ESTUDIOS DEL SECTOR

El **MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDÍO**, Dando cumplimento a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015, en donde se señala el deber de análisis de la Entidad Estatal, para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional etc.; se permite realizar el presente Análisis del Sector, para adelantar un proceso contractual a través de la modalidad de selección denominada: **MININA CUANTÍA** que culminara en la suscripción de un contrato para la **PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚOS**. El presente Análisis del Sector, se elabora conforme a los lineamientos y recomendaciones dadas por la Agencia Nacional de Contratación Pública: *Colombia Compra Eficiente*[1].

1

CAPITULO I
INFORMACION GENERAL SOBRE EL PROCESO CONTRACTUAL:

1.1. OBJETO: CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALUÓ COMERCIAL DE LOS PREDIOS PROPIEDAD DEL MUNICIPIO EN LA URBANIZACIÓN SAN FERNANDO

1.2. TIPO DE CONTRATO Y/O TIPOLOGIA CONTRACTUAL: De conformidad con las características del contrato, se trata de un contrato de prestación de servicios: "…*El contrato de prestación de servicios se celebra por el Estado en aquellos eventos en que la función de la administración no puede ser suministrada por personas vinculadas con la entidad oficial contratante o cuando requiere de conocimientos especializados*…".

1.3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN CONTRACTUAL: Por tratarse de un contrato inferior al 10% de la menor cuantía de conformidad con los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, este último modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2001, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 adicionado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y reglamentado por los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, se contratará mediante una invitación pública en la modalidad de mínima cuantía, teniendo en cuenta como factor de selección, además de los requisitos habilitantes, el menor precio de las propuestas.

El proceso de selección de mínima cuantía y el futuro contrato que se suscriba como consecuencia de este, se regirá en lo pertinente por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen y se desarrollará con arreglo a los principios consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, en el Código Contencioso Administrativo, las disposiciones del Código Civil y el Código de Comercio en lo pertinente. Por tratarse de un proceso de selección de mínima cuantía, es necesario aplicar el procedimiento establecido en el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015

1.4. IDENTIFICACIÓN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS: CLASIFICACIÓN UNSPSC. El contrato de prestación de servicios objeto del presente Proceso de Contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), con los siguientes códigos, los cuales fueron identificados en el **Plan Anual de Adquisiciones 2024 del Municipio de Circasia Quindío:**

Código – Segmento	Código – Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131800	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles
NOTA 1: Los anteriores códigos se relacionan de manera informativa, puesto que para el proceso de Selección que se pretende celebrar, NO es necesario que los proponentes u oferentes se encuentren clasificados en tales códigos, pues el proceso contractual que se pretende celebrar corresponde a una Mínima Cuantía y se encuentra				

[1] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/default/files/manuales/cce_guia_estudio_sector_web.pdf

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

exento del requisito habilitante: Registro Único de Proponentes R.U.P, conforme al Artículo 6 de la Ley 1150 de 2.007.

1.5. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD, CONFORME AL ESTUDIO PREVIO ELABORADO POR LA RESPECTIVA SECRETARIA O DEPENDENCIA Y/O NORMATIVIDAD EN LA QUE SE FUNDAMENTA EL GASTO: El señor Fernando Vera Castro celebró un contrato de compraventa con el Municipio de Circasia con el fin de que esta entidad estatal, adquiriera 106 lotes cada uno de un área de 50m2, identificados plenamente en la escritura pública No. 375 del 4 de Agosto de 2010 Registrados en la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, provenientes del reloteo de las 11 manzanas del predio denominado Urbanización San Fernando ubicado en la vereda Barcelona alta del Municipio de Circasia zona urbana, predio identificado con matrícula inmobiliaria 280-69298, conforme a licencia de urbanismo Resolución 003 del 28 de enero de 2008 expedida por la Alcaldía Municipal de Circasia.

2

Revisada la escritura pública No. 375 del 4 de Agosto de 2010, se encontró que si bien es cierto el parágrafo 2 de la cláusula primera, menciona que "…*el vendedor se compromete a entregar el inmueble con el movimiento de tierra totalmente culminado, el terraceo de los diferentes lotes, acueducto y alcantarillado totalmente terminados con las acometidas en el punto de acceso a cada lote, instalación electica completa en baja tensión; y las respectivas vías adecuadas con material sub base compactado…*", también lo es que, en razón a la naturaleza jurídica del contrato de compraventa, en la cláusula quinta, el vendedor manifiesta que a la fecha de la firma de este instrumento hace entrega real y material al comprador del inmueble objeto del presente instrumento y este lo declara recibido a entera satisfacción.

En este orden de ideas, se supone que el Municipio de Circasia Quindío, recibió el objeto del contrato con el movimiento de tierra totalmente culminado, el terraceo de los diferentes lotes, acueducto y alcantarillado totalmente terminados con las acometidas en el punto de acceso a cada lote, instalación electica completa en baja tensión; y las respectivas vías adecuadas con material subbase compactado, es decir a entera satisfacción. No obstante, se observa por las distintas comunicaciones que ha radicado la apoderada del vendedor ELIZABETH LÓPEZ TOBÓN, donde manifiesta que: "El urbanizador ha intentado entregar las áreas de urbanismo de cesión y los lotes vendidos al Municipio en diferentes oportunidades, manifestándole el municipio al vendedor a través de sus diferentes funcionarios públicos que no es posible su recibo debido a que algunos lotes vendidos se encuentran en área de protección y no pueden ser destinados a la construcción de vivienda de interés social objeto de la compra de los mismos", que en el transcurso de los años 2010-2024, no se tiene claro la entrega de la cosa adquirida, desconociéndose la naturaleza del negocio jurídico y una de sus características "ejecución instantánea": Cuando las partes expresan su voluntad sobre el precio y la cosa, salvo excepciones legales, se considera perfeccionado y comienza su ejecución, sin importar si la entrega se difiere o el pago[2].

