SECRETARIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

MÍNIMA CUANTÍA

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÒN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMAS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO".

1. Introducción.

La Gobernación del Atlántico, como entidad territorial del orden Departamental, precisa contar con la disponibilidad contractual de un prestador de servicios especializados en materia de avalúos, atendiendo de manera eficaz la multiplicidad de necesidades en materia valuatoría que surgen al interior de la entidad como parte de su funcionamiento, verbigracia, la valoración de sus activos, para empleabilidad, explotación económica o productividad; para los procesos liquidatarios, para procesos de saneamiento predial, o bien con ocasión de la ejecución del plan de desarrollo y sus diferentes programas, procesos judiciales, entre otros aspectos.

En línea de lo anterior, y en particular en lo relativo al plan de desarrollo departamental, es importante destacar que la planificación y desarrollo de los programas de infraestructura civil para movilidad y transporte terrestre, las obras de saneamiento básico, estructuras educativas y del sector salud, obras para el desarrollo económico, recreación, paisajismo, deportes y obras en general de carácter social con beneficio para los Atlanticenses, contemplan dentro de sus cronogramas y planes de trabajo la efectiva y oportuna disponibilidad física y jurídica de las áreas requeridas para las obras.

Por lo anterior es de vital importancia un proceso de adquisición eficiente, en donde se puedan disponer de manera oportuna con los terrenos o las áreas de éstos terrenos necesarios para las obras.

Tal gestión contempla, el estudio y la consideración de variables de tipo ambientales, sociales, técnicas, jurídicas, económicas y culturales, evidenciables en el momento de analizar y materializar en terreno el diseño definitivo del proyecto, conforme a sus especificaciones técnicas de construcción, al alcance proyectado de las obras a desarrollar y a las necesidades de espacio físico demandado por estas.

La complejidad y costo del proceso de adquisición predial, está relacionado, entre otras, con variables como las condiciones topográficas y geológicas de la zona, el uso del suelo, las normas urbanísticas, las condiciones sociales y económicas de las personas propietarias o habitantes de los

predios, las formas de tenencia de los predios en la zona, los antecedentes de otros proyectos y el plan de ordenamiento correspondiente a las respectivas municipalidades.

La gestión predial implica la realización de todos los procesos administrativos, técnicos y jurídicos, pertinentes al proceso, tales como recopilación de insumos y preparación de documentos para el acto administrativo que contiene la oferta formal de compra al propietario, y la posterior suscripción y registro de la escritura, al tenor de la ley 388 de 1997, sus normas reglamentarias y modificatorias, ley 9 de 1989, ley 1682 de 2013, Ley 1882 de 2018, Ley 56 de 1981, Ley 142 de 1994, Ley 1742 de 2014, Ley 2024 de 2020, Ley 1955 de 2019, Decretos 738 de 2014 y 1079 de 2015 sus decretos modificatorios y reglamentarios entre otras normas relativas a la materia.

En el anterior orden de idas, se enarbola uno de los principales insumos para los procesos de gestión predial; el **AVALÚO** comercial, siendo incluso de escala constitucional al entenderse como columna vertebral para una indemnización justa, y así mismo, su incorporación como anexo principal de los actos administrativos que pretenden la disposición de derechos reales de los particulares, al momento de darse su notificación, en cumplimiento del debido proceso de naturaleza constitucional.

Previo a la expedición de cualquier acto que pretenda la disposición de derechos reales a favor de la misma entidad o de un tercero, el representante legal de dicha entidad, o bien su delegado, para el caso la primera mandataria o el Secretario General, debe contar principalmente con un AVALÚO COMERCIAL, insumo necesario para establecer el valor comercial del inmueble, mejora, cultivos u otros conceptos a adquirir o por los cuales se deba indemnizar o incluso compensar económicamente en el marco de un proceso de reconocimiento de factores económicos si, en materia de política de reasentamiento se da su aplicación.

En cuanto la institución del arriendo tenemos que el artículo 1973 de la Ley 84 de 1873 definió el contrato de arriendo así: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”. En tal sentido podrá efectuarse desde la situación de eventual arrendatario o arrendador de conformidad con las necesidades de la administración departamental.

En lo que respecto a los Activos, al tenor del Manual de Políticas Contables del Departamento, modificado por el Decreto 533 de 2021, encontramos que: *“son recursos controlados por la entidad que resultan de un evento pasado y de los cuales se espera obtener un potencial de servicio o generar beneficios económicos futuros. Un recurso controlado es un elemento que otorga, entre otros, un derecho a*:

a*. Usar un bien para prestar un servicio*
b. Ceder el uso para que un tercero preste un servicio
c. Convertir el recurso en efectivo a través de su disposición
d. Beneficiarse de la revalorización de los recursos
e. Recibir una corriente de flujos de efectivo.

El control implica la capacidad de la entidad para usar un recurso o definir el uso que un tercero debe darle, para obtener potencial de servicio o para generar beneficios económicos futuros. Al

evaluar si existe o no control la entidad debe tener en cuenta: la titularidad legal, el acceso al recurso o la capacidad de un tercero para negar o restringir el uso".

Los amplios aspectos para los cuales se hace menester contar con la prestación de los servicios especializados en materia valuatoria, se precisa indicar que los avalúos deben ser elaborados por personas naturales o personas jurídicas, que en general, cumplan con los requisitos legalmente establecidos. Y así mismo se precisa que los requisitos documentales de carácter técnicos, jurídicos, económicos, ambientales, socioeconómicos, y similares deben ser producidos de manera autónoma e independientes por la entidad, o de manera específica por las dependencias requirentes y solicitantes para que por medio luego de una revisión formal por parte del supervisor sean remitidos a la firma avaluadora, garantizando trasparencia en los procesos, evitando conflicto de intereses y manteniendo la trazabilidad efectiva en el proceso.
Posteriormente el supervisor coordinará con el contratista la logística para la visita al predio, hará seguimiento al estado de la solicitud, recepcionará el informe de avalúos, podrá hacer observaciones al contratista y remitirá a la dependencia solicitante para su aprobación de conformidad con los criterios técnicos específicos, quien podrá hacer observaciones de fondo, solicitar correcciones, modificaciones, actualizaciones u otra, mediante el mismo proceso de remisión inicial.

Según lo definido en el marco textual previamente desarrollado para las diferentes variables en materia de avalúos, se establece la necesidad de llevar a cabo un proceso de contratación que permita seleccionar de manera objetiva una persona natural o persona jurídica, sociedad o entidad que en general ofrezca las mejores condiciones para la realización de los avalúos en los distintos procesos o requerimientos que surjan o se estén ejecutando en la entidad, encontrando como tales; avalúos especiales y/o avalúos comerciales para adquisición, para constitución de gravámenes como las servidumbres, siendo objeto de valoración elementos tales como predios, mejoras, estructuras, cultivos, vías, peritajes de actividades económicas, dentro de los procesos por contratación directa o con ocasión de los planes de adquisición predial y reasentamiento de los proyectos generales, con o sin utilidad pública o interés social contenidos en el Plan de Desarrollo 2020-2023 "Atlántico para la Gente", así como para arriendos, valoración de activos, procesos liquidatorios, procesos jurisdiccionales, conciliatorios procesales o extrapocesales o en aquellos en los que de cualquier manera correspondan en el funcionamiento de la Gobernación Del Atlántico.

Ahora bien, en consideración a lo establecido en el Decreto 006 de 2020 por medio del cual se establece el manual específico de funciones y de competencias laborales para los empleos de la planta de personal de la Gobernación del Atlántico, modificado y adicionado por el Decreto 042 de 2021, con el fin de promover la eficiente y eficaz administración de los recursos públicos y contribuir al cumplimiento de las metas propuestas en la planeación departamental y teniendo como precedente que le corresponde a la Secretaría General, entre otras, el desarrollo de las siguientes funciones:

- Liderar a través de la Secretaría General, gestiones y logros en el mantenimiento y dotación del edificio Gubernamental y bienes inmuebles del Departamento.
- Analizar, diagnosticar y realizar diseños arquitectónicos, hidrosanitarios, esquemas de instalaciones eléctricas, especiales y estructurales, elaborar presupuestos, especificaciones técnicas, así como también los cronogramas de inversión y de actividades de las obras de infraestructura de edificio que se requieran.
- Mantener actualizados los precios unitarios de las actividades propias para la

ejecución de obras civiles no viales de las obras del edificio gubernamental y bienes inmuebles del Departamento.

- Liderar las evaluaciones técnicas de todos los procesos de contratación correspondientes a proyectos que apunten al mantenimiento, construcción, adecuación, suministro, como también lo relacionado con contratación de restauración patrimonial.
- Apoyar a las dependencias de la Administración Departamental, cuando lo requieran, en lo pertinente a la contratación de obra, interventoría y consultoría de las mismas.

Así las cosas, para apoyar la labor del Departamento del Atlántico, y a fin de lograr la optimización de los procedimientos que se surten al interior de las distintas dependencias, se ha delegado a la Secretaría General la coordinación y ejecución de las acciones de carácter administrativo y las relacionadas con las diferentes dependencias de la Administración Departamental y su funcionamiento, lo cual permite la eficiencia en la prestación de los servicios.

Ahora bien, la Secretaría General tiene las siguientes oficinas adscritas: Subsecretaría de Servicios Administrativos, Subsecretaría de Talento Humano y Subsecretaría de Pasaporte.

Que dentro de las funciones asignadas a la SUBSECRETARÍA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS se encuentra **COORDINAR Y SUPERVISAR LA ASIGNACIÓN DE VEHÍCULOS Y EL MANTENIMIENTO Y PROVISIÓN DE LOS MISMOS.**

En este orden de ideas, la Secretaría General a través de la Subsecretaría de Servicios Administrativos, como parte de sus funciones, debe propender porque se efectué la contratación del Servicio de Transportes Especial, que comprenda el traslado de los diferentes funcionarios y personal adscrito a las diferentes dependencias del Departamento, en los diferentes horarios establecidos directamente por la supervisión del contrato, en virtud de cada una de las necesidades de la entidad, entendiendo de esta manera que los traslados del personal, será realizado en diferentes horarios.

Por tal motivo y en aras de garantizar el eficiente funcionamiento de la Administración Departamental, y en consideración a que en la actualidad la Gobernación del Atlántico no cuenta con el parque automotor suficiente que garantice y facilite la movilización del personal adscrito a cada una de las dependencias de la entidad en cumplimiento de las funciones asignadas a cada uno de sus cargos, se hace necesario que la Secretaría General del Departamento a través de la Subsecretaría de Servicios Administrativos , realice la contratación del servicios de transporte terrestre especial para los funcionarios de la Entidad que se desplazan a los diferentes municipios, centro poblados y veredas del departamento.

Adicionalmente, deberá tenerse en cuenta las necesidades de movilización de cada una de las Secretarías que conforman la Gobernación del Atlántico, las cuales, en cumplimiento de sus funciones misionales, deben desplazarse al interior de la ciudad de Barranquilla, pero aún más en el territorio que conforma el Departamento del Atlántico.

Aclarando por parte de la entidad contratante, que el combustible de los vehículos a requerir por la entidad, y los conductores de los mismos, serán dispuestos por parte del Contratista.

Por los motivos antes mencionados, se evidencia la necesidad de contratar la prestación servicio de transporte terrestre especial para los funcionarios de la Entidad que se desplazan a los diferentes municipios, centro poblados y veredas del departamento.

2. Clasificación (UNSPSC):

ITEM	Clasificación UNSPSC	Clase
1	80131800	Servicios de admiración inmobiliaria

3. Definición del Sector Económico a que pertenece el Contrato

El banco de la republica realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

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

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- **Sector terciario o sector de servicios.**

Teniendo en cuenta que el presente objeto corresponde a actividades que desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a colaborar en la ejecución eficiente de proyectos, tareas de administración y gestión de entidades públicas o privadas, se ubicará dentro del Sector terciario o de servicios.

Dentro del sector de servicios en Colombia se tienen como principales productos/servicios:

- Publicidad
- **Actividades profesionales científicas y técnicas**
- Cinematográficas y programas de televisión
- Educación superior privada
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de programación y trasmisión, agencias de noticias
- **Inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento**
- Correo y servicios de mensajería

- Telecomunicaciones
- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Salud humana privada
- Producción de películas

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE.

