado en la carrera 18 entre calles 39 y 40.	280-243538	51.19 M2	URBANO	$ 380.000	$ 255.950	$ 714.000	$ 449.983
3	Lote de terreno ubicado en la carrera 18A entre calles 40 y 4.	280-243539.	84.19 M2.	URBANO	$ 380.000	$ 420.950	$ 714.000	$ 504.983
4	Lote de terreno ubicado en la carrera 18 No. 40-67.	280-14292	78.00 M2	URBANO	$ 380.000	$ 390.000	$ 714.000	$ 494.667
5	Lote de terreno interno ubicado en la carrera 18 No. 41-00/08	280-4632	182.0 M2	URBANO	$ 380.000	$ 910.000	$ 714.000	$ 668.000
6	Lote de terreno ubicado en la calle 39 40 carrera 18.	280-13783	101.0 M2	URBANO	$ 380.000	$ 505.000	$ 714.000	$ 533.000
7	Lote de terreno ubicado en la carrera 18ª entre calles 40 y 41.	280-243254	1009.91 M2	URBANO	$ 700.000	$ 1.009.000	$ 952.000	$ 887.000
8	Calle 8 9-34/36/38.Apartamento 406 edificio "Daniel Andres" Calí- Valle del Cauca	370-129648	84.72 M2	URBANO	$ 380.000	$ 329.600	$ 714.000	$ 745.867
9	Aparcadero S27. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39876	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
10	Aparcadero S28. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39877	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
11	Aparcadero S29. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39878	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
12	Aparcadero S30. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39879	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
13	Aparcadero S31. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39880	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
14	Aparcadero S32. Edificio Aparcaderos Centenario	280-39881	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
15	Aparcadero S33. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39882	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667

16	Aparcadero S34. Edificio Aparcaderos Centenario	280-39883	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
17	Aparcadero S35. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39884	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
18	Aparcadero S36. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39885	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
19	Aparcadero S37. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39886	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
20	Aparcadero S38. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39887	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
21	Aparcadero S31. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39880	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
22	Aparcadero A41. Edificio Aparcaderos Centenario.	280-39944	21.60 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
23	Aparcadero C1. Edificio Aparcaderos Centenario	280-39984	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
24	Aparcadero C2. Edificio Aparcaderos Centenario	280-39985	12.65 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 595.000	$ 391.667
25	Local 302. Edificio Aparcaderos Centenario	280-40017	39.48 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
26	Local 303. Edificio Aparcaderos Centenario	280-40018	106.34 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
27	Lote 85 parecalción campestre el Carmelo III ETAPA	370-460341	4907 m2	URBANO	$ 2.200.000	$ 4.907.000	$ 1.428.000	$ 2.845.000
28	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109143	26,81 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
29	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109142	31,05 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
30	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109141	145,81 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
31	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109129	51,18 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333

32	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109128	85,22 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
33	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109126	179,99m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
34	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109123	37,80 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
35	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109119	9,35 M2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
36	Calle 23. No. 12-59.Ed. CAMACOL. ARMENIA- Q.	280-109108	10 m2	URBANO	$ 380.000	$ 200.000	$ 714.000	$ 431.333
37	PREDIO FINCA EL MIRADOR	280-187893	1106514,18 m2	RURAL	$ 3.700.000	$ 10.000.000	$ 4.165.000	$ 6.955.000
VALOR TOTAL								$ 25.573.417

Por último y con el fin de poder establecer el valor total de la presente necesidad, sumamos las cotizaciones, con relación a los ítems No. 1 al 37 de los predios que ya están identificados y con el predio que se pretende adquirir PREDIO FINCA EL MIRADOR, para dar cumplimiento al plan de desarrollo municipal.

Igualmente, no se tendrá en cuenta los ítems de No. 1 al, 4 en relación de *"PREDIOS QUE PUEDEN LLEGAR HACER OBJETO DE AVALUO POR FALLOS JUDICIALES, PARA LO CUAL SE ESTABLECIERON UNOS METROS DE AREAS"*. No obstante, dichas cotizaciones fueron solicitadas, y se deja claridad de que dichos ítems no se tendrán en cuenta en el presente proceso.

De acuerdo al cuadro anterior que contiene la información de las cotizaciones allegadas, se determinó el valor promedio del presente proceso el cual será de **VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE ($25.573.417).**

Nota: al presente estudio se anexan las cotizaciones correspondientes con sus respectivos ítems y valores.

MARTHA LUCIA MARIN MONTEALEGRE

CONTRATISTA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO JURIDICO