Revisada la situación actual de los bienes inmuebles adquiridos por el Municipio de Circasia, Quindío, en la vigencia 2010, cuyo dominio está probado mediante los certificados de tradición expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia, se tiene que en razón a la falta de intervención de dichos bienes inmuebles como se tenía planeado desde que se ejecutó la compraventa, conforme al parágrafo 3 de la cláusula primera que a su letra reza: " El comprador adquiere el bien inmueble para destinarlo exclusivamente a la ejecución del proyectos de vivienda de interés social", se ha propiciado una problemática social que se describe de la siguiente manera:

Las áreas de cesión y los lotes propiedad del municipio se convirtieron en focos de invasión, con construcciones ilegales, y sitios de convergencia de consumidores de sustancias alucinógenas conllevando a convertirse a un sector marginado. Dicha problemática social, entre otras ha suscitado una de orden legal, en razón a la venta y compra de lotes de propiedad del Municipio, que generan derechos de petición y demandas, en donde la administración

[2] El artículo 1849 del Código Civil

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

municipal es parte y ha tenido que utilizar el aparato estatal para responder de conformidad con sus funciones y responsabilidades y conllevando al desgaste administrativo y de recursos. Así mismo, en virtud de las funciones y responsabilidades, la Alcaldía de Circasia, Quindío ha debido ejecutar actividades operativas en el mantenimiento, preservación y custodia de los bienes inmuebles adquiridos, a pesar de no percibir por parte de la comunidad, beneficio alguno, es decir el impacto de la inversión ha sido negativo a la fecha.

PROBLEMÁTICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE CONTEMPLE LOS 106 BIENES INMUEBLES ADQUIRIDOS MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA 375 DEL 04/08/2010: Se realiza el análisis del estado actual de los lotes propiedad del municipio de Circasia, mediante visita física, adicionalmente a las áreas de cesión obligatoria reglamentadas para la vigencia del documento, así mismo se efectúa una comparativa de localización con base en el Geoportal IGAC (https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral) descargando cada polígono en formato GIS JSON y ubicándolo en la imagen satelital Google Earth, para facilitar la comprensión, siendo importante aclarar que en la visita se realizó inspección ocular, sin equipo topográfico para la localización, teniendo como base las construcciones existentes y archivos de la dependencia. Al contrastar la información cartográfica se nota diferencias, sin embargo, se puede establecer un concepto general de los predios, dando resultado circunstancias que imposibilitan el uso de algunos predios, radicado en que conforme a la normatividad vigente de ordenamiento territorial, las condiciones topográficas actuales y las vías implantadas presentan incongruencias técnicas.

3

Así mismo, se han presentado casos de propietarios que han construido erróneamente (imagen 2), presuntamente por no contar con el acompañamiento de profesionales para la localización de su correspondiente lote, lo que ha generado desplazamientos de manzanas completas como la 1, 7 y 9, esto según consultas a sistemas de Información Geográficos, lo cual ha mostrado también diferencias en otros sectores que no muestran coherencia con la información catastral (imagen 1) como en las manzanas 10 y 11 al transponer la información (Imagen 1).



Imagen No. 1. Cartografía urbana.

A continuación, se listan los predios afectados con las fichas catastrales y su correspondiente matricula inmobiliaria.

IDENTIFICACIÓN ESCRITURAL	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÓDIGO CATASTRAL

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

1-20	Ocupado por vía pública	280176777	63190010102650010000
3-10	Ocupado por vía pública	280176807	63190010102670009000
3-20	Ocupado por vía pública	280176817	63190010102670010000
4-1	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176818	63190010102680001000
4-12	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176828	63190010102680019000
4-11	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176829	63190010102680018000
4-13	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176830	63190010102680017000
4-14	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176831	63190010102680016000
4-15	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176832	63190010102680015000
4-16	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176833	63190010102680014000
4-17	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176834	63190010102680013000
4-18	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176835	63190010102680012000
4-19	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176836	63190010102680011000
4-3	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176820	63190010102680002000
4-4	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176821	63190010102680003000
4-5	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176822	63190010102680004000
4-6	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176823	63190010102680005000
4-7	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176824	63190010102680006000
4-8	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176825	63190010102680007000
4-9	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176826	63190010102680008000
4-10	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176827	63190010102680009000
4-20	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176837	63190010102680010000
9-7	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176896	63190010102770006000
9-8	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176897	63190010102770007000
9-10	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176899	63190010102770009000
9-11	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176900	63190010102770010000
9-24	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176913	63190010102770015000
9-23	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176912	63190010102770016000
9-21	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176910	63190010102770018000
9-20	Retiro 15 metros por quiebre de pendiente	280176909	63190010102770019000

Manzana 1, solo el predio 5 se encuentra libre, según la transposición del catastro y la imagen, se observó que las construcciones se localizaron mal, probablemente al iniciar la construcción; notándose catastralmente que varias construcciones ocupan los predios del Municipio de Circasia, sin embargo si se considera el desplazamiento de toda la manzana podrían ubicarse los inmuebles, aunque por el desplazamiento los lotes 10 y 20 quedan al oriente sobre espacio de la vía peatonal, reduciéndola a una calzada, el 20 es propiedad del Municipio.

Manzana 2, el inmueble 13 (con construcción en mampostería confinada) está ocupando la ubicación del lote 14, propiedad del Municipio de Circasia.

Manzana 3, los lotes 2, 3, 4 tiene cerramiento en guadua y alambre de púas realizados por particulares.

Manzana 4, existe parqueadero construido en el lote 1, la manzana completa tiene un cerramiento de guadua y alambre de púas.

Manzana 5, existe una casa construida en mampostería confinada, en la fachada colocan la nomenclatura mz 5 casa 3, sin embargo, concuerda con mz 5 casa 4 según catastro, ocupando el lote de propiedad del Municipio de Circasia.

Manzana 7, el lote 12 tiene cerramiento en lona verde, al transponer el catastro se observa desplazamiento de la manzana equivalente a un lote hacia la zona de cesión de servicios comunales (sur oriente), este desplazamiento puede ser un error de catastro si se tiene en cuenta la localización en el terreno realizada con odómetro

Manzana 9, se nota la manzana desplazada un lote (5,00m aprox. según transposición de archivo IGAC), el lote 7 se encuentra cerrado con lona verde y cubierta de zinc, en el lote 8 existe una construcción, en el lote 10 existe construcción, en el lote 11 se observa encerrado y con cultivos, los lotes 20 a 23 tienen construcciones, el lote 24 se encuentra encerrado y con cultivos colindantes, el desplazamiento que se observa en el catastro podría ser un error si se tiene en cuenta que la casa 14 (casa modelo) no encaja en el polígono correspondiente.