4. Análisis del Mercado

Producto Interno Bruto
IV Trimestre 2022
Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IVtrim22_producion_y_gasto.pdf (15 de Febrero de 2023)

El Producto Interno Bruto crece 7,5% en el año 2022pr respecto al año 2021p (ver tabla 1). 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 10,7% (contribuye 2,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 9,8% (contribuye 1,2 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 37,9% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,9% respecto al mismo periodo de 2021pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- 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 40,5% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades financieras y de seguros crece 8,4% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 2,7% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,7%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- 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 7,5%.
- Actividades financieras y de seguros crece 1,6%.
- Actividades inmobiliarias crece 0,4%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022pr / 2021p	2022pr-IV / 2021p-IV	2022pr-IV / 2022pr-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,9	-4,2	-1,3
Explotación de minas y canteras	0,6	-1,7	-1,4
Industrias manufactureras	9,8	2,7	-1,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,1	1,5	0,2
Construcción	6,4	-1,9	-2,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	10,7	1,0	-1,5
Información y comunicaciones	14,2	5,7	-0,7
Actividades financieras y de seguros	6,5	8,4	1,6
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	8,3	3,9	-0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,9	1,4	0,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	37,9	40,5	7,5
Valor agregado bruto	**7,2**	**2,5**	**0,5**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	10,1	6,5	-0,3
Producto Interno Bruto	**7,5**	**2,9**	**0,7**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Actividades Inmobiliarias

Para el año 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022[pr] / 2021[p]	2022[pr]-IV / 2021[p]-IV	2022[pr]-IV / 2022[pr]-III
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**2,0**	**0,4**

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

INMOBILIARIO

INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO MEJORAN A INICIOS DE 2022

Héctor Barrios Carranza - Equipo Davivienda / **junio 13 2022**
Fuente: https://vision.davivienda.com/tendencias-sectoriales/inmobiliario/coyuntura-i22

MERCADO INTERNACIONAL

Precios internacionales de la vivienda nueva se mantienen con incrementos altos

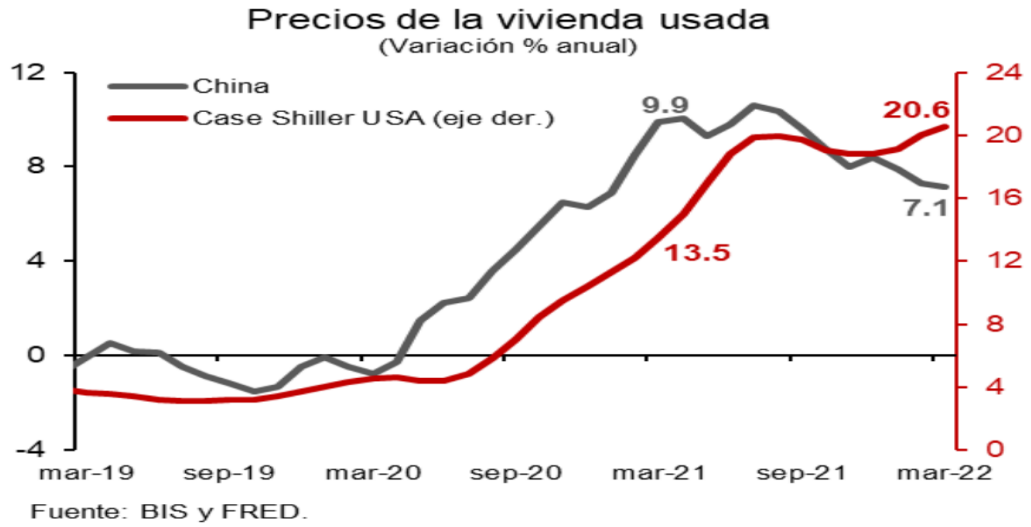
La valoración de los inmuebles residenciales ha sido un fenómeno transversal para las diferentes economías del mundo, tanto para países desarrollados como emergentes. La presión de la demanda desde 2020, bajo condiciones financieras favorables y el interés por nuevos espacios ante la transición laboral generada por la pandemia, y el incremento de los precios y escasez de diferentes materias primas para el sector de la construcción, exacerbados por las dificultades en las cadenas de logística mundial, el aumento del dólar y, en los últimos meses, la crisis geopolítica entre Ucrania y Rusia, son diferentes detonantes del precio al alza de los inmuebles en construcción y nuevos.

Al primer trimestre de 2022, el aumento de los precios de la vivienda en algunos países tocó tasas que superan el 10% nominal anual, como Canadá (11.3%), Brasil (11.3%) y Reino Unido (10.5%), visiblemente menores a las que tenían un año atrás (6.8%, 10.3% y 8.3%, respectivamente). Sin embargo, destaca el hecho que estas han detenido su aceleración trimestral y, en cambio, muestran variaciones similares al de los anteriores. En el caso de Shanghái, siendo la ciudad más poblada de China, tocó una máxima tasa de

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

crecimiento hace un año de 4.9% anual, que luego ha venido desacelerándose lentamente hasta el 4.1% anual en el pasado mes de marzo.

En Colombia, por su parte, los precios de estas edificaciones han alcanzado el 6.2% anual para el último trimestre disponible, tasa mayor al 4.7% del mismo corte del año anterior, pero 17 puntos básicos (pbs) menor al del cuarto trimestre de 2021.



TENDENCIAS MACROSECTORIALES LOCALES

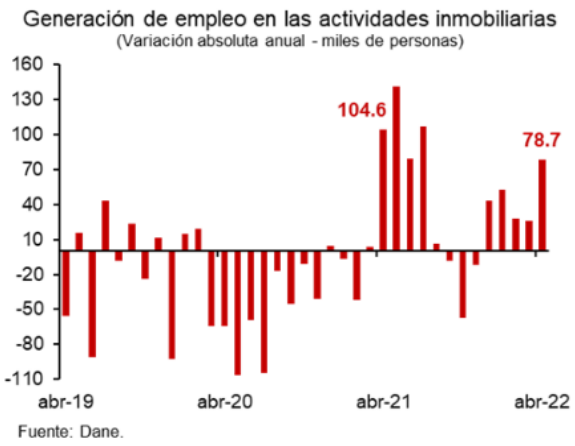
Crecimiento del valor agregado de las actividades inmobiliarias se desaceleró en el primer trimestre del año

Personal ocupado en el sector inmobiliario aumentó 54% anual en abril

Según las cifras de empleo del Dane, en abril de 2022 se encontraban empleadas 223,2 mil colombianos en el sector de actividades inmobiliarias, lo que significa una adición de cerca de 78.7 mil puestos de trabajo con respecto al mismo mes de 2021 (crecimiento del 54.5% anual) y de 40.4 mil frente al mes anterior (22.1%). Estos son los mayores niveles de ocupación del sector vistos desde inicios de 2021.

Si comparamos tal comportamiento del personal ocupado en actividades inmobiliarias, sus tasas de crecimiento superan a las del total de la economía, luego de que en el trimestre móvil febrero - abril de 2022 estos aumentaran en 29.8% anual frente al 8.9% que lo hizo el total de ocupados en todas las ramas.

Como es de esperarse, en la medida que el sector solventó las adversidades y desafíos impuestos por la pandemia y ahora con un mejor panorama, habría incurrido en una mayor atracción de personal para el desarrollo de estas actividades.





Ingresos por servicios prestados de las actividades inmobiliarias crecieron a doble dígito en marzo

Por su parte, según las cifras disponibles del Dane sobre ingresos por servicios prestados, el segmento de servicios inmobiliarios, alquiler de maquinaria y equipo2 reportó un incremento del 12.8% real anual3 en marzo y del 5.4% frente a febrero.

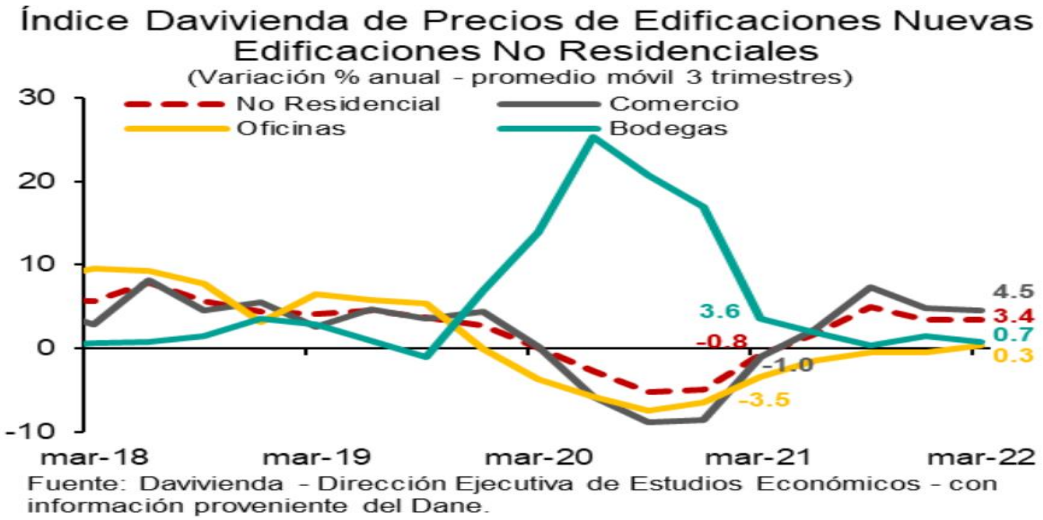
Esta variación evidencia un notable desempeño aun comparado frente a las positivas tasas de un año atrás (7.6% anual) y a las de los dos primeros meses del año (10.1% en enero y 9.4% en febrero). Los ingresos derivados del buen comportamiento del mercado inmobiliario del segmento residencial, que muestra señales positivas aun comparado con los exitosos niveles de 2021 como sucede en las ventas de vivienda nueva, y la reactivación de otros segmentos no residenciales, pueden estar explicando este resultado.

No obstante, es necesario mencionar que, por la forma en que este segmento se encuentra agrupado dentro de la EMS, estas variaciones pueden estar también influenciadas por la dinámica en el alquiler de maquinaria y equipo.



EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES

Ahora bien, el IDPEN para edificaciones no residenciales7 tuvo una expansión del 3.4% anual en el primer trimestre de 2022, dato superior a la contracción del 0.8% en el mismo trimestre de 2021. Esto fue producto principalmente de los incrementos en los precios de locales comerciales (4.5% anual) y, en menor proporción, por los leves aumentos de los precios de bodegas (0.7%) y oficinas (0.3%).

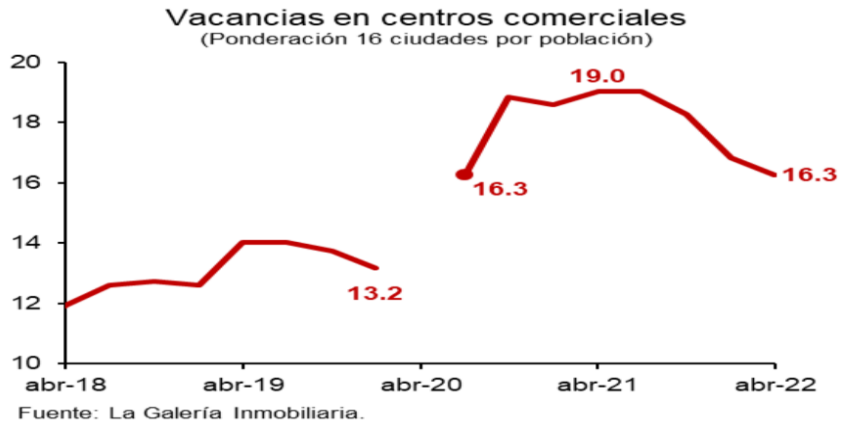


Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - con información proveniente del Dane.

Como expone la gráfica, tanto los precios de las nuevas obras destinadas para oficinas y locales comerciales presenciaron fuertes reducciones desde el segundo trimestre de 2020 con ocasión del inicio de la pandemia, ello por las afectaciones a estos segmentos por la poca movilidad y, por ende, el poco uso de estos en los meses más álgidos. Como resultado, desde 2021 y ahora en el primer trimestre de 2022 se observó un repunte conforme la reactivación económica y el trabajo desde la oficina ha tomado lugar de nuevo. De hecho, para oficinas, este fue el primer trimestre con una variación positiva desde diciembre de 2019.

Caso contrario sucedió para las bodegas, cuyos precios aumentaron significativamente con el inicio de la pandemia luego de las necesidades por estos espacios para centros logísticos y de depósito para inventarios y desarrollo del comercio electrónico. Una vez superados los meses más críticos de la pandemia, y con ello la disponibilidad y construcción de unidades de bodegas, sus precios han retornado a tasas de crecimiento análogas a las previas de 2020.

En lo que respecta a la tasa de vacancia de locales en centros comerciales8 de las 16 principales ciudades del país9, nuevamente se registró una disminución del porcentaje hasta el 16.8% el pasado mes de abril, 2.8pp menor al dato de un año atrás, aunque todavía 3.1pp superior al último dato pre-pandemia. Esta dinámica surge de los mayores niveles de movilidad y consumo en el país, luego de superar los estragos sobre el comercio tras el paso del Covid-19.



Fuente: La Galería Inmobiliaria.

Al desagregar por ciudades, el indicador disminuyó en 12 de las 16 ciudades que lo conforman. La de mayor porcentaje de locales en venta y/o arriendo en centros comerciales continúa siendo Neiva, con cerca del 44.6% del total, cifra que incluso aumentó 5.1pp en el último año. A esta le siguen: Valledupar (26%), Villavicencio (20.1%) y Cali (17.7%). Por el contrario, las de menor tasa son Armenia (6%), Santa Marta (7.4%), Bucaramanga (10.9%) y Manizales (11%). Para el caso de Bogotá, que ostenta el 39.2% del total de locales en centros comerciales del país, la tasa de vacancia disminuyó 3.2pp hasta ubicarse en 17.6%.

Por otra parte, si se amplía el espectro de análisis para otros destinos no residenciales, con cifras proporcionadas por Colliers International, en el primer trimestre del año las vacancias han mejorado especialmente en la industria y comercio.