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

Manzana 10, se nota desplazamiento de los lotes de conformidad con el catastro. Sin embargo, se podría asumir correcto en el terreno, como el anterior; teniendo en cuenta que los polígonos quedan en el espacio de la vía de la manzana 11 y que el desplazamiento afecta igualmente las manzanas 7, 9 ya descritas.

Manzana 11, los lotes 11, 12, 23, 24 cuentan con cerramientos, se nota desplazamiento de los lotes de conformidad con el catastro. Sin embargo, se podría asumir correcto en el terreno, teniendo en cuenta que los polígonos quedan en el espacio de la vía de la manzana 11 que colina con la urbanización Villa Diana y que el desplazamiento afecta igualmente las manzanas 7, 9, 10 ya descritas.

5



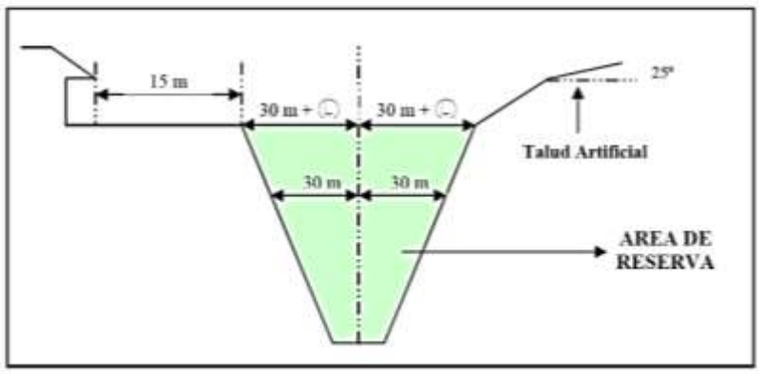
Imagen No.2 Cartografía urbana.

PROBLEMÁTICA MEDIO AMBIENTAL: Las áreas de protección ambiental, son en definitiva una de las principales problemáticas teniendo en cuenta que el Esquema de Ordenamiento Territorial determina como área de reserva "…y/o conservación los terrenos ubicados dentro de los 30 metros que van desde el eje hasta lado y lado de las quebradas. Si contados los 30 metros todavía no se han llegado al punto de quiebre de la pendiente, este será respetado y la zona de protección se incrementará en l. Estas zonas serán reforestadas y tendrán un uso de protección y recreación.

A partir de los 30 metros, o los que se determinen necesarios según el punto de quiebre, se tomarán 15 metros de aislamiento, dentro de los cuales no se podrán instaurar edificaciones de uso permanente; en lugar de ello se destinarán para uso público transitorio, como espacios para la construcción de equipamiento municipal como vías vehiculares, peatonales y parques. La calidad ambiental y el espacio para el transeúnte para este tipo de construcciones debe tomarse como un componente básico para su diseño. Este criterio se ilustra en la Figura No 2.1…".

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

Tanto urbano como rural.



Adicionalmente el Decreto 100 de 7 de noviembre de 2000 "Por medio del cual se declaran las zonas de alto riesgo por efectos naturales en el municipio de Circasia Quindío y se deroga totalmente el decreto 085 del 12 de septiembre de 2000" que preceptúa:

"…***ARTÍCULO PRIMERO:*** *Declarase como zonas de riesgo por efectos naturales, en el Municipio de Circasia Quindío, todas las áreas comprendidas así:*

Todas las áreas aledañas a lo largo de las diferentes quebradas que recorren el suelo del municipio
Todas las edificaciones que están ubicadas sobre el talud en las riberas de los ríos y quebradas
Todas las edificaciones ubicadas a una distancia menor a15 metros del punto de quiebre de pendiente…".

El anterior concepto afecta varios inmuebles al sur de la urbanización, como se aprecia en la imagen de SIG Quindío (imagen 1).

ESTRATEGIA PARA RESOLVER LAS PROBLEMÁTICAS PLANTEADAS

1. Aceptar la solicitud presentada por la apoderada del señor **FERNANDO VERA CASTRO (vendedor),** doctora **ELIZABETH LÓPEZ TOBÓN**, en el sentido de resciliar el contrato de compraventa por mutuo disenso, la cual se fundamenta en el principio de oportunidad ofrecido por la Fiscalía General de la Nación a los imputados dentro del proceso penal que se adelanta ante el juzgado tercero penal del circuito de conocimiento, con numero de radicado 6300160000592015-01313 a cargo del fiscal primero delegado ante los tribunales de Pereira y Armenia, **JOSÉ HEBERT BARBOSA HERNÁNDEZ**, que se encuentra en etapa de juicio con resolución de acusación donde se encuentra en calidad de imputado el señor VERA CASTRO, en calidad de vendedor de 106 lotes a la Entidad Territorial "Alcaldía de Circasia, Quindío", cada uno de un área de 50m2, identificados plenamente en la escritura pública No. 375 del 4 de Agosto de 2010 Registrados en la Oficina de Instrumentos Públicos de Armenia, provenientes del reloteo de las 11 manzanas del predio denominado Urbanización San Fernando ubicado en la vereda Barcelona alta del Municipio de Circasia zona urbana, predio identificado con matrícula inmobiliaria 280-69298, conforme a licencia de urbanismo Resolución 003 del 28 de enero de 2008 expedida por la Alcaldía Municipal de Circasia

2. Formular proyecto para la construcción de vivienda de interés social, lo que significa, solucionar previamente la problemática de ordenamiento territorial expuesta y contemplando la perdida de aproximadamente 30 lotes, como se expuso anteriormente.

Por lo anterior, con el fin de tener argumentos para la toma de decisiones, frente a la estrategia más conveniente para los intereses de la entidad pública, se debe partir por conocer el valor

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

real de los bienes inmuebles adquiridos por la Alcaldía del Municipio de Circasia, para lo cual se debe realizar un avalúo comercial de los mismos, el cual deberá tener en cuenta todas las variables que juegan un valor importante en el precio, partiendo del análisis de la información suministrada por la entidad, la inspección de los bienes inmuebles, información de campo, investigaciones del mercado y el análisis de las normas urbanísticas, pero sobre todo, teniendo en cuenta que la adquisición de estos bienes, se hizo para un fin específico, como es la construcción de un proyecto de vivienda de interés social, el cual debe cumplir con los parámetros establecidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia y que posibilite la financiación con recursos del Sistema General de Regalías, en virtud de la escases de recursos propios de la entidad para su financiación.

Dado lo anterior, queda claramente establecida la necesidad que tiene el Ente Territorial de contratar el: SERVICIO referido, con una persona natural o jurídica que cuente con los requerimientos legales y todo lo necesario para ejecutar el objeto y actividades u obligaciones especificas del contrato, el cual se celebrará bajo la modalidad de Contratación que establezca el Estatuto General de Contratación Pública en Colombia, para dar cumplimiento a la normatividad vigente, y en especial para garantizar el cumplimiento de los fines esenciales del Estado[3] y los principios de la función administrativa[4] que están al servicio de los intereses generales.

Finalmente es preciso indicar que la necesidad aquí planteada se encuentra debidamente: Planeada, identificada, registrada, programada y divulgada de acuerdo con el presupuesto de la Entidad, y en especial el que ha sido asignado a esta secretaria o dependencia; razón por la cual dando pleno cumplimiento a lo establecido en el Articulo 2.2.1.1.1.4.1. del Decreto Único Reglamentario 1082 del 2.015, el Municipio de Circasia Quindío se ha permitido establecer tal necesidad en lista de bienes, obras y servicios que pretende adquirir durante el año o vigencia**, esto es, la necesidad se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones 2.024 bajo el CÓDIGOS UNSPSC Nro. 80131802**

CAPITULO II
ANÁLISIS DEL MERCADO: NECESARIO PARA CONOCER EL SECTOR RELATIVO AL PROCESO CONTRACTUAL.

2.1. ASPECTO GENERAL DEL SECTOR RELATIVO AL PROCESO CONTRACTUAL: el **MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDÍO**, determina cuáles son sus necesidades y cómo puede satisfacerlas, por lo cual trata de conocer, entender cómo y con quién puede establecer la relación para ello. Para el efecto es necesario conocer el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. Entender el mercado del bien o servicio que se pretende adquirir permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo.

Por ello, con el ánimo de materializar los principios mencionados anteriormente, se identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por las empresas dedicadas a prestar servicios de consultoría, las cuales pertenecen al Sector Terciario de la economía.

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 con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

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

[3] Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia.
[4] Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia.

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

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

Sector Terciario o de Servicios: incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

El sector servicios incluye toda actividad que produce un beneficio intangible, que no se puede almacenar, de corta duración y de la que no se puede adquirir propiedad. También se puede decir que al sector servicios corresponden todas las actividades que no forman parte de la agricultura y de la industria. Ahora bien, el sector servicios es uno de los rubros más importantes de la composición del PIB, especialmente, cuando nos referimos a las economías de países desarrollados, pero también en las economías en desarrollo. En los últimos años este sector ha ido creciendo debido al proceso de especialización. Por esa razón, se puede decir que es una actividad muy importante en todos los ámbitos de las tareas humanas.

Sobre todo, el sector servicios ha crecido por los procesos de automatización, la mundialización e integración de la economía, el aumento de la población y de los ingresos. Cabe señalar que a este sector también se le denomina terciario (los sectores primario y secundario se dedican a la producción de bienes materiales). Dentro de algunas de las actividades que se pueden incluir en el sector de servicios encontramos:

- Servicios de transporte y comunicación.
- Servicios de telecomunicación e Internet.
- Medios de comunicación.
- Actividades financieras (excluyendo la consultoría, que estaría dentro del sector cuaternario).
- Turismo y hotelería.
- Actividad comercial y de distribución.
- Servicios de salud y estéticos.
- Servicios de la administración pública.
- Servicios públicos (seguridad y defensa, bomberos, entre otros).
- Servicios educativos.
- Servicios de ocio, deportes y espectáculos.
- Servicios culturales (ejemplo: el teatro).
- Servicios informáticos y tecnológicos.
- Servicios jurídicos y legales.

Se puede determinar que el Sector relacionado con el objeto del contrato, se encuentra organizado y representado a nivel nacional, y cuenta con profesionales capacitados y a la vanguardia de los retos y las necesidades que las empresas y entidades del país requieren. Por otra parte, se puede identificar que dentro de los diferentes servicios que ofrecen las compañías valuadoras, se encuentran:

- Avalúos inmuebles urbanos
- Avalúos inmuebles rurales
- Avalúos Recursos naturales y suelos de protección
- Avalúos Obras de infraestructura
- Avalúos Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

- Avalúos inmuebles especiales
- Avalúos Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil
- Avalúos Maquinara y equipos especiales
- Avalúos Obras de arte, orfebrería, patrimoniales y similares
- Avalúos Activos operacionales y establecimientos de comercio
- Avalúos Semovientes y animales
- Avalúos intangibles
- Avalúos intangibles especiales

2.2. ASPECTO ECONÓMICO DEL SECTOR RELATIVO AL PROCESO CONTRACTUAL: Pocos sectores productivos tienen la capacidad de generar tanto empleo en el país y de incidir en la dinámica económica nacional como la construcción y las actividades inmobiliarias. Con un promedio superior a las 50.000 unidades de vivienda iniciadas por trimestre en 2023, de acuerdo con el Dane, esta industria ocupa al año a más de 1,6 millones de trabajadores y aporta 6,5% del PIB. Esta contribución ha sido una constante en los últimos años, aun cuando ha habido épocas retadoras para el sector como la actual, en la que se presentan desafíos para su desarrollo, como el alza de los precios de los materiales, la inflación o las altas tasas de interés.

Aún con lo anterior, los distintos actores que hacen parte del sector han sabido sacar adelante sus proyectos y brindarles a los colombianos alternativas de inversión en finca raíz muy convenientes, como quiera que la compra de propiedades se convierte en un activo que contribuye al crecimiento del patrimonio familiar y ofrece valorizaciones muy atractivas, con altas posibilidades de obtener rentabilidades en el mediano y el largo plazo.

En el sector inmobiliario, los avalúos son una herramienta esencial para determinar el valor de una propiedad en el mercado. Estas evaluaciones proporcionan información crucial tanto para compradores como para vendedores, inversores y entidades financieras. Un avalúo es un procedimiento regulado por la ley mediante el cual se determina el valor comercial de un bien inmueble. Esto significa que existen unos métodos de avalúo que le permiten al interesado conocer el valor de su activo mueble o inmueble de acuerdo con el mercado inmobiliario. El avalúo es una estimación monetaria obtenida mediante dictamen de un perito certificado en la materia.