Estadísticas inmobiliarias no residenciales
Primer trimestre - 2022

Tipo	Ciudad	Año	Vacancias*	Precio renta**	Precio venta**
OFICINAS	Barranquilla	2021	21.4%	$ 42.2	$ 5,763
		2022	14.7%	$ 47.0 ▲11.4	$ 6,194 ▲7.5
	Bogotá	2021	10.2%	$ 60.8	$ 8,803
		2022	11.1%	$ 64.3 ▲5.8	$ 9,386 ▲6.6
	Cali	2021	11.2%	$ 49.4	$ 8,237
		2022	11.4%	$ 44.0 ▼-10.9	$ 7,299 ▼-11.4
	Medellín	2021	7.0%	$ 46.8	$ 7,224
		2022	9.4%	$ 53.9 ▲15.2	$ 7,259 ▲0.5
INDUSTRIA	Barranquilla	2021	10.2%	$ 15.8	$ 2,015
		2022	11.1%	$ 16.9 ▲7.2	$ 2,593 ▲28.7
	Bogotá	2021	14.0%	$ 15.0	$ 1,924
		2022	9.0%	$ 16.9 ▲12.7	$ 2,448 ▲27.2
	Cali**	2021	5.9%	$ 11.5	
		2022	1.5%	$ 19.4 ▲68.7	$ 1,088
	Medellín	2021	8.8%	$ 17.0	$ 3,146
		2022	6.8%	$ 18.1 ▲6.6	$ 3,532 ▲12.3
COMERCIO	Barranquilla	2021	6.9%	$ 66.4	$ 14,492
		2022	6.5%	$ 75.6 ▲13.9	$ 14,588 ▲0.7
	Bogotá	2021	8.4%	$ 112.7	$ 15,887
		2022	6.9%	$ 107.5 ▼-4.6	$ 15,334 ▼-3.5
	Cali	2021	14.1%	$ 63.5	$ 10,611
		2022	13.5%	$ 63.4 ▼-0.2	$ 10,614 ▲0.0
	Medellín	2021	5.4%	$ 97.2	$ 7,099
		2022	4.5%	$ 91.8 ▼-5.6	$ 8,346 ▲17.6

Fuente: Reportes de mercados - Colliers.
* Tasa de disponibilidad. ** Precio promedio, miles de pesos por metro cuadrado.
*** En el primer trimestre de 2021 no hubo disponibilidad de bodegas en venta en Cali.

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

En primer lugar, el porcentaje de vacancia de inmuebles industriales se contrajo en 3 de las 4 ciudades principales del país, exponiendo cifras de un dígito. No obstante, el indicador para Barranquilla aumentó a 11.1%. Si se analizan los precios promedio de renta y venta, estos han aumentado en todas las ciudades, evidenciando el interés y las presiones generadas desde la demanda.

Para destinos comerciales, de igual manera la tasa de vacancia disminuyó en todas las ciudades, sin embargo, se observaron contracciones en los precios renta de Bogotá, Cali y Medellín y de venta para Bogotá, posiblemente ocasionados por nuevos niveles de precios una vez superada la pandemia.

Caso contrario sucedió en el segmento de oficinas, luego de que el indicador de vacancia creciera en 3 de las 4 ciudades, siendo tan solo Barranquilla quien exponga una mejora con una tasa del 14.7%. Evidentemente, como se muestra en el cuadro, este destino tiene las mayores tasas por ciudad si se compara con la de otros segmentos. En cuanto a sus precios, tanto los de venta y renta han aumentado en Barranquilla, Bogotá y Medellín, mientras que la única en donde se ajustan a la baja fue Cali a tasas cercanas del -11%.

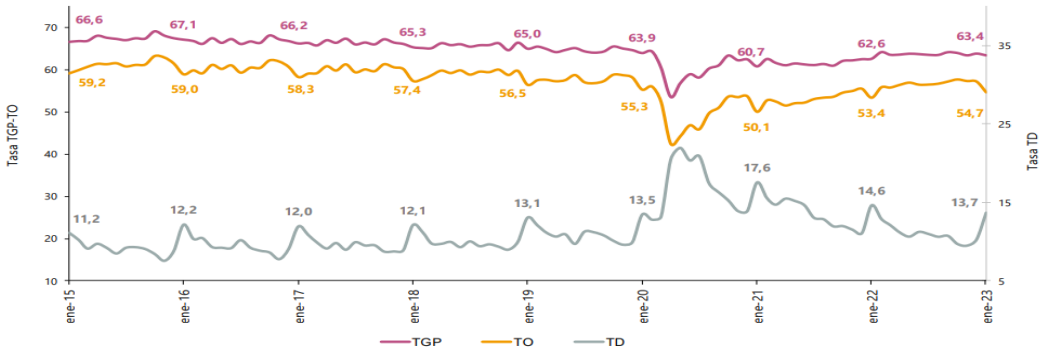
Principales Indicadores del Mercado Laboral

TOTAL, NACIÓN

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_en_23.pdf (28 de febrero de 2023)

Para el mes de enero de 2023, la tasa de desempleo del total nacional fue 13,7%, mientras que en el mismo mes de 2022 se ubicó en 14,6%. La tasa global de participación se ubicó en 63,4%, mientras que en enero de 2022 fue 62,6%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 54,7%, lo que representó un aumento de 1,3 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2022 (53,4%).

Gráfico 2. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total nacional
Enero (2015 – 2023)



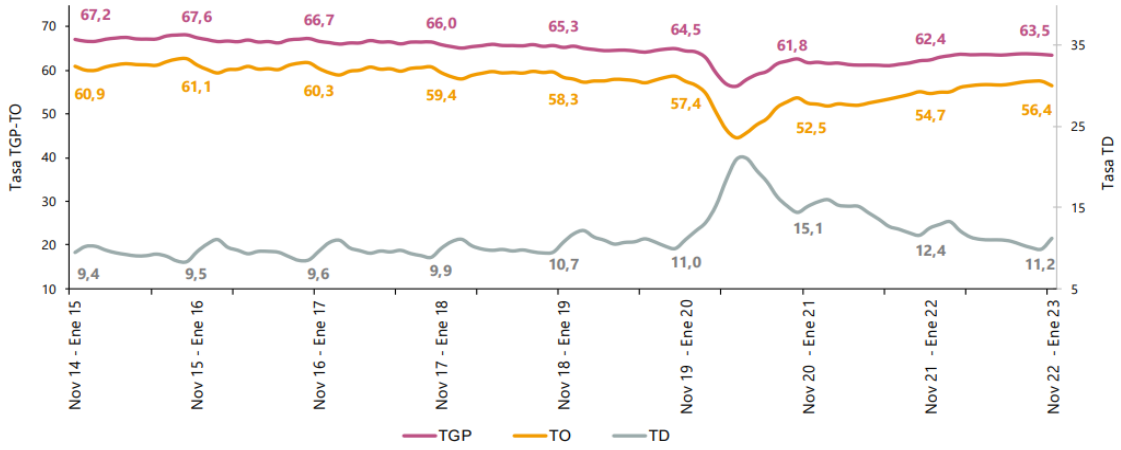
Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo los totales pueden diferir ligeramente del anexo.

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas

En el total nacional, la tasa de desempleo del trimestre móvil noviembre 2022 - enero de 2023 fue 11,2%, lo que representó una disminución de 1,3 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil noviembre 2021 - enero de 2022 (12,4%). La tasa global de participación se ubicó en 63,5%, lo que significó un aumento de 1,1 puntos porcentuales frente al trimestre móvil noviembre 2021 – enero de 2022 (62,4%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 56,4%, lo que representó un aumento de 1,8 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil noviembre 2021 - enero de 2022 (54,7%).

Gráfico 4. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total nacional
Noviembre - enero (2014 - 2023)



Fuente: DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal. Por efecto del redondeo los totales pueden diferir ligeramente del anexo.

Población ocupada según rama de actividad

En el mes de enero de 2023, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 21.492 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Alojamiento y servicios de comida (1,6 puntos porcentuales); Actividades profesionales, científicas, técnicas y de servicios administrativos; Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios; e Industrias manufactureras cada una con 1,0 puntos porcentuales, respectivamente.

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Enero (2022/2023)

Rama de actividad	Total				
	Enero 2022	Enero 2023	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	20.696	21.492	100	796	
Alojamiento y servicios de comida	1.255	1.592	7,4	336	1,6
Actividades profesionales, científicas, técnicas y de servicios administrativos	1.706	1.914	8,9	208	1,0
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.644	1.849	8,6	205	1,0
Industrias manufactureras	2.069	2.270	10,6	201	1,0
Transporte y almacenamiento	1.471	1.662	7,7	191	0,9
Actividades inmobiliarias	184	245	1,1	62	0,3
Información y comunicaciones	386	431	2,0	45	0,2
Comercio y reparación de vehículos	3.904	3.913	18,2	10	0,0
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2.963	2.957	13,8	-6	0,0
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	639	628	2,9	-11	-0,1
Actividades financieras y de seguros	449	380	1,8	-68	-0,3
Construcción	1.551	1.402	6,5	-148	-0,7
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.457	2.244	10,4	-214	-1,0

Fuente: DANE, GEIH.
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
*Por aproximación de decimales, la suma de las proporciones y contribuciones puede diferir ligeramente con la información del anexo estadístico.
p.p.: Puntos porcentuales.
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.
Nota: Los datos de rama de actividad económica están calculados con base en CIIU Rev. 4 A.C.

5. Técnico

La Secretaría General del Departamento Atlántico requiere contratar la prestación de servicios profesionales especializados para la elaboración de avalúos comerciales y avalúos especiales de predios, mejoras y peritajes de actividad económica que se requieran dentro de las actividades que desarrolla el departamento del atlántico, de los planes de adquisición predial y reasentamiento de utilidad pública o interés social contenidos en los planes de adquisición predial, plan de desarrollo departamental y demás disposiciones o actividades contempladas por el Departamento del Atlántico.

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

El proceso de práctica de avalúos deberá enmarcarse según lo establecido en la normatividad vigente, teniendo en cuenta que serán de tipo corporativo.

Al respecto a la ley 1673 de 2013, definió el avalúo corporativo de la siguiente manera:
"Artículo 3°. Definiciones. Para efectos de la presente ley se entenderán como:

… b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados"

Documentación: Entre los documentos a suministrar por parte de la entidad a la firma valuadora, para la práctica de los avalúos, se debe aportar respectiva ficha predial; contentiva de los aspectos técnicos del predio, inventario de cultivos, descripción de mejoras, información jurídica sobre ubicación y delimitación, plano de afectación predial con coordenadas, e información complementaria para eventuales reconocimientos por daño emergente y lucro cesante, o compensaciones económicas, ciñéndose a la información entregada.

Se debe dar aplicación a lo estipulado en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Decreto 1079 de 2015, Decreto 1077 de 2015, Decreto reglamentario 1420 de 1988, Resolución del IGAC No. 620 de 2008, que establece la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales, Resolución IGAC 898 de 2014 y Decreto número 556 de 2014, por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013 y las demás normas que la sustituyan, modifiquen o complementen.

Tramites: Dentro de los trámites a seguir para la elaboración de los Avalúos Comerciales para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de los proyectos se encuentra obtener:

I) Copia del acto administrativo –Acuerdo, Decreto- vigente que regula el Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio con los soportes cartográficos digitales,
II) Certificado sobre la existencia o no de alguna licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público de los predios relacionados,
III) Certificado sobre la existencia o no de Plan Parcial en el corredor de los predios relacionados
IV) Certificado sobre los usos permitidos, Principal, Complementario, Restringido y Prohibido de los predios relacionados de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial según sea el caso.

Otros Avalúos: En tratándose de otros tipo de avalúos no relacionados con proyectos de adquisición o procesos contractuales de compraventa o constitución de gravámenes, es del caso, indicar en la solicitud a realizar a la entidad contratista los alcances pretendidos con la solicitud del avalúo, y aportar en todo caso como documentos mínimos los certificados de tradición y/o las consultas en sistema VUR, información técnica como planos, consultas de tipo catastrales, conceptos de uso del suelo, título adquisitivo, recibo o estado de cuenta de los predios o la información relativa a considerar por el requirente debe ser tenida en cuenta.

No obstante, lo anterior, encontrándonos dentro de un universo de variables en cuanto a la diversidad de avalúos para bienes inmuebles, de conformidad con los elementos particulares a cada solicitud, la entidad contratista estudiará el caso y podrá solicitar que sean aportados documentos

adicionales de manera especial a fin de complementar la solicitud inicial, como por ejemplo aquellos que tengan implicaciones de tipo ambiental, o el reconocimientos de actividades económicas, las de tipo industrial, agroindustrial, entre otras permitidas u homologadas en la legislación colombiana y en todo caso teniendo en cuenta la codificación DANE.

5.2 Informe Técnico Individual de Avalúo.

- Tratándose de proyectos de gestión predial o de procesos de contratación directa para compra o de constitución de gravámenes, por cada registro topográfico, ficha predial o su equivalente entregado por el Departamento, la entidad contratada deberá entregar un Informe Técnico Individual de Avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, en original y copia, firmado por el representante legal de la firma evaluadora o quien haga sus veces y el perito y aquellos otros peritos participantes en la revisión y aprobación corporativa.

5.2.1 Tales parámetros son los siguientes:

a) La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto de este.
b) La destinación económica del inmueble.
c) Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
d) Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
e) Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
f) Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
g) La estratificación socioeconómica del bien

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características y aspectos:

5.2.2 Para el terreno:

a) Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
b) Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
c) Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
d) Tipo de construcciones en la zona

e) La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la
infraestructura vial y servicio de transporte
f) En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas
g) La estratificación socioeconómica del inmueble Para las construcciones:

a- El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
b- Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
c- Las obras adicionales o complementarias existentes
d- La edad de los materiales
e- El estado de conservación física
f- La vida útil económica y técnica remanente
g- La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido
h- Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

5.2.3 Para los cultivos:

a) La variedad
b) La densidad del cultivo
c) La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
d) El estado fitosanitario
e) La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado El Informe
Técnico Individual de Avalúo deberá contener los siguientes aspectos:

a- Valor total y por metro cuadrado (m2) de terreno en suelo urbano o suburbano y en hectáreas en suelo rural, protección o de expansión urbana sin plan parcial y metro cuadrado m2 de construcción, discriminando los valores de las áreas requeridas y las áreas sobrantes.

b- Valor de las obras para la adecuación de las áreas construidas remanentes.
c- Norma urbanística aplicada.
d- Uso del inmueble
e- Estratificación socioeconómica del bien.
f- Altura permitida y ejecutable
g- Área de terreno en reserva vial
h- Área de construcción en reserva vial, discriminando construcción, zona dura y enramada
i- Área sobrante de terreno
j- Área sobrante de construcción, discriminando construcción, zona dura y enramada
k- Valor de reposición de construcción (fachadas), si es el caso.
l- Otras (muro de cerramiento, cimentaciones, etc.)
m- Servicios públicos
n- Fotografías del predio tanto internas como externas, una de ellas de la fachada, con referencia de la vía,
identificando altura, entorno y una fotografía por cada ítem avaluado.
o- Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

Para efectos de la reposición de que trata el literal k), el contratista deberá dejar constancia dentro del avalúo que el área restante es desarrollable de acuerdo con lo permitido por la norma urbanística.