La Ley 1673 de 2013 reglamentó la actividad del avaluador, con el objeto de regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Para ello, se estableció un modelo de autorregulación en el cual las Entidades Reconocidas de Autorregulación - ERA, entidades gremiales sin ánimo de lucro reconocidas y autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, integradas por avaluadores, ejercen las funciones normativas, de supervisión, disciplinaria y de registro sobre los avaluadores que legalmente ejercen la actividad. El desarrollo de este modelo se materializa en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, definido como el protocolo único de acceso, en donde se registra, conserva y actualiza la información relativa a la inscripción de los avaluadores.

Si bien la experiencia de los avaluadores es vital para el funcionamiento correcto de los procesos para otorgar valor a un inmueble, también es fundamental la labor que realizan las compañías involucradas en dichos negocios. Dependiendo de la magnitud y las especificaciones de estos, surgen las figuras de las empresas privadas, así como de las agremiaciones que agrupan a los profesionales de este sector. En este momento hay aproximadamente 4.300 avaluadores debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores.

Las personas o empresas que prestan el servicio de avalúos establecen sus honorarios generalmente con base al valor del inmueble y ubicación del predio avaluado. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica que busca establecer el valor comercial del

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

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 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.

2.3. ASPECTO O MARCO REGULATORIO DEL SECTOR RELATIVO AL PROCESO CONTRACTUAL: en Colombia, el Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, es el encargado de regular y supervisar el sector de los avalúos inmobiliarios. Por lo tanto, cualquier persona o entidad que desee realizar avalúos en Colombia debe cumplir con los requisitos establecidos por el Gobierno Nacional. Los avaluadores, valuadores o tasadores son profesionales certificados, con facultades y conocimientos para aplicar técnicas, métodos, criterios y actuaciones que ayudan a determinar el valor de un bien o inmueble, por lo que su participación es crucial en decisiones económicas del país. el Estado ha establecido a lo largo de los años ciertas normativas, por medio de las cuales busca regular los procedimientos técnicos, éticos y legales que deben seguirse al realizar **avalúos en Colombia**.

- **Ley 1673 de 2013**: Esta ley establece las actitudes, competencias y responsabilidades necesarias para ejercer de manera profesional la actividad de realización de avalúos.
- **Decreto 222 de 2014:** Este decreto tiene como objetivo principal la regulación y definición de las responsabilidades y competencias de los profesionales del avalúo
- **Decreto 458 de 2015:** Esta norma establece la obligación de los avaluadores de inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, en virtud de la Ley 1673 de 2013.

2.4. CIRCUNSTANCIAS QUE IMPACTAN EN EL SECTOR OBJETO DEL CONTRATO: Se debe tener en cuenta que existen algunos factores económicos que dinamizan o deprimen las condiciones económicas de cualquier actividad, por tal motivo es pertinente dar a conocer algunos de ellos

2.4.1. SALARIO MINIMO: Atendiendo lo dispuesto por el Decreto Nacional Nº 2292 del 29 de diciembre de 2023, El monto del salario mínimo mensual legal vigente para el año 2024 fue fijado en la suma de $ 1'300.000 pesos m/cte (Un millón trescientos mil pesos m/cte) y un auxilio de transporte de $ 162.000 pesos (Ciento sesenta y dos mil pesos m/cte), decretado mediante el Decreto Nacional Nº 2293 del 29 de diciembre de 2023**,** tras no haber alcanzado un acuerdo en la mesa de concertación en el último día hábil del año; con la TRM del 30 de diciembre de 2023, el salario mínimo 2024 en Colombia, equivale a $340.13 dólares estadounidenses ($382.52 dólares si se incluye el subsidio de transporte).

Este valor se decretó por la Presidencia de la República, luego de que no se acordara en la mesa de concertación laboral, en la que participaron representantes de los sindicatos (centrales obreras), representantes de los principales gremios, representantes de los pensionados y el Gobierno Nacional, bajo el Liderazgo del Ministerio del Trabajo, en línea con el mandato de la Constitución Política de Colombia, artículo 56.

Las negociaciones del aumento en el salario mínimo mensual legal en Colombia para el 2024, estuvieron enmarcadas en la alta inflación que se vive a nivel mundial, circunstancia que inevitablemente se ve reflejada en la economía de nuestro país, con una perspectiva de desaceleración económica, incentivada por las altas tasas de interés definidas por el Banco de la República, para frenar el fenómeno inflacionario. La economía colombiana había caído un 0,3% en el tercer trimestre del 2023, lo que generó que el Banco Central, iniciara una reducción de tasas del 13,25% al 13% en diciembre del año anterior. Los sindicatos habían propuesto un 18% de incremento al salario mínimo, pero luego cedieron al 12%. Los gremios de empresarios, no presentaron propuesta porcentual de acrecentamiento.

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

El aumento del salario mínimo mensual legal para la vigencia 2024, es del 12.07% frente al millón ciento sesenta mil pesos m/cte ($1'160.000) del salario mínimo en 2023 (+$140.000 pesos); éste comenzó a regir a partir del 1º de enero de 2024, junto con el incremento del 15% en el subsidio de transporte (+$21,394 pesos), para las personas que devenguen hasta 2 salarios mínimos mensuales legales. En total, el incremento que percibieron los empleados a los que les pagan un salario mínimo con subsidio de transporte es de $161,394 pesos m/cte. Teniendo en cuenta que la inflación del 2023 se estima en 9,2%, esta decisión mantiene el salario real de los empleados. Aunque el aumento para el 2024 fue menor al del año anterior, (para el 2023 se incrementó en 16%), sigue siendo el segundo incremento del salario más grande desde el año 2000.