Además de lo mencionado en el párrafo anterior, el contratista deberá anexar a cada informe técnico, como soporte del avalúo realizado, la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos de ser el caso, de conformidad con el decreto 1420 de 1998, factores como la reglamentación urbanística municipal o Distrital vigente, licencias aprobadas, uso y destinación económica del inmueble, si se trata de propiedad horizontal, las diferentes características de terreno, tamaño, forma y diversidad de construcciones, así como el costo para la adecuación de áreas remanentes. Los avalúos podrán ser en predios urbanos y/o rurales.

Cuando el avalúo emplee la investigación directa o indirecta debe anexarse el procesamiento estadístico a que se refiere la resolución IGAC No. 620 de 2008.

-De los distintos tipos de avalúos:

Tratándose de otros tipos de avalúos para valoración activos de la entidad, arriendos, procesos judiciales, procesos conciliatorios u otros de índole similar, se tendrán en cuenta, en lo correspondiente los parámetros antes indicados además de los requisitos especiales que de conformidad con las características particulares respecto al tipo de inmueble sean necesarias para el informe valuatorio. Los avalúos podrán ser en predios urbanos y/o rurales.

El objeto del contrato comprende las siguientes actividades:

a) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos de predios.
b) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos de mejoras.
c) Elaboración de Avalúos Comerciales de inmuebles especiales.
d) Elaboración de Avalúos Comerciales Obras de Infraestructura
e) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal.
f) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos de locales comerciales y/o bodegas.
g) Elaboración de modificaciones de Avalúos Comerciales Corporativos, con visita y sin visita.
h) Elaboración de peritajes de actividad económica de conformidad con la política de reasentamiento departamental, en los casos que se requiera (Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Resolución 898 de 2014).
i) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos con daño emergente y lucro cesante, en los casos en que los inmuebles objeto de adquisición por parte del Departamento se encuentren dentro de proyectos de infraestructura de transporte (Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Resolución 898 de 2014).

Estos avalúos se entregarán de forma individual, constituyendo cada uno un Informe Técnico Individual de Avalúo. En consecuencia, para la ejecución del objeto contractual se requieren los siguientes servicios:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
1	Avalúo de predio	UND	1
2	Avalúo de mejora	UND	1
3	Avalúos de Inmuebles especiales	M2	1
4	Avalúos de Obras de Infraestructura	M2	1
5	Avalúos de Servidumbre	UND	1
6	Modificación de avalúo con visita	UND	1
7	Modificación de avalúo sin visita	UND	1
8	Peritaje de actividad económica	UND	1
9	Intangibles Especiales; Daño emergente, lucro cesant Indemnización, compensación otro.	UND	1

Nota No. 1: Tratándose de los avalúos de Predios, mejoras, para las modificaciones de avalúo con visita y sin visita y para los avalúos Intangibles Especiales; Daño emergente, lucro cesante, Indemnización, compensación otro, los proponentes deberán presentar las respectivas propuestas comerciales indicando el valor ofertado de conformidad análisis del sector y al respectivo presupuesto oficial.

Nota No. 2: En el caso de los avalúos de inmuebles especiales y obras de infraestructura los proponentes al momento de presentar las respectivas propuestas comerciales indicaran el valor estimado conforme al análisis del sector y los rangos existentes expresados en unidad de medida de área por metros cuadrados. El contratista determinara el valor de los mismos conforme a su ubicación y rangos existentes expresados en M2 en la sección de categorías adjuntas en tabla

Categorías	Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	Resto del Atlántico
Menor a 1000 m2		
Entre 1000 m2 y 2000 m2		
Entre 2000 m2 y 3000 m2		
Entre 3000 m2 y 4000 m2		
Entre 4000 m2 y 50000 m2		
Entre 5000 m2 y 10.000 m2		
Entre 10.000 m2 y 20.000 m2		
Entre 20.000 m2 y 30.000 m2		
Entre 30.000 m2 y 40.000 m2		
Entre 40.000 m2 y 50.000 m2		
Mayor 50.000 m2		

Nota No. 3 En el evento de que se requiera un avalúo que no se encuentre en la tabla anterior, las partes definirán de mutuo acuerdo su precio, el cual tendrá que corresponder a las condiciones de mercado vigentes en la fecha que se presente la necesidad.

Perfil y experiencia de los Avaluadores:

Los profesionales que elaborarán los avalúos deberán ser peritos Avaluadores certificados, poseer título profesional en alguna de las siguientes profesiones: arquitectura, ingeniería civil, de transportes y vías, catastral, economista, administración de empresas, contaduría, agronomía, ser especialistas en avalúos o áreas afines, con tarjeta profesional vigente y tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos. En todo caso los peritos Avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.

Debe contar con registro en la Superintendencia de Industria y Comercio o estar registrado de acuerdo a las directrices de la ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014 y las que la modifiquen o sustituyan, para lo cual deberán aportar sus hojas de vida que acrediten el cumplimiento del perfil antes descrito. Ninguno de los profesionales avaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética.

NOTA: El perfil y experiencia de los Avaluadores, aquí requeridos, será verificado por el supervisor del contrato durante su ejecución, mediante la revisión de los documentos correspondientes a cada profesional designado por el contratista para la elaboración de los avalúos.

6. Obligaciones del Contratista

6.1. GENERALES:

1. Guardar estricta confidencialidad sobre la información que llegare a conocer el contratista y sus empleados con ocasión a la ejecución del contrato.
2. Encontrarse al día en el pago de los aportes a seguridad social y parafiscales (si es del caso) durante la ejecución del contrato.
3. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
4. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas.
5. Contratar y obtener las garantías y seguros exigidos.
6. Cumplir de buena fe el objeto contratado.
7. Constituir las pólizas pactadas en el contrato.
8. Pagar los tributos que para tal efecto requiera la ley 80/93 y la normatividad distrital, departamental y nacional vigente.
9. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne la supervisión del contrato.
10. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con lo estipulado en el artículo 5o. numeral 4 de la Ley 80 de 1993.
11. Rehacer, sufragando a su costo cualquier mala ejecución del contrato, en todo o en parte, a juicio de la supervisión.
12. Desarrollar las actividades señaladas por el supervisor del contrato.

6.2. ESPECÍFICAS:

1. Realizar una visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto de avalúo.
2. Tomar fotografías que identifiquen el predio, sus componentes principales, baño, cocina, habitaciones, según sea el caso, y las mejoras más relevantes objeto del avalúo. (Se requiere una fotografía por cada ítem avaluado).
3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la Ficha Predial y sus componentes, jurídico catastral y cartográfico, implementando las metodologías definidas por el IGAC.
4. Producir el correspondiente Informe de Avalúo, dentro del plazo establecido por el Departamento, el cual no podrá exceder de diez (10) días hábiles, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con todos los insumos necesarios para su elaboración.
5. Atender todas las solicitudes y entregar los Informes de Avalúo en original y copia, firmados por el representante legal de la firma avaluadora y el perito avaluador, incorporando dentro del documento una fotocopia de la ficha predial con su plano. Para cada predio el avalúo será entregado en un documento que contenga los pormenores de la investigación y el trabajo de campo adelantado, además del certificado de avalúo y las fotografías.
6. Entregar una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de mercado, de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes.
7. Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (rondas de río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, planes parciales, etc.).
8. Tramitar y adquirir soportes documentales que permitan analizar la diferencia de valores que se presenten entre el avalúo catastral y el avalúo comercial objeto del contrato.
9. Tener en cuenta y enunciar dentro del citado informe de avalúo, la reglamentación existente (uso del suelo) en el Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico o Esquema de ordenamiento, según sea el caso del respectivo municipio.
10. Ejecutar el objeto del contrato con sus propios medios – materiales, equipo y personal – en forma independiente y con plena autonomía técnica y administrativa.
11. Realizar los avalúos comerciales de los predios, de conformidad con las condiciones técnicas exigidas, alcance y especificaciones del objeto contractual, señaladas en el documento de estudios previos.
12. Garantizar la idoneidad profesional y experiencia del grupo profesional encargado de la ejecución del contrato. Emplear personal calificado para la realización de los avalúos objeto del contrato.
13. Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del avalúo, en virtud de lo cual efectuará las revisiones o modificaciones al Informe de Avalúo cuando el Departamento así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el Decreto 1420 de 1998.
14. Entregar los Informes de Avalúo y demás documentos diligenciados, impresos y en medio magnético (CD), incluyendo fotografías de los bienes objeto del avalúo.

15. Tener disponibilidad permanente para atender los requerimientos del Departamento, dando cumplimiento a los tiempos de entrega de acuerdo con la necesidad.
16. Garantizar la disponibilidad necesaria del recurso humano y de los equipos requeridos para la realización de las actividades, tales como: computadores, cámaras fotográficas, transporte y demás elementos requeridos para la completa y eficiente ejecución del contrato en los tiempos estipulados.
17. Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y en desarrollo del contrato, haciendo extensiva esta obligación a las personas que intervengabn por cuenta del contratista en su ejecución, aplicando a cabalidad el Código de Conducta del Valuador NTS S 04.
18. Presentar al final de la gestión un informe consolidado, de todas las actividades ejecutadas en el desarrollo del contrato.
19. Entregar la documentación requerida de acuerdo con las especificaciones correspondientes, confrontando en todo caso la información técnica levantada en terreno, información catastral, urbanismo, de tal forma que exista correlación con los documentos presentados (avalúos y documentos jurídicos).
20. Tener la capacidad de realizar la cantidad de avalúos que los proyectos requieran, en el momento que sea solicitado.
21. Cumplir, además de las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato, las derivadas de las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad.

7. Regulatorio

De acuerdo con el Objeto del Presente proceso contractual, le aplican las siguientes normas:

- ✓ ley 80 de 1993, por la cual se expide el estatuto general de la contratación de la administración pública.
- ✓ decreto 1082 de 2015, por la cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- ✓ Artículo 37 de la Ley 9 de 1989
- ✓ Ley 388 de 1997
- ✓ Decreto reglamentario 1420 de 1988,
- ✓ Resolución del IGAC No. 620 de 2008, que establece la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales,
- ✓ Resolución IGAC 898 de 2014 y las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen

… y demás que apliquen a la naturaleza del objeto contractual del presente proceso.

8. Acuerdos comerciales

En observancia del numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual cita que “El presente artículo no es aplicable a la contratación por mínima cuantía.” Las Entidades Estatales no deben hacer el análisis de acuerdos comerciales para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

9. Estudios de la oferta:

A través del presente análisis se pretende identificar las dinámicas propias del servicio a contratar entre oferta y demanda, que permitan identificar los potenciales oferentes que pueden participar en cada uno de los procesos de adquisición realizados por la entidad, los tiempos de respuesta, los costos y riesgos en que puedan afectar a la entidad.

Del análisis efectuado por la entidad y teniendo en cuenta las empresas que reportaron información ante la superintendencia financiera encontramos aleatoriamente se una muestra de las que prestan los servicios relacionados con el objeto contractual, las cuales se relacionan a continuación.

830010665	SECOLINSA S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900206267	PAPICLA CORP	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900169697	GARZON CAÑA Y ASOCIADOS SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900163172	INVERSIONES QUIMBAYITO S.A	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900467097	ISERRA SERRANO PINTO SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900549129	SICOL HOLDING SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900557103	PEBILUX S.A.S	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
891501365	AGRICOLA MERCANTIL DEL CAUCA S.A. AGRICCA S.A.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
816007418	L. MEJIA Y CIA SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
830025041	CONSTRUCTORA JOMAG SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900380109	JT Y P S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
800137685	INVERSIONES SEMILLA SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
891702308	CONSTRUCTORA SAMARIA S.A	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900468308	SION PROJECTS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

800203778	VARGAS LIMITADA	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
890113394	INMOBILIARIA JIMENEZ SUAREZ SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900249518	CARAMPAS SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
800093160	ARANGO V. Y CIA. S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
800087385	NEMESIO ARANGO V. Y CIA. S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900712435	REFUGIO LA MERCED SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900308043	INVERSIONES SANTAMARIA CALA S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900516714	CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO DEL ORIENTE SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
800081613	CONTRERAS Y CIA LTDA	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
830128901	INVERSORA DE TOCANCIPA S.A INVERTOP S.A	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900227326	INVERSIONES VELASQUEZ RUIZ Y CIA S.C.A.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
860526514	CONSORCIO COMERCIAL SURAMERICA SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
830010834	KARPENTRAS S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
860068308	JORGE ENRIQUE PULIDO Y CIA LTDA.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900395808	INVERSIONES SAN REMO SABANETA S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900403600	ALBOSQUE SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900415670	INVERSIONES EMU SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Se debe resaltar que:

1. El listado de empresas no constituye ninguna recomendación al proceso de contratación, se presenta únicamente con fines de estudio de la oferta para conocer el sector relativo al que pertenece la presente contratación sin que ello sea excluyente de nuevos oferentes.