TABLA HISTÓRICO RECIENTE FIJACIÓN DEL VALOR DEL SALARIO MÍNIMO (*ÚLTIMOS SEIS (6) AÑOS*)		
Año o vigencia	**Valor fijado** (Sin Auxilio de Transporte)	**Decreto Gobierno Nacional que lo estableció o fijo**
2018	$ 781.242	Decreto Nacional Nro. 2269 del 2.017
2019	$ 828.116	Decreto Nacional Nro. 2451 del 2.018
2020	$ 877.803	Decreto Nacional Nro. 2360 del 2.019
2021	$ 908.526	Decreto Nacional Nro. 1785 del 2.020
2022	$ 1.000.000	Decreto Nacional Nro. 1724 del 2.021
2023	$ 1.160.000	Decreto Nacional Nro. 2613 del 2.022
2024	$ 1.300.000	Decreto Nacional Nro. 2292 del 2.023

2.4.2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC): El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el DANE. La inflación se define como la variación porcentual del IPC entre dos periodos. En particular la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior. **El DANE ha presentado el informe consolidado de: Índice de Precios al Consumidor (IPC - Inflación) correspondiente a Febrero del año 2.024:** En febrero de 2024 la variación anual del IPC fue 7,74%, es decir, 5,54 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 13,28%.

Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Total, nacional
2023 - 2024 (febrero)

IPC	Febrero					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	1,66	**1,09**	3,47	**2,01**	13,28	**7,74**

FUENTES:
Departamento Nacional de Estadística (DANE):
https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp

2.4.3. GRAN ENCUESTA INTEGRADA DE HOGARES/ DANE: La Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), realizada por el DANE, tiene como objetivo proveer información estadística relacionada con mercado laboral, ingresos, pobreza monetaria y características sociodemográficas de la población residente en Colombia. A través de la encuesta, se clasifica a las personas según su fuerza de trabajo, como población ocupada, desocupada o población fuera de la fuerza de trabajo. De esta forma, es posible estimar los principales indicadores del

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

mercado laboral colombiano, como son la Tasa Global de Participación (TGP), la Tasa de Ocupación (TO) y la Tasa de Desocupación (TD).

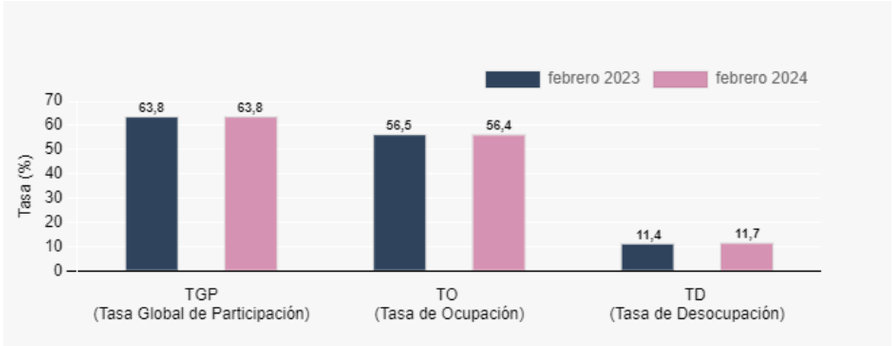
Se trata de una investigación continua, que se aplica en todo el territorio nacional y que permite la desagregación de resultados para el total nacional, total cabeceras, total centros poblados y rural disperso, cada una de las 23 ciudades capitales y áreas metropolitanas, San Andrés, Buenaventura, Barrancabermeja, Soacha, Rionegro (Antioquia), Tumaco, 23 principales departamentos del país y la ciudad de Bogotá, y las ocho ciudades capitales de los Departamentos de la Amazonía y Orinoquía. En el año 2019 inició el proceso de rediseño de la GEIH, con el fin de actualizar los diseños muestrales, operativos y conceptuales de la Gran Encuesta Integrada de Hogares – GEIH, con la información del CNPV 2018 y los actuales lineamientos de mercado laboral y pobreza monetaria. En el marco de este proceso, en 2021 se llevó a cabo la recolección de la GEIH marco 2018, en paralelo a la GEIH marco 2005. En diciembre de 2021, se terminó la recolección en paralelo, y a partir de enero de 2022, la información de mercado laboral, es proporcionada por la GEIH marco 2018.

En septiembre de 2022, fueron publicadas las series empalmadas de mercado laboral, basadas en las proyecciones poblacionales del CNPV 2018 y Población en Edad de Trabajar (PET) de 15 años y más. Este ejercicio permite la comparabilidad de datos en el tiempo, y se encuentra disponible para el total nacional, total cabeceras, total centros poblados y rural disperso, así como para cada una de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, según periodicidad de la publicación (mensual o trimestral).



Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-oct2023.pdf

2.4.4. INDICE DE OCUPACION Y EMPLEO: Para el mes de febrero de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 11,7%, mientras que en febrero de 2023 se ubicó en 11,4%. Por su parte, la tasa global de participación se ubicó en 63,8% y la tasa de ocupación en 56,4%, estas tasas en el mismo mes de 2023 fueron 63,8% y 56,5%, respectivamente



Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

CAPITULO III
ESPECIFICACIONES O CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS BIENES, PRODUCTOS, OBRAS O SERVICIOS QUE REQUIERE LA ENTIDAD

A continuación, se relacionan las características técnicas, para que los proponentes determinen la oferta técnica y económica con la que participarán en el proceso de selección, como también las condiciones para la habilitación de sus propuestas, y cualquier detalle que se omita pero que forme parte esencial de cada ítem, no exime al contratista de su entrega y la prestación del servicio, tales condiciones técnicas son:

3.1. REQUISITOS MÍNIMOS DEL INFORME DE AVALÚOS: Los avalúos requeridos por la entidad respecto a los predios listados se deberán, realizar de la siguiente manera:

a) Identificación jurídica geográfica y física del inmueble.
b) Informar todo lo que se encuentre en la visita al predio, relacionado con la afectación o estado del inmueble.
c) Los profesionales o personas que realicen las visitas y los avalúos deben estar acreditados con el RAA y con los SÍLABOS correspondientes para cada uno de los avalúos, firmado por el avaluador y aprobados por el comité de avalúos de la empresa contratista.
d) Avaluar todo lo susceptible de ser avaluado en cada predio, entiéndase por construcciones, cultivos bosques, servidumbres, mejoras etc.
e) Localización e identificación con coordenadas (x, y), Geográficas y Magna Sirgas. Altura sobre el nivel del máxima y mínima.
f) Informe de avalúo se debe realizar de acuerdo a los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y sus actualizaciones, así como de la resolución 620 de 2008 y la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios Esta normatividad es congruente con las especificaciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos.
g) Presentación de los avalúos de acuerdo a las NIIF y NIF.
h) Para la metodología de los avalúos se debe tener en cuenta lo dispuesto en la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
i) La presentación del informe se hará en letra ARIAL 12, papel tamaño carta, márgenes de 3 cm, temas y capítulos, hoja de cálculo del estudio en Excel, anexo fotográfico actualizado e ilustrado, web grafía y bibliografía referencias de los predios consultados en el estudio de mercado con contacto. Detalle de las fuentes consultadas para el avalúo, detalle de las personas consultadas para el avalúo y contacto Los Anexos deberán ser presentados en físico y en CD de cada uno de los predios. En los predios rurales o lotes urbanos será indispensable la identificación y valoración de las construcciones si las hubiere, o al menos la ubicación y comentarios de las ruinas si alguna vez las hubo.
j) El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, articulo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial), Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuadora), Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles requeridos para la imposición de servidumbre o enajenación forzosa, firmado por el representante Legal de la empresa contratista o quien haga sus veces según sea el caso consignando entre otros aspectos los siguientes
k) Valor total del predio discriminado por valor del metro cuadrado de terreno y construcción, con sus áreas respectivas.
l) Determinación de la vida útil de la construcción a partir de la fecha del avalúo, también deberán identificar si el inmueble tiene características de bien histórico y cultural, y/o si ha sido declarado como patrimonio arquitectónico) Uso del inmueble.
m) Norma urbanística aplicada de acuerdo al POT, PBOT o EOT, según el caso específico

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

para cada municipio donde se encuentre el ¡inmueble. Estratificación socioeconómica
n) Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas.
o) Valoración de mejoras en predio ajeno su fuere el caso (terrazas en áreas comunes)
p) La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año. De acuerdo a la circular externa O60 de 2005 numera, 3.5, los avalúos de que trata la presente Circular Externa tendrán vigencia de tres (3) años como mínimo Las entidades públicas que hayan practicado avalúos durante el año inmediatamente anterior a la expedición de la presente norma, podrán mantener registrado dicho valor durante el tiempo que reste para completar el lapso de tres (3) años.
q) Las personas que intervengan en los avalúos deberán acreditar su experiencia e idoneidad para cada caso en especial, la certificación del RAA y los sílabos correspondientes al inmueble avaluado, con vigencia actual y futura hasta la terminación de los avalúos y su garantía.

Y los demás contemplados en el artículo 2 del Decreto 422 de 2000, que se transcribe a continuación: "…*Artículo 2º. Contenido mínimo de un informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo lo del presente decreto, los avalúos deberán incluirla menos los siguientes elementos*…"

1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
2. Explicación de la metodología utilizada
3. identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
6. El valor resultante del avalúo.
7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la ley 550 de 1999.
9. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
10. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
11. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

3.2. PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO:

PERSONAL REQUERIDO Y CONDICIÓN MÍNIMA	FORMACIÓN ACADÉMICA	EXPERIENCIA ESPECIFICA
Perito Evaluador: debidamente registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), aunado esta persona deberá acreditar certificación como corredor inmobiliario	Título profesional en cualquier área	Experiencia profesional mínima de dos (02) años relacionada con Avalúos Comerciales. Debe contar con RAA de acuerdo con lo señalado en la Ley 1673/13
Topógrafo	Tecnólogo en topografía	Experiencia relacionada con avalúos mínima de dos años

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

CAPITULO IV
ESTUDIO DE LA OFERTA, LA DEMANDA Y COTIZACIONES REALIZADAS POR LA ENTIDAD

4.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACION: Para establecer el valor del contrato, el municipio ha realizado el Análisis del Sector Económico **(**Estudio de Mercado**)**, consultando procesos históricos adelantados por el municipio, la situación económica del sector y las condiciones actuales del mercado, para lo cual se cotizó con personas persona naturales y/o jurídicas y/o empresas, que tienen como actividades las descritas en el objeto contractual, conforme a la relación de estudio de la oferta antes descrita, en virtud de dicho estudio, y conforme a las necesidades proyectadas por parte de la Entidad, se ha estimado el valor total del contrato INCLUIDO IVA, impuestos, ganancias, imprevistos, deducciones, y retenciones que legalmente haya lugar generadas con la suscripción del contrato**:**

15

4.1.1. PROMEDIO DE COTIZACIONES: se recibieron tres **(3) COTIZACIÓNES,** dando cumplimiento con lo establecido en el Manual de Contratación vigente de la Entidad: **Decreto Municipal Nro. 044 del 2014 (Página 24) <<** *Adicionado por el Decreto 095 del 2020 y Modificado por los Decretos 081 del 2021 y 073 del 2022***>>; e**n el sentido que para establecer el presupuesto oficial se requieren mínimo 3 cotizaciones**:**

COTIZACION N°1: MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ**, CC:** 38.241.375 de Ibagué Tolima, **email:** ing.civil.buenaventura@gmail.com.

COTIZACION N°2: JOSÉ GILBERTO CARO CELIS, **CC:** 9.779.461 de Calarcá Quindío, **email:** gilepo82011@hotmail.com.

COTIZACION N°3: RAMIRO MONTENEGRO SIERRA, **CC:** 10.122.749 de Pereira Risaralda, **email:** sigmaavaluos@gmail.com.

Las anteriores cotizaciones, hacen parte integral como Anexos del presente Estudio del Sector (Análisis del Mercado), como también de los Estudios Previos del proceso contractual, considerando la Entidad Territorial que las mismas se ajustan a sus requerimientos, ya que los servicios en ellas descritos, cumplen con el mínimo de características técnicas requeridas y descritas por el Municipio de Circasia Quindío, además se evidencia la idoneidad en la actividad comercial de las personas jurídicas con establecimiento que las han expedido.**4.1.2.RELACIÓN DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN**: a continuación, se relacionan algunos procesos tal y como se encuentra publicado en el SECOP II, de la siguiente manera, por lo que procede la entidad a realizar un histórico de la contratación que se pretende llevar a cabo así:

N° DE PROCESO	TIPO DE PROCESO	OBJETO	LUGAR DE EJECUCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN	CUANTÍA	ADJUDICATARIO
SA-2023-0023	MÍNIMA CUANTÍA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS	MUNICIPIO DE SOPO	DIEZ (10) DÍAS	$24.990.000	CONSULTORIA EN INGENIERIA Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, TEMATICA INGENIERIA SAS
AMG-MC-043-2023	MÍNIMA CUANTÍA	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES PARA LA COMPRA DE PREDIOS DE INTERÉS HÍDRICO Y AMBIENTAL	MUNICIPIO DE GARAGOA	QUINCE (15) DÍAS	$1.000.000	ANDRÉS MARTÍN RAMÍREZ RUÍZ
CMC-011-2023	MÍNIMA CUANTÍA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL, ANTIOQUIA.	MUNICIPIO EL CARMEN DE VIBORAL	CINCO 805) MESES	$32.480.000	INMOBILIARIA BEDREGAL BARRERA Y ASOCIADOS S.A.S.