10. Estudio de la Demanda:

A continuación, se presenta información de procesos similares al objeto del presente análisis en años anteriores:

ENTIDAD	Municipio de Tunja, Boyacá, COLOMBIA	CUNDINAMARCA - ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOACHA SOACHA
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Contratación Directa	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)
OBJETO DEL CONTRATO	"CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ENTRE EL MUNICIPIO DE TUNJA Y EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, PARA ADELANTAR LA REALIZACIÓN DE AVALUÓS COMERCIALES, EN CUMPLIMIENTO DE LOS FINES DE LA ENTIDAD TERRITORIAL.	ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA ADQUISICIÓN Y/O AFECTACIÓN DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE SOACHA.
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO: Ver detalles en link del proceso	SECOP II PC- CD-AMT09722021 https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE	SECOP 1 SA-MC 031-2015 https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-11-4185579
LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA SU EJECUCIÓN	No requiere	No requiere
VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA Y CONDICIONES DE PAGO	Valor: $150.000.000 Forma de pago: El valor del contrato será pagado por el MUNICIPIO DE TUNJA a favor del IGAC, mediante actas parciales conforme con el número de avalúos solicitados y recibidos a satisfacción por el supervisor/es del Contrato Interadministrativo. Para el pago, EL IGAC deberá presentar en estricto orden al Municipio: a. Original de la cuenta de cobro o factura (los valores a cobrar deberán coincidir con la Resolución 1190 de 2019 o la resolución que la modifique, la cual establece los criterios para determinar el precio que se debe cancelar por el servicio de avalúos comerciales. b. Original de la certificación del servicio prestado a satisfacción, expedida por los Supervisores, en la que conste la entrega por parte del IGAC del informe de actividades y el período certificado. c. Certificado del Revisor Fiscal o de la persona competente donde se garantice encontrarse al día en parafiscales. d. Para el primer pago deberá anexarse adicionalmente la copia del RUT, debidamente actualizado. e. Además de lo anterior para cada pago y para el pago final debe constar en la plataforma SECOP II, los informes de ejecución y/o informe final, según sea el caso con los soportes correspondientes, informe que debe ser publicado por el supervisor/es del contrato, para lo cual deberá anexar a la solicitud de pago el pantallazo donde conste la publicación del informe en el SECOP II. De	Valor: $ 149,886,667 EL MUNICIPIO DE SOACHA pagará al CONTRATISTA el valor del contrato, de la siguiente manera: SELECCION ABREVIADA DE MENOR CUANTIA PLIEGO DE CONDICIONES DEFINITIVO Página 6 a) El 50% del valor del contrato, previa realización de la mitad de los avalúos objeto del contrato. b) El 50% restante del valor del contrato, se pagará una vez el contratista finalice la totalidad de los avalúos objeto del contrato. Lo anterior, previa firma y legalización del contrato y con la presentación de la cuenta de cobro y/o factura, acompañada de la certificación de cumplimiento e informe de ejecución del Supervisor. Adicionalmente el CONTRATISTA deberá presentar certificación del representante legal y/o el revisor fiscal en la que conste que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo. El pago será realizado por medio de la Tesorería Municipal de Soacha a través de la consignación en cuenta corriente o de ahorros que el contratista favorecido con la adjudicación señale en una de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de ley. Los pagos están supeditados al PAC del Municipio. EL MUNICIPIO DE SOACHA, sólo adquiere obligaciones con el proponente favorecido en el proceso de contratación y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros.

	igual forma, para efectos de los pagos previstos en el presente contrato, se requiere que el IGAC haya cumplido con sus obligaciones para con el sistema de seguridad social en pensiones, salud y riesgos laborales, de requerirse, así como con los aportes parafiscales a cajas de compensación familiar, ICBF y SENA cuando a ello hubiere lugar, en los porcentajes y períodos establecidos en la legislación vigente. Para efectos de la liquidación, el Municipio verificará el cumplimiento de la obligación del CONTRATISTA frente a los aportes al Sistema de Seguridad Social integral y parafiscales durante la vigencia del contrato, estableciendo una correcta relación entre el monto cancelado y las sumas que debió haber sido cotizadas en función del valor del contrato suscrito y su plazo. En caso de presentarse diferencias, EL CONTRATISTA se compromete a subsanarlas y a quedar a paz y salvo por concepto de los pagos indicados, lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y normas modificatorias, concordantes y complementarias. RETENCIONES. El Municipio hará las retenciones a que haya lugar sobre el pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. Nota 1: En el valor se entienden incluidos los costos directos e indirectos que ocasione la ejecución del contrato.	
NÚMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS PARA EL EFECTO Y VIGENCIA DE LOS MISMOS.	Número de contratos suscritos: Un contrato y registra una adición, Vigencia: El término para el cumplimiento del objeto de este contrato será de UN (01) MES; Y/O A MONTO AGOTABLE, LO QUE PRIMERO OCURRA, CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO. contados a partir de la suscripción del acta de inicio.	Número de contratos suscritos: un contrato, no registra adición. Vigencia: plazo de ejecución más el término legalmente previsto para su liquidación.
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL FUERON EJECUTADOS LOS CONTRATOS (INVERSIÓN O FUNCIONAMIENTO) Y SI HUBO LUGAR A VIGENCIAS FUTURAS	Inversión	Inversión
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN LOS PROCESOS DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI *	CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS, IMPOSICIÓN DE SANCIONES	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.

<table>
<tr><td>TIEMPOS Y LUGARES DE ENTREGA ACORDADOS</td><td>Tiempo de entrega: plazo de ejecución: será de1 mes contado a partir de la firma del acta de inicio. El acta de inicio solo será firmada para contar el término en todo caso a partir del cumplimiento de los requisitos para la ejecución del contrato, conforme a lo establecido en el Art. 41, de la Ley 80 de 1993 y Art. 23, de la Ley 1150 de 2007, se iniciará una vez se perfeccione el contrato, previa aprobación de la garantía única y firma acta de inicio.
Lugar de ejecución: Municipio de Oicatá.- Boyacá</td><td>El plazo de ejecución del contrato es hasta de cuatro (4) meses, contados a partir de la suscripción del acta de Inicio, previa aprobación de las pólizas y expedición del registro presupuestal.
El lugar de ejecución del contrato es el Municipio de Soacha ubicado en el Departamento de Cundinamarca.</td></tr>
<tr><td>GARANTÍAS EXIGIDAS EN LOS PROCESO DE CONTRATACIÓN Y SINIESTROS.</td><td>- Garantía de cumplimiento
- Garantía de Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y servicios suministrados
- Garantía de calidad del servicio
- Responsabilidad extracontractual
- Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales
-</td><td>- Cumplimiento del Contrato
- Pago de salarios indemnizaciones y prestaciones sociales
- Responsabilidad civil extracontractual
- Calidad del Servicio
- Calidad de los bienes suministrados

Contrato de Seguro contenido en una Póliza. - Patrimonio autónomo. - Garantía Bancaria (Garantía Bancaria o Carta de Crédito Stand by)</td></tr>
<tr><td>EXPERIENCIA SOLICITADA</td><td>Experiencia Específica

La experiencia especifica requerida para la celebración del contrato interadministrativo, es tener conocimiento, capacidad administrativa y operativa en el funcionamiento y ejecución de los procesos catastrales de formación, actualización de la formación y conservación catastral, la cual está en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).:

<table><tr><th>ITEM</th><th>Clasificación UNSPSC</th><th>Clase</th></tr><tr><td>1</td><td>80131800</td><td>Servicios de administración inmobiliaria</td></tr></table></td><td>Experiencia específica:

Acreditar que cuenta con experiencia específica, en procesos de contratación realizados con entidades públicas y/o privadas, cuyo objeto esté relacionado con la realización de AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES, cuyo valor sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial estimado para la presente contratación, para lo cual se deberán anexar hasta tres (3) certificaciones de contratos realizados con este objeto y se verificará en el Registro único de Proponentes que se acredite la realización de dichas actividades y que sumados los valores de las certificaciones sean iguales o superiores al porcentaje solicitado, información que se establecerá de la siguiente manera: para estandarizar productos y servicios, conocido por las siglas UNSPSC

<table><tr><th>Relación de contrato (s) celebrado(s), Código del clasificador de Bienes y Servicios en el tercer nivel</th><th>Valor expresado en SMLMV</th></tr><tr><td>CODIGO DE LA CALSIFICACION UNSPSC</td><td>CUANTIA EN SALARIOS MINIMOS</td></tr><tr><td>80131802</td><td>232,61</td></tr></table>:</td></tr>
</table>

11. Experiencia

Para demostrar su experiencia, los proponentes deberán presentar máximo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y terminados a satisfacción expedidas por la entidad contratante con fecha posterior a la terminación del contrato, y/o acta de recibo final y/o acta de liquidación (acompañadas de las respectivas copias de los contratos), las cuales sumadas deberán ser iguales o superiores al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección.

Cada una de estas experiencias acreditadas debe corresponder a objetos similares o iguales al objeto del presente proceso.

Solo se deberá presentar información sobre máximo dos (2) contratos, en el caso de que un proponente presente un mayor número de contratos para salvaguardia de los principios de transparencia e igualdad se tendrá en cuenta únicamente los dos (2) primeros que se incluyan en la propuesta en su orden.

Como soporte de la información suministrada por el proponente, se deberán anexar las certificaciones de experiencia, las cuales deberán contener como mínimo, la siguiente información:

- Nombre del contratante
- Nombre del contratista
- Objeto del contrato
- Si se trata de un consorcio o unión temporal, se debe señalar el nombre de sus integrantes; adicionalmente, se debe indicar el porcentaje de participación de cada uno de ellos.
- Fecha de suscripción (día, mes y año) y fecha de terminación (día, mes y año)
- Fecha de expedición de la certificación (día, mes y año).
- Valor del contrato y de las adiciones, si las hubo.
- Certificación de cumplimiento expedida por el funcionario competente.
- Cargo y firma de quien expide la certificación

Para relacionar la experiencia, deberá diligenciarse el Anexo No. 3 en el cual se consignará la información sobre experiencia acreditada del proponente, suministrando toda la información allí solicitada, incluyendo exclusivamente los contratos terminados a la fecha de cierre del proceso.

Si el proponente es un consorcio o una unión temporal, cualquiera de los miembros del consorcio o unión temporal podrá acreditar la experiencia requerida.

NO SE ACEPTARÁN CONTRATOS EN EJECUCIÓN, PARA ACREDITAR EXPERIENCIA SÓLO SERÁN VALIDOS LOS CONTRATOS TERMINADOS A LA FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE PROCESO.

Para el caso de contratos ejecutados por el proponente como parte de un consorcio o de una unión temporal, la entidad contratante deberá certificar el valor correspondiente al porcentaje de su participación y el porcentaje de ejecución y será este el valor que se tendrá en cuenta para efectos de acreditar experiencia.
En caso de existir diferencias entre la información relacionada en el ANEXO No. 3 y los contratos y certificaciones aportadas, prevalecerá la información contenida en los contratos y en las certificaciones de experiencia y dicha información será la que se utilizará para la verificación.

Las certificaciones deben ser expedidas por entidades públicas o privadas que obren como contratantes. No se aceptarán auto certificaciones.

Cada contrato acreditado se analizará por separado, en caso de presentar certificaciones que incluyan contratos adicionales al principal, el valor adicional se sumará al valor del contrato, considerándose referida a una sola contratación.

Si el oferente presenta la documentación exigida en este acápite, sin el lleno de los requisitos exigidos, la entidad lo requerirá para que, dentro del término establecido, proceda a subsanarla.

De no subsanar la información requerida por EL DEPARTAMENTO, el proponente será declarado NO HÁBIL.
Para efectos de la acreditación de la experiencia del proponente, no se aceptarán SUBCONTRATOS.
La no presentación de la (s) certificación (es) que acredite (n) la experiencia será motivo para que la propuesta sea considerada NO HÁBIL.

El Departamento del Atlántico no tendrá en cuenta experiencia relacionada que no esté soportada por los documentos que se solicitan.

El cumplimiento de las condiciones y especificaciones técnicas necesarias para la ejecución del objeto contractual se acreditará por el proponente mediante la manifestación que efectúe, diligenciando el ANEXO N° 1 – Carta de Presentación de la Propuesta.

Nota 01: Para efectos de la evaluación de la experiencia, el valor de los contratos aportados será convertido a SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES “SMMLV” de la fecha de terminación del contrato.

ACREDITACIÓN DE DOMICILIO PRINCIPAL, SUCURSAL AGENCIA O ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO:

Teniendo en cuenta la inmediatez con la cual se requieren los servicios para realizar las actividades derivadas de la ejecución, además del cumplimiento de cada uno de los requisitos de admisibilidad establecidos en el presente pliego, para que una propuesta resulte admisible, el proponente debe acreditar que cuenta con domicilio principal, agencia, sucursal o establecimiento en **EL DEPARTAMENTO DE ATLÁNTICO**, con capacidad administrativa suficiente para atender la ejecución del contrato y con capacidad de decisión. Para tal efecto aportará el respectivo documento expedido por la cámara de comercio. En el caso de tratarse de una agencia o establecimiento de comercio, deberá allegarse en la propuesta, poder en el que se le confieran facultades especiales al administrador o al coordinador del proyecto para comprometer y obligar a la sociedad, con relación a las obligaciones generales y especiales del contrato que surja de la presente selección, de manera que el representante de la agencia o establecimiento, o el coordinador del proyecto, tenga capacidad de decisión en el desarrollo diario del contrato.

En caso de consorcios y uniones temporales, al menos uno de los miembros deberá contar con domicilio principal, sucursal, agencia o establecimiento en los términos indicados. De igual manera, su representante o el supervisor del contrato deberá contar con facultades suficientes para comprometer al contratista durante la ejecución del contrato y adoptar

decisiones que conduzcan a la adecuada ejecución del objeto contractual.

12. Análisis económico.

Este análisis nos permite establecer el presupuesto oficial para esta contratación.
A continuación, se detalla las conclusiones del proceso:

- Se envió invitación a cotizar a las firmas: Corporación Lonja de Propiedad Raíz, de Barranquilla, Consuaval SAS. Compañía General de Avaluos & Bienes Raices S.A.S.
- Se recibió cotización de las siguientes firmas: Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.
- Las cotizaciones presentadas por las empresas: Corporación Lonja de propiedad raiz, Compañía General de Avaluos & Bienes Raíces S.A.S., son tenidas en cuenta para la elaboración de los cuadros comparativos debido a que cumplen con todas las especificaciones requeridas.
- El presupuesto oficial es de de **CIENTO DIECISEIS MILLONES DE PESOS M/L ($116.000.000).** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar.
- El plazo de ejecución del contrato es hasta el 31 de diciembre de 2023 o hasta el agotamiento de los recursos, lo que primero ocurra, a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.
- El lugar de ejecución del contrato es el Departamento del Atlántico en donde se encuentren ubicados los inmuebles objeto de avalúo.

Para constancia se firma el 14 de marzo de 2023.



_____

MERLE PARODI SOLANO
Asesora Externa
Secretaría General
Departamento del Atlántico

Cuadro Comparativo

			AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.		CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA		PROMEDIO ESTIMADO POR LA ENTIDAD INCLUIDO IVA	
			AVALUOS ESPECIALES		AVALUOS ESPECIALES			
	CATEGORIAS	CANTIDAD	Valor Unitario Incluido Iva Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	Valor Unitario Resto del Atlántico	Valor Unitario Incluido Iva Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	Valor Unitario Resto del Atlántico	Valor Unitario Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	Valor Unitario Resto del Atlántico
1	Menor a 1000 m2	1	$ 3.250.000	$ 3.575.000	$ 5.149.130	$ 5.406.170	**$ 4.199.565**	**$ 4.490.585**
2	Entre 1000 m2 y 2000 m2	1	$ 3.900.000	$ 4.290.000	$ 5.265.750	$ 5.528.740	**$ 4.582.875**	**$ 4.909.370**
3	Entre 2000 m2 y 3000 m2	1	$ 4.550.000	$ 5.005.000	$ 5.125.330	$ 5.381.180	**$ 4.837.665**	**$ 5.193.090**
4	Entre 3000 m2 y 4000 m2	1	$ 5.200.000	$ 5.720.000	$ 5.078.920	$ 5.332.390	**$ 5.139.460**	**$ 5.526.195**
5	Entre 4000 m2 y 5000 m2	1	$ 5.850.000	$ 6.435.000	$ 5.031.320	$ 5.283.600	**$ 5.440.660**	**$ 5.859.300**
6	Entre 5000 m2 y 10.000 m2	1	$ 6.500.000	$ 7.150.000	$ 4.914.700	$ 5.161.030	**$ 5.707.350**	**$ 6.155.515**
7	Entre 10.000 m2 y 20.000 m2	1	$ 7.150.000	$ 7.865.000	$ 4.680.270	$ 4.914.700	**$ 5.915.135**	**$ 6.389.850**
8	Entre 20.000 m2 y 30.000 m2	1	$ 7.800.000	$ 8.580.000	$ 4.447.030	$ 4.669.560	**$ 6.123.515**	**$ 6.624.780**
9	Entre 30.000 m2 y 40.000 m2	1	$ 8.450.000	$ 9.295.000	$ 4.329.220	$ 4.545.800	**$ 6.389.610**	**$ 6.920.400**
10	Entre 40.000 m2 y 50.000 m2	1	$ 9.100.000	$ 10.010.000	$ 4.212.600	$ 4.423.230	**$ 6.656.300**	**$ 7.216.615**

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

11	Mayor 50.000 m2	1	$ 9.750.000	$ 10.725.000	$ 3.744.930	$ 3.931.760	$ 6.747.465	$ 7.328.380
			AVALUOS INFRAESTRUCTURA		AVALUOS INFRAESTRUCTURA			
12	Menor a 1000 m2	1	$ 4.225.000,00	$ 4.647.500	$ 4.141.200,00	$ 5.176.500	$ 4.183.100	$ 4.912.000
13	Entre 1000 m2 y 2000 m2	1	$ 5.070.000,00	$ 5.577.000	$ 4.147.150,00	$ 5.184.830	$ 4.608.575	$ 5.380.915
14	Entre 2000 m2 y 3000 m2	1	$ 5.915.000,00	$ 6.506.500	$ 4.149.530,00	$ 5.187.210	$ 5.032.265	$ 5.846.855
15	Entre 3000 m2 y 4000 m2	1	$ 6.760.000,00	$ 7.436.000	$ 4.150.720,00	$ 5.188.400	$ 5.455.360	$ 6.312.200
16	Entre 4000 m2 y 5000 m2	1	$ 7.605.000,00	$ 8.365.000	$ 4.153.100,00	$ 5.190.780	$ 5.879.050	$ 6.777.890
17	Entre 5000 m2 y 10.000 m2	1	$ 8.450.000,00	$ 9.295.000	$ 4.154.290,00	$ 5.193.160	$ 6.302.145	$ 7.244.080
18	Entre 10.000 m2 y 20.000 m2	1	$ 9.225.000,00	$ 10.224.500	$ 4.153.100,00	$ 5.191.970	$ 6.689.050	$ 7.708.235
19	Entre 20.000 m2 y 30.000 m2	1	$ 10.140.000,00	$ 11.154.000	$ 4.151.910,00	$ 5.189.590	$ 7.145.955	$ 8.171.795
20	Entre 30.000 m2 y 40.000 m2	1	$ 10.985.000,00	$ 12.083.500	$ 4.149.530,00	$ 5.187.210	$ 7.567.265	$ 8.635.355
21	Entre 40.000 m2 y 50.000 m2	1	$ 11.830.000,00	$ 13.013.000	$ 4.148.340,00	$ 5.186.020	$ 7.989.170	$ 9.099.510
22	Mayor 50.000 m2	1	$ 12.675.000,00	$ 13.942.500	$ 4.147.150,00	$ 5.183.640	$ 8.411.075	$ 9.563.070
							$ 131.002.610	$146.265.985

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

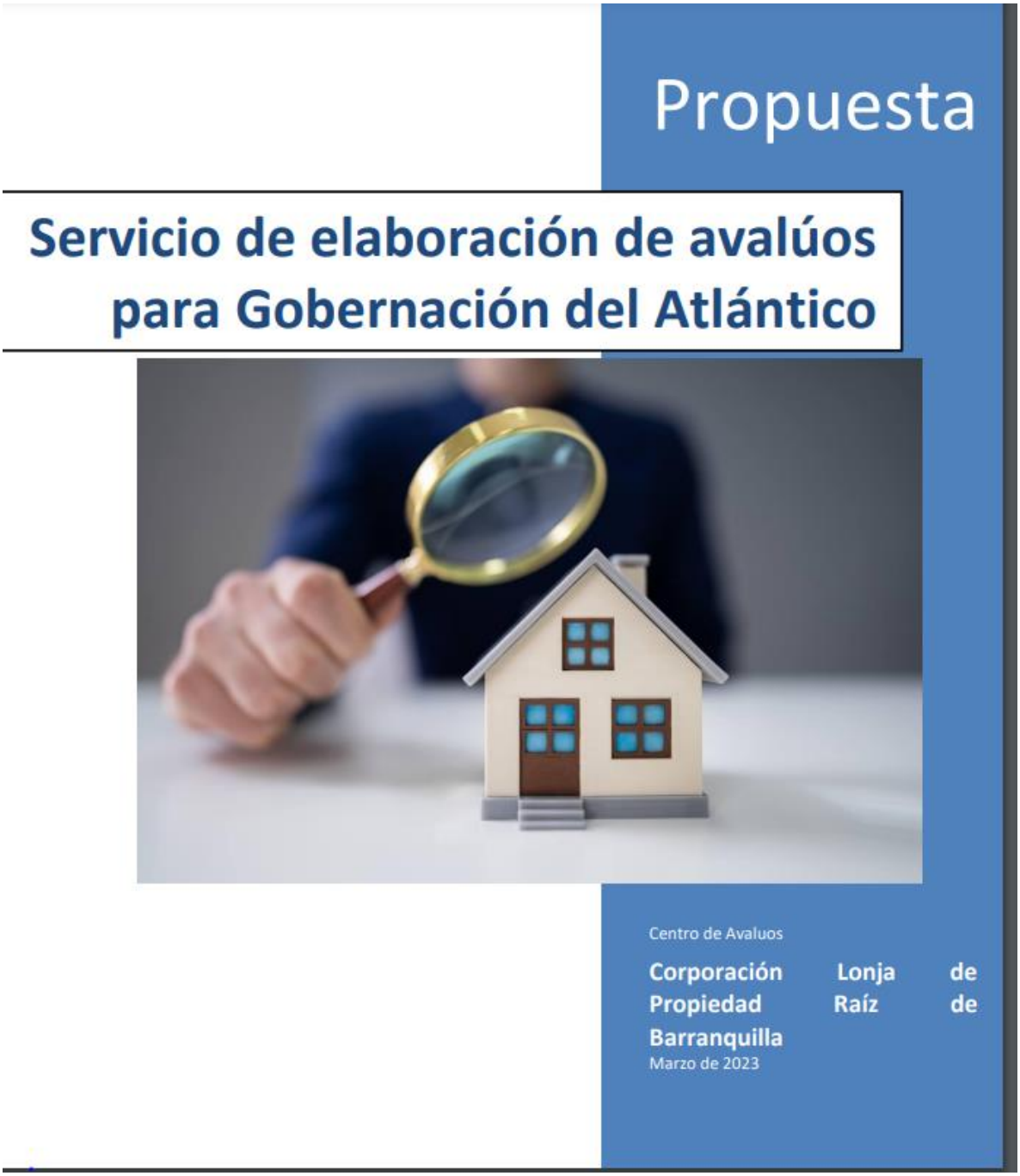
OTROS SERVICIOS							
DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO			VALOR UNITARIO SIN IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO SIN IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA	VALOR UNITAIO PROMEDIO ESTIMADO POR LA ENTIDAD INCLUIDO IVA
1	Avalúo de predio	UND	$ 2.500.000,00	$ 2.975.000	$ 1.158.000,00	$ 1.378.020,00	**$ 2.176.510**
2	Avalúo de mejora	UND	$ 1.500.000,00	$ 1.785.000	$ 715.000,00	$ 850.850,00	**$ 1.317.925**
3	Avalúos de Servidumbre	UND	$ 6.000.000,00	$ 7.140.000	$ 4.420.000,00	$ 5.259.800,00	**$ 6.199.900**
4	Modificación de avalúo con visita	UND	$ 2.300.000,00	$ 2.737.000	$ 647.000,00	$ 769.930,00	**$ 1.753.465**
5	Modificación de avalúo sin visita	UND	$ 1.300.000,00	$ 1.547.000	$ 418.000,00	$ 497.420,00	**$ 1.022.210**
6	Peritaje de actividad económica	UND	$ 1.500.000,00	$ 1.785.000	$ 726.000,00	$ 863.940,00	**$ 1.324.470**
7	Intangibles Especiales; Daño emergente, lucro cesante Indemnización, compensación otro.	UND	$ 6.000.000,00	$ 7.140.000	$ 4.862.000,00	$ 5.785.780,00	**$ 6.462.890**
							$ 20.257.370

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

VALOR TOTAL UNITARIO AVALUOS ESPECIALES Y DE INFRAESTRUCTURA EN EL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	$ 131.002.610
VALOR TOTAL UNITARIO AVALUOS ESPECIALES Y DE INFRAESTRUCTURA EN EL RESTO DEL ATLÁNTICO	$ 146.265.985
VALOR TOTAL OTROS SERVICIOS	$ 20.257.370
VALOR TOTAL OFRECIMIENTO ECONOMICO	**$ 297.525.965**

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia

COTIZACIÓN 1



CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

Contenido

1. PRESENTACIÓN 2
2. COMPETENCIA JURÍDICA 3
3. OBJETIVO DEL TRABAJO 3
4. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR 4
5. METODOLOGÍA APLICABLE EN LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS 6
6. EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA 7
7. EQUIPO DE TRABAJO 8
8. OFERTA ECONÓMICA 9
9. FORMA DE PAGO: 10
10. TIEMPOS DE ENTREGA: 10
11. VIGENCIA DE LA OFERTA: 11
12. INFORMACION O DOCUMENTACION REQUERIDA 11

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

1. PRESENTACIÓN

La Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, es una entidad gremial sin ánimo de lucro que agrupa a personas y empresas vinculadas al sector inmobiliario en las áreas de avalúos corporativos, comercialización de inmuebles, administración y arrendamientos, promoción, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios.

Con más de 50 años de experiencia, actuamos como orientadores de los sectores valuatorio e inmobiliario en la Región Caribe Colombiana, siendo voceros calificados ante entidades públicas y privadas en el marco de proyectos de interés público. Nuestro conocimiento profundo de cada subsector que representamos nos ha permitido promover Leyes que regulan la actividad, y participar en proyectos de gran envergadura e importancia para el país.