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

4.2. PRESUPUESTO OFICIAL DETERMINADO: El valor del presupuesto oficial para el presente proceso se estima en la suma de **TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MCTE ($31.666.667)**, incluido impuestos y demás gastos, costos y descuentos inherentes a la celebración del contrato.

4.3. IMPUESTOS, GRAVÁMENES, DESCUENTOS O DEDUCCIONES QUE REALIZA LA ENTIDAD A QUIEN RESULTE ADJUDICATARIO O CONTRATISTA DEL PROCESO CONTRACTUAL: Se informa a los interesados en el proceso contractual que los valores o precios de las propuestas u ofertas económicas que elaboren para participar en el proceso de selección contractual deberán incluir los descuentos que se relacionan a continuación, mismos que se encuentran soportados en el Código de Rentas o Estatuto Tributario Municipal vigente, expedido por el Concejo Municipal de Circasia Quindío.

Además, también estarán a cargo del proponente: todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales antes y durante la ejecución del contrato**;** en consecuencia, en lo que corresponde al municipio de Circasia**,** el pago por concepto de estampillas es equivalente aproximadamente al: 7.4% sobre el valor de cada pago que se efectué del contrato, así:

ESTAMPILLA, TASA O CONTRIBUCION	Total, porcentaje de descuento por cada pago que se realice
Estampilla: Pro-Adulto mayor: 4% del valor total del pago: *Estatuto de Rentas o Tributario Municipal.*	**7,4%**
Estampilla: Pro-Cultura: 1% del valor total del pago: *Estatuto de Rentas o Tributario Municipal*	
Tasa Pro-Deporte y Recreación: 2% del valor total del pago: *Estatuto de Rentas o Tributario Municipal*	
Impuesto de Industria Comercio Avisos y Tableros (ICAT) 0.4% del valor total del pago: *Estatuto de Rentas o Tributario Municipal*	
Retención en la Fuente: 4% del valor total del pago (compras, suministros, siempre que el contratista éste obligado a declarar renta); excepto para aquellos auto-retenedores, previa acreditación con el respectivo acto expedido por la DIAN.	**4%**
NOTA: Impuesto al Valor Agregado (IVA) ---*en caso de que el (la) contratista sea responsable de este impuesto*--- será su responsabilidad asumirlo, por lo tanto, estará incluido en el valor total de su propuesta u oferta para la celebración del contrato de prestación de servicios, ello en varia según el porcentaje establecido en el Estatuto Tributario Nacional.	

CAPITULO V
LIMITACIÓN A MIPYMES:

En el presente proceso de Selección de Mínima Cuantía, la convocatoria se limitará de conformidad al artículo 30 de la Ley 2069 de 2020 y artículos 2.2.1.2.4.2.2 a 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, siempre y cuando se verifiquen los siguientes requisitos:

1. Se haya acreditado mínimo un año de existencia por parte de la Mipymes domiciliadas en el Departamento del Quindío que manifiesten interés.
2. El valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
3. Se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) Mipyme domiciliadas en el Departamento del Quindío para limitar la convocatoria a Mipyme domiciliadas en el Departamento del Quindío
4. Deberán aportar *copia del registro mercantil o del certificado de existencia y representacion legal, con una fecha de máximo sesenta (60) días calendarío a la presente solicitud* o certificado de existencia y representación legal del proponente, el que en todo caso, debe acreditar que su objeto social o actividad les permita ejecutar el contrato relacionado con el proceso contractual.

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001

5. La manifestación de interés de limitar la convocatoria a Mipymes debe presentarse DENTRO del día hábil para que los interesados se informen de su contenido y formulen observaciones o comentarios al proceso de selección, acreditando la condición de Mipymes de la siguiente manera:

- Las personas naturales mediante certificación expedida por ellos y un contador público, adjuntando copia del registro mercantil
- Las personas jurídicas mediante certificación expedida por el representante legal y el contador o revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, adjuntando copia del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o por la autoridad competente para expedir dicha certificación.

NOTA: En todo caso la MIPYME, también puede acreditar esta condición con el RUP el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.

CAPÍTULO VI
INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL:

Considerando lo establecido en el Estudio del Previo para el proceso contractual y considerando el presupuesto oficial determinado, el mismo se adelantará bajo la modalidad de selección denominada: **MÍNIMA CUANTÍA, NO SE EXIGIRÁ**: Capacidad Financiera y Organizacional, puesto que, en dicha modalidad de selección, conforme a los dispuesto en el Artículo 6 Inciso 2 de la Ley 1150 del año 2.007, NO se requiere Registro Único de Proponentes (RUP) y tal capacidad se verifica con dicho documento o registro. Además, la Entidad tampoco está obligada a exigirla en los procesos de: Minima Cuantia, atendiendo lo dispuesto en el Articulo: 2.2.1.2.1.5.2. del Decreto Único Reglamentario 1082 del año 2.015.

CARLOS MARIO TABARES LOAIZA
Secretario de Infraestructura
MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDÍO

NOMBRES Y APELLIDOS:		**FIRMA**
Proyectó componente financiero	Anyi Paola Moya Arévalo / Financiera Contratista.	
Revisó componente Jurídico	Isabel Cristina Carvajal Ramos / Abogada Contratista.	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y soportes, y lo encontramos ajustado en términos técnicos y administrativos; así como a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma del Secretario de Infraestructura		

Municipio de Circasia carrera 14 No.6-37
www.circasia-quindio.gov.co e-mail: alcaldia@circasia-Quindio.gov.co
Nit: 890.001.044-8 Teléfono: 7584024
Código postal 631001