Contamos con representación ante el Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A., entidad reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio como agente para la autorregulación del sistema valuatorio en Colombia. Así mismo formamos parte del Consejo Directivo Nacional del Registro Nacional de Avaluadores -RNA- y somos miembros activos de la Federación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz -Fedelonjas, y de su Consejo Directivo a nivel Nacional.

Localmente, la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla es miembro del Comité Intergremial e Interempresarial del Atlántico, desde donde promovemos políticas orientadas al desarrollo económico del territorio y de la Región Caribe.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

2. COMPETENCIA JURÍDICA

Conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013 por medio de la cual se reglamenta la actividad valuatoria en Colombia, la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla cuenta con una amplia trayectoria en la realización de avalúos corporativos a nivel departamental, regional y nacional, los cuales son elaborados con la participación de sus avaluadores afiliados quienes cuentan con la debida inscripción en la registro Abierto de Avaluadores – R.A.A.-, en las categorías de inmuebles urbanos, inmuebles rurales, inmuebles especiales, suelos de protección, obras de infraestructura, monumentos históricos, maquinaria y equipo, activos operacionales, entre otros, destacándose por su experiencia en valoraciones para infraestructura, procesos de imposición de servidumbres, procesos de enajenación y renta, y avalúos de todo tipo de bienes, atendiendo altos estándares de calidad, asegurando un procedimiento técnico que contempla la normatividad vigente en la materia.

En materia de avalúos corporativos requeridos en procesos con el Estado, la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cumple con lo contenido en las Leyes 9 de1.989, 388 de 1997, 1682 de 2.013, Decreto 1420 de 1.998, Resolución 620 de 2.088. Igualmente, los avaluadores que participen en el proyecto, serán profesionales registrados ante el R.A.A. atendiendo a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013.

Finalmente, es importante señalar que la norma (lit. b, art 3 de la Ley 1673 de 2013), es clara en establecer que los avalúos corporativos son aquellos realizados por un gremio o lonja de propiedad raíz, con la participación colegiada de sus agremiados, lo que significa que la conjugación de las especialidades del equipo ejecutor en respuesta a los requerimientos técnicos de cualquier tipo de avalúo, hace parte de los requerimientos jurídicos de obligatorio cumplimiento por parte de la entidad ejecutora.

3. OBJETIVO DEL TRABAJO

Prestación de servicios profesionales especializados para la elaboración de avalúos comerciales y avalúos especiales de predios, mejoras y peritajes de actividad económica que se requieran dentro de las actividades que desarrolla el departamento del atlántico, de los planes de adquisición predial y reasentamiento de utilidad pública o interés social contenidos en los planes de adquisición predial, plan de desarrollo departamental y demás disposiciones o actividades contempladas por el departamento del atlántico".

Nota 1: Debido a que nuestra entidad es una corporación de carácter gremial, nuestros informes relacionados con el alcance de la presente invitación adquieren la connotación de CORPORATIVOS, y serán presentados como tal.

Nota 2: Los informes, resultado de los avalúos corporativos se entregarán en medio virtual.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

Nota 3: No será responsabilidad de la Corporación ni de los peritos miembros del equipo ejecutor, que no sean procedentes o válidos los informes valuatorios encargados, en aquellos casos que dichos trabajos se presenten en el marco de un proceso judicial y que no haya sido posible el acceso a los predios.

Nota 4: Para la realización de las visitas técnicas de inspección se requiere contar con el acompañamiento del personal de GOBERNACIÓN DEL ATLANTICO a cargo del proyecto y deberán coordinarse logísticamente entre las partes, de tal forma que sean continuas. Las visitas deberán realizarse cumpliendo todos los parámetros establecidos en los protocolos de bioseguridad.

Los avalúos y visitas técnicas se realizarán con base en las fichas prediales resultantes de la gestión predial realizada por parte de GOBERNACION DEL ATLANTICO, sin embargo, luego de las visitas técnicas de inspección a cargo de los valuadores comisionados, se podrán sugerir ajustarlas según lo realmente identificado en campo con el fin de que los avalúos guarden precisión y correspondencia temporal entre lo documentado y lo identificado en campo.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR

- **Avalúo de Predio:** Corresponde a la valoración del lote y construcción, también se puede presentar afectación de terraza y patio. (Las áreas afectadas deben estar registradas en el certificado de tradición que indique la propiedad o tenencia de dichas áreas)

- **Avalúo de Mejoras:** Corresponde a la valoración de construcciones más sencillas que se puedan encontrar dentro del área afectada pero fuera de la línea de propiedad, cuya tenencia puede ser del municipio o un poseedor, tales como son: Jardineras, árboles frutales, muros de cerramiento, pozos, pisos en plantilla, portones, andenes, etc. ***Estas no deben superar los 50m2, de lo contrario, se tendrá en cuenta como avalúo de predio.***

- **Avalúos Especiales:** Corresponden a los bienes definidos en la ley 1673 de 2013 y Decreto Reglamentario 556 del 2014 tales como: Centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, estaciones de servicios, plantas industriales, entre otros.

- **Avalúos de Obras de infraestructura:** Corresponden a los bienes definidos en el Decreto Reglamentario 556 del 2014 tales como: Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

- **Daño Emergente**: Corresponde al valor comercial o al monto de las indemnizaciones o compensaciones, por el daño o destrucción si hay lugar a ello. Incluye el lote, construcción y /o cultivos objeto de la adquisición.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

- **Lucro Cesante:** Obedece al valor estimado correspondiente a la pérdida de una ganancia legítima o de una utilidad económica por parte del propietario como consecuencia del daño, y que ésta no se habría producido si el evento dañino no se hubiera verificado.

- **Servidumbre:** Se entiende por Servidumbre predial o simple servidumbre, como un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

- **Modificaciones con Visita al Predio:** Corresponden a la modificación del informe inicial y dentro de su vigencia, en razón de cambio de área u otro aspecto técnico del levantamiento topográfico suministrado por la entidad contratante, en la cual se requiere una vez más la visita técnica al predio para su respectiva verificación y ajuste del informe valuatorio.

- **Modificaciones Sin Visita al Predio:** Corresponden a la modificación del informe inicial y dentro de su vigencia, en razón de cambio de área u otro aspecto técnico del levantamiento topográfico suministrado por el contratante, en la cual no se requiere visita de inspección para el ajuste del informe valuatorio.

1. **Peritaje de Actividad Económica:** Es el reconocimiento económico que se efectúa al arrendatario situado en un establecimiento de comercio afectado por el proyecto. Este se realiza basado en los documentos contables y financieros de la actividad y en el Decreto Departamental o municipal establecido para tal fin.

Se valorarán terrenos urbanos los cuales hacen referencia a la valoración de inmuebles ubicados en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado. (Decreto 556 de 2014)

Se valorarán terrenos rurales con o sin construcciones de inmuebles en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. (Decreto 556 de 2014)

Entregable Final: Por cada matrícula inmobiliaria entregada por GOBERNACION DEL ATLANTICO se ejecutará un informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 del 1998, la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, Resolución IGAC 898 2014, 1044 2014, 316 de 2014, la Ley 1673 de 2013, y demás nomas vigentes, conforme al formato presentado manejado por la CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA de acuerdo NTS S 01 Y NTS I 02, referentes al contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos y rurales emitidos por el Registro Nacional de Avaluadores (RNA), firmado por el Representante Legal del Centro de Avalúos Corporativos y el(los) valuador(es) comisionado(s) en cada caso. Los informes se entregarán a los doce días hábiles después de haber recibido la totalidad de los documentos y realizada la visita de campo.

El avalúo consignará, entre otros, los siguientes aspectos:

- Información básica y general del inmueble
- Información Jurídica

- Información del sector
- Características del inmueble
- Linderos
- Servicios Públicos
- Información y especificaciones de las construcciones
- Metodología valuatoria
- Valor total por metro cuadrado de terreno y construcción.
- Norma urbanística aplicada
- Uso del inmueble
- Estratificación socioeconómica del bien
- Áreas de terreno y construcción (si aplica), discriminándola de acuerdo con lo establecido en el registro topográfico.
- Otras (muros de cerramiento, cimentaciones, etc.) (si aplica)
- Registro fotográfico (internas y externas) mínimo seis (6) fotografías
- Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se aclararán aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.

5. METODOLOGÍA APLICABLE EN LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS

Los AVALUOS CORPORATIVOS de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, son el resultado de un trabajo científico, analítico y metódico, usando factores de la teoría económica, aplicando metodologías reconocidas a nivel mundial y de acuerdo a características particulares y generales del bien, produciendo un estimado de valor de cambio como si fuera a darse una operación de contado, libre de toda necesidad y urgencia.

Por otro lado, un AVALUADOR también según la Ley 1673 de 2013, es la persona natural que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bien y que se encuentra inscrita ante el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, el cual se reconocerá por sus siglas RAA y estará a cargo y bajo la responsabilidad de la ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACION – ERA-

Una vez efectuados los informes de avalúos corporativos de los predios por parte de los avaluadores miembros de un equipo ejecutor a conformarse según las especialidades y experticias requeridas, estos son sustentados ante el grupo de peritos que conformaría la Junta Avaluadora de los proyectos para GOBERNACION DEL ATLANTICO, quienes también son expertos profesionales en el campo valuatorio debidamente certificados, conocedores de la legislación nacional e internacional, revisando e impartiendo su aprobación.
El desarrollo metodológico de los avalúos de la presente invitación tiene en cuenta las metodologías dispuestas en el marco legal colombiano que se resumen a continuación (Resolución 620 de 2008):

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.

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.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el 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 encontrar 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 (técnica) 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.

6. EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA

A continuación, nos permitimos relacionar las diferentes categorías en las que nuestros peritos se encuentran legalmente certificados ante el R.A.A.:

- **Inmuebles Urbanos** (Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas).
- **Inmuebles Rurales** (Terrenos rurales con o sin construcciones, cultivos, plantaciones, lotes en suelos de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales).

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

- **Recursos Naturales y Suelos de Protección** (Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales, renovables y daños ambientales).
- **Obras de infraestructura** (Estructuras especiales, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar)
- **Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos**
- **Inmuebles Especiales** (Centros Comerciales, Hoteles, Instituciones Educativas, hospitales, clínicas, estaciones de servicios, entre otros)
- **Avalúos Industriales, maquinaria y equipo** (Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de plantas, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución. Maquinaria de construcción, movimiento de tierra y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo y transporte automotor).
- **Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio** (Revalorización de activos, materia prima, producto en proceso y producto terminado, establecimientos de comercio)
- **Intangibles Especiales** (Daño Emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, daños herenciales y litigiosos, derechos de indemnización o cálculos de compensación).
- **Intangibles** (Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, prima comercial, y otros similares).

La CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA cuenta con un grupo de profesionales adscritos en las diversas ramas de la Ingeniería, Administración, Arquitectura y demás profesiones afines con un promedio de veinte (20) años de experiencia, quienes poseen el certificado del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), en las especialidades descritas anteriormente.

Así mismo nuestra entidad cuenta con una vasta experiencia ejecutando trabajos valuatorios y estudios de zonas en diferentes proyectos de utilidad pública y a empresas privadas, y de servicios públicos tal y como se consigna en el anexo requerido.

En caso que la Lonja sea la entidad seleccionada para atenderlos en sus requerimientos valuatorios, se asigna el profesional según el turno que le corresponde entre la lista de nuestros avaluadores afiliados y que se encuentre categorizado para el tipo de avalúo o informe a realizar, que, en este caso, con la información que se tiene se clasificarían en las categorías urbana y rural.

7. EQUIPO DE TRABAJO

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, dispondrá de un equipo técnico conformado por avaluadores profesionales y un coordinador del proyecto, certificados por el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.- en las categorías anteriormente descritas.

En caso de que la Lonja sea la entidad seleccionada para atenderlos en sus requerimientos valuatorios, se asigna el profesional según el turno que le corresponde dentro de la lista de avaluadores afiliados

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

inscritos en el ciclo de avalúos corporativos de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA y que se encuentre categorizado para el tipo de avalúo o informe a realizar, que cumpla con las categorías anteriormente descritas.

8. OFERTA ECONÓMICA

El valor de la realización de los diferentes encargos valuatorios se discriminan en la siguiente tabla:
Los valores a reflejar no incluyen el 19% de Iva.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
1	Avalúo de predio	UND	1.158.000
2	Avalúo de mejora	UND	715.000
3	Avalúos de Inmuebles especiales	M2	1
4	Avalúos de Obras de Infraestructura	M2	1
5	Modificación de avalúo con visita	UND	647.000
6	Modificación de avalúo sin visita	UND	418.000
7	Peritaje de actividad económica	UND	726.000
8	Intangibles Especiales; Daño emergente, lucro cesante, Indemnización, compensación otro.	UND	4.862.000
9	Avalúos de Servidumbre	UND	4.420.000

Categorías	Especiales		Obras de infraestructura	
	Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	Resto del Atlántico	Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	Resto del Atlántico
Menor a 1000 m2	4.327	4.543	3.480	4.350
Entre 1000 m2 y 2000 m2	4.425	4.646	3.485	4.357
Entre 2000 m2 y 3000 m2	4.307	4.522	3.487	4.359
Entre 3000 m2 y 4000 m2	4.268	4.481	3.488	4.360
Entre 4000 m2 y 5000 m2	4.228	4.440	3.490	4.362
Entre 5000 m2 y 10.000 m2	4.130	4.337	3.491	4.364
Entre 10.000 m2 y 20.000 m2	3.933	4.130	3.490	4.363
Entre 20.000 m2 y 30.000 m2	3.737	3.924	3.489	4.361
Entre 30.000 m2 y 40.000 m2	3.638	3.820	3.487	4.359

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

Categorías	Especiales		Obras de infraestructura	
	Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	Resto del Atlántico	Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	Resto del Atlántico
Entre 40.000 m2 y 50.000 m2	3.540	3.717	3.486	4.358
Mayor 50.000 m2	3.147	3.304	3.485	4.356

Nota 1: Si la tarifa resultante de aplicar la tabla anterior es menor a la tarifa mínima de avalúos de predios, es decir ($1.158.000), el valor a tomar será el de la tarifa de avalúos de predios.

Nota 2: Para los avalúos especiales y de obras de infraestructura se sugiere de igual forma convenir el precio final y los plazos de entrega entre las partes considerando como base la tabla de tarifas unitarias por m2 presentada en este acápite.

Nota 3: El valor propuesto incluye honorarios de los profesionales comisionados para la ejecución de los proyectos. Asimismo, incluye los costos de traslados hasta el municipio base o "punto de partida", costos de alojamiento, costos de recorrido en el predio objeto de valoración, y demás costos logísticos asociados, así como los legales.

Nota 4: En caso de sustentación ante instancias judiciales, se cobraría por una única vez el valor de un (1) SMMLV (salario mínimo mensual legal vigente) por cada avalúo a sustentar como honorarios por concepto de asesoría técnica y jurídica para la sustentación de dichos informes. Este requerimiento abarcaría la revisión y documentación de cada proceso con el área jurídica y técnica de GOBERNACION DEL ATLANTICO.

Nota 5: Podrán efectuarse reuniones de sustentación de los informes valuatorios según lo requiera GOBERNACION DEL ATLANTICO

9. FORMA DE PAGO:

EL CONTRATANTE pagará el valor ofertado y finalmente acordado mensualmente, previa suscripción de actas parciales mensuales del mes inmediatamente anterior y será pagada a los treinta (30) días calendario contados a partir de la radicación y aceptación de cada factura por parte del CONTRATISTA.

10. TIEMPOS DE ENTREGA:

El tiempo estimado para la ejecución de los trabajos encomendados será de doce (12) días hábiles, contados a partir de la fecha de la visita de inspección al predio y recibido la totalidad de la documentación solicitada. Después de efectuada la visita y recibidos la totalidad de los documentos, el valuador comisionado podrá solicitar una ampliación del plazo de entrega, siempre y cuando la complejidad en la valoración del inmueble así lo requiera.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA
Nit. 890.104.408-8

Los plazos de ejecución del contrato/pedido se contarán a partir de suscripción de la respectiva acta de inicio de cada contrato previa aprobación de las pólizas de garantía.

11. VIGENCIA DE LA OFERTA:

La presente propuesta tendrá una vigencia de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de cierre de la presente invitación.

12. INFORMACION O DOCUMENTACION REQUERIDA

Para la realización de los avalúos se hace necesario contar con la siguiente documentación:

- Ficha predial que contiene el levantamiento predial, la información general jurídica y técnica del inmueble objeto de estudio.
- Certificado de libertad y tradición
- Copia de la cédula catastral en caso de que exista
- Copia de la liquidación y/o recibo de impuesto predial
- Copia de las escrituras
- Copia del plano del predio o predios con identificación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo del avalúo en caso de que exista.
- Inventario de cultivos y especies vegetales
- Certificado de uso de suelo, licencias urbanísticas, de construcción, ambientales, etc., según el caso.
- Los que se determinen y sean necesarios de acuerdo al tipo de bien objeto de estudio y de acuerdo a la clase de avalúo a realizar.
- Otros que surjan después de realizada la visita.

COTIZACIÓN 2

AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S.
COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.
LONJAV
COLEGIO
ASOLONJAS
CT-153-0803-2023

Barranquilla, Marzo 09 de 2023

Señores
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO
Ciudad

REF:

OFERTA PARA SERVICIO DE FORMULACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÒN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMAS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.

Presentamos a ustedes la oferta económica y técnica para la ejecución del siguiente trabajo:

1. **OBJETO**

SERVICIO DE FORMULACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÒN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMAS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.

Competencias

Decreto 1420 de 1998

Para poder establecer la Valoración de dicho inmueble se hace indispensable contratar la realización de un avalúo comercial que podrá ser adelantado por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, (Decreto 1420 de 1998, Artículos 8° al 14°) o cualquier Persona Natural o Jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores y ampliamente acreditada en esas actividades (Ley 566, teniendo en cuenta el valor del contrato a celebrar con las especificaciones y requisitos que se describen más adelante.

Ley 1673 de 2013

Quienes actúen como Avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se utilicen para identificar las actividades descritas en Colombia, se regirán exclusivamente por la Ley 1673 de 2013 y aquellas normas que la desarrollen o la complementen.

AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S.
COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.

DECRETO 556 DE 2014

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en particular de las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en la Ley 1673 de 2013.

DEFINICIÓN.

AVALUO COMERCIAL

DECRETO 1420 DE 1998, ARTICULO 2o. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

1. Descripción del Objeto

SERVICIO DE FORMULACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÒN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMAS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO. Específicamente los metros cuadrados que haya al momento de la visita de valoración, teniendo en cuenta las especificaciones los que suministren el SOLICITANTE/CONTRATANTE del avalúo.

2. Especificaciones esenciales:

Efectuar el proceso técnico, que permita determinar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado libre y abierto del bien inmueble, atendiendo las siguientes especificaciones técnicas:

- Predios urbanos.
- Predios rurales

AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S.
COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.

3. Identificación del contrato a celebrar:

Contrato de obra Labor.

4. Vigencia de la Cotización:

La vigencia de la Cotización será por el término de treinta días (30) días calendario una vez se firme el contrato de servicios y cumplimiento con los requisitos de ejecución. (Artículo 13 Parágrafo 2. Decreto 1420 de 1998).

5. Metodología

- Se practicará visita de inspección ocular para verificar estado del inmueble, su existencia, localización, topografía, área, uso actual del suelo, vías de comunicación, infraestructura disponible y su estado, además de todos los demás datos que tengan que ver con el valor de dichos activos.

- Se analizarán los documentos de propiedad, listados y demás información, para comparar con los datos obtenidos en la visita de inspección ocular.
- El método valuatorio en ese caso está indicado en el artículo 1, 2, 10, 11, además del 3°, 4°, 13°, 14° Y 15° de la Resolución (IGAC) 620 de 2008, Método de Mercado o comparación y de Renta además del Método de Costo de Reposición y Método (Técnica) Residual.
- Se elaborará y entregará un informe que contenga los datos obtenidos, consideraciones y valores hallados, y un informe Único de Avalúo (FUA), con un registro fotográfico ilustrativo que apoye la comprensión de los informes escritos (Artículo 6, numeral 6 Resolución IGAC. 620 de 2008).

6. Forma de pago:

Contra-entrega del Valor total pactado consignado a la cuenta de la empresa para generar.

7. Régimen De Transición, Ley 1673 De 2013.

La Anterior Certificación se ajusta a la Ley 1673 de 2013 y el decreto 1074 del 2015 hoja 182, articulo 2.2.2.17.2.4 Régimen de transición, Parágrafo 2° RNA expedido por la Superintendencia de Industria y comercio.

AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S. COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.

8. Obligaciones del AVALUADOR:

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

- Efectuar el avalúo comercial del predio objeto de estudio en un tiempo no mayor **a CONVENIR a partir de la visita al inmueble, previa generación de la orden de servicio.**
- Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del SOLICITANTE/CONTRATANTE y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes.
- Defender en todas las actuaciones los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
- Informar oportunamente de cualquier petición o amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE.
- Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio digital.
- Cumplir con las técnicas Valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 620 de 2008.

- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

9. Obligaciones del CONTRATANTE:

- Exigir al AVALUADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, así como la información que considere necesaria para el desarrollo del mismo.
- No solicitar el mismo Avalúo salvo cuando haya vencido el plazo legal del Avalúo contratado. Artículo 12° y 19° y el parágrafo único del Decreto 1420 de 1998.
- Requerir al AVALUADOR para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato.
- Pagar cumplidamente los valores pactados.
- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

10. Disposiciones Generales

- **VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN**. EL AVALUADOR, no es responsable de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. Artículo 14° del Decreto 1420 de 1998.
- **NO VÍNCULO LABORAL. EL AVALUADOR** bajo este documento hace constar que no es vinculante laboralmente con el SOLICITANTE/CONTRATANTE por ello el AVALUADOR reconoce y renuncia a cualquier Vínculo Laboral que a partir de la firma de este contrato se pudiera establecer.
- **IMPUGNACIÓN Y/O REVISIÓN DEL AVALÚO**. El SOLICITANTE/CONTRATANTE, podrá pedir la revisión y/o la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de entrega del informe de Avalúo. Artículo 15° Decreto 1420 de 1998.
- **REVISIÓN DEL AVALÚO**. La revisión del Avalúo la hará el AVALUADOR, una vez el SOLICITANTE/CONTRATANTE fundamentado en consideraciones técnicas así lo solicite. Artículo 16° Decreto 1420 de 1998.
- **OBJECIONES Y ACLARACIONES**. Dentro de los quince (15) días siguientes, hará su pronunciamiento sobre la revisión planteada. Artículo 17° Decreto 1420 de 1998.
- **IGAC.** La impugnación del Avalúo, lo hará el SOLICITANTE/CONTRATANTE ante el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, una vez el mismo SOLICITANTE se fundamente en consideraciones técnicas al respecto. Artículo 16° y 17° parágrafo 1° y 2°, del Decreto 1420 de 1998.

- **DOCUMENTO DIGITAL.** Este documento en forma digital no está firmado, solo estará firmado el documento físico que se entrega al SOLICITANTE/CONTRATANTE.

11. DOCUMENTACION SOLICITADA. (Artículo 13° decreto 1420 de 1998)

A. AVALUO POR NORMA.

- Certificados de tradición y libertad de los inmuebles objeto del estudio.
- Fecha y datos de contacto de la persona que atenderá la visita
- Los demás que se requieran en el proceso de formulación del informe

12. DOCUMENTACIÓN ENTREGADA

1. Informe de Avalúo Comercial
2. Conclusiones Digital

13. PROPUESTA ECONÓMICA.

El valor de los Honorarios del Servicio de Avalúos producto de esta cotización son calculados según lo descrito en el DECRETO 466 DEL 2000 Y serán los siguientes:

COTIZACIÓN INFORME DE AVALÚO:

CATEGORIAS	CANTIDAD	AVALUOS ESPECIALES	
		Valor Unitario Incluido Iva Distrito Especial	Valor Unitario Resto del Atlantico
Menor a 1000 m2	1	$ 3.250.000	$ 3.575.000
Entre 1000 m2 y 2000 m2	1	$ 3.900.000	$ 4.290.000
Entre 2000 m2 y 3000 m2	1	$ 4.550.000	$ 5.005.000
Entre 3000 m2 y 4000 m2	1	$ 5.200.000	$ 5.720.000
Entre 4000 m2 y 5000 m2	1	$ 5.850.000	$ 6.435.000
Entre 5000 m2 y 10.000 m2	1	$ 6.500.000	$ 7.150.000
Entre 10.000 m2 y 20.000 m2	1	$ 7.150.000	$ 7.865.000
Entre 20.000 m2 y 30.000 m2	1	$ 7.800.000	$ 8.580.000
Entre 30.000 m2 y 40.000 m2	1	$ 8.450.000	$ 9.295.000
Entre 40.000 m2 y 50.000 m2	1	$ 9.100.000	$ 10.010.000
Mayor 50.000 m2	1	$ 9.750.000	$ 10.725.000
		AVALUOS INFRAESTRUCTURA	
Menor a 1000 m2	1	$ 4.225.000,00	$ 4.647.500
Entre 1000 m2 y 2000 m2	1	$ 5.070.000,00	$ 5.577.000
Entre 2000 m2 y 3000 m2	1	$ 5.915.000,00	$ 6.506.500
Entre 3000 m2 y 4000 m2	1	$ 6.760.000,00	$ 7.436.000
Entre 4000 m2 y 5000 m2	1	$ 7.605.000,00	$ 8.365.500
Entre 5000 m2 y 10.000 m2	1	$ 8.450.000,00	$ 9.295.000
Entre 10.000 m2 y 20.000 m2	1	$ 9.295.000,00	$ 10.224.500
Entre 20.000 m2 y 30.000 m2	1	$ 10.140.000,00	$ 11.154.000
Entre 30.000 m2 y 40.000 m2	1	$ 10.985.000,00	$ 12.083.500
Entre 40.000 m2 y 50.000 m2	1	$ 11.830.000,00	$ 13.013.000
Mayor 50.000 m2	1	$ 12.675.000,00	$ 13.942.500

AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S.
COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.

CT-153-0803-2023

OTROS SERVICIOS			
DESCRIPCION	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO SIN INCLUIDO IVA	VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA
Avalúo de predio	UND	$ 2.500.000,00	$ 2.975.000
Avalúo de mejora	UND	$ 1.500.000,00	$ 1.785.000
Avalúos de Servidumbre	UND	$ 6.000.000,00	$ 7.140.000
Modificación de avalúo con visita	UND	$ 2.300.000,00	$ 2.737.000
Modificación de avalúo sin visita	UND	$ 1.300.000,00	$ 1.547.000
Peritaje de actividad económica	UND	$ 1.500.000,00	$ 1.785.000
Intangibles Especiales; Daño emergente, lucro cesante Indemnización, compensación otro.	UND	$ 6.000.000,00	$ 7.140.000

AVALÚOS & BIENES RAICES S.A.S.
COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.

Cordialmente,

HENRY BARRAZA RESTREPO
Gerente

icontec ISO 9001
NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Gobernación del Atlántico
• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia