| | |
|---|---|
| **FECHA** | Marzo de 2024 |
| **OBJETO** | **REALIZAR EL AVALUO DE FRANJAS DE TERRENO Y PREDIOS A ADQUIRIR POR PARTE DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL EN EL MARCO DE LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS** |
| **ÁREA QUE REQUIERE EL BIEN O SERVICIO** | Vicepresidencia de Integración Productiva |

## INTRODUCCIÓN

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

## 1. ASPECTOS GENERALES

### Descripción del servicio a contratar.

El Plan Nacional de Desarrollo contenido en la Ley 1753 de 2015, en su capítulo III de Transformación del Campo, dispuso la necesidad de contar con un arreglo institucional y multisectorial que tenga presencia territorial, de acuerdo con las necesidades de los pobladores rurales y las condiciones del territorio, que permita crear más oportunidades de desarrollo entre las regiones rurales.

Es así como, mediante el Decreto 2365 del 07 de diciembre de 2015, se ordenó la supresión y liquidación del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, en los siguientes términos:

> *"ARTÍCULO 1o. SUPRESIÓN Y LIQUIDACIÓN. Suprímase el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER), creado mediante el Decreto número 1300 de 2003, y reorganizado por los Decretos números 3759 de 2009 y 2623 de 2012, como establecimiento público del orden nacional, adscrito al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera.*
>
> *En consecuencia, a partir de la vigencia del presente decreto, esta Entidad entrará en proceso de liquidación y utilizará para todos los efectos la denominación "Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (INCODER) en Liquidación".*

Con la expedición del Decreto 2364 de 2015 se creó la Agencia de Desarrollo Rural – ADR como una agencia estatal de naturaleza especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, cuyo objeto es "…*ejecutar la política de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, a través de la estructuración, cofinanciación y ejecución de planes y*

*proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural, nacionales y de iniciativa territorial o asociativa, así como fortalecer la gestión del desarrollo agropecuario y rural y contribuir a mejorar las condiciones de vida de los pobladores rurales y la competitividad del país*" (art. 3 Decreto 2364 de 2015).

Dentro de la estructura de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR se creó la Vicepresidencia de integración productiva[1] - VIP, la cual cuenta dentro de sus funciones con las de: *"2. Dirigir la estructuración de planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural con enfoque territorial de iniciativa territorial o asociativa, en los componentes de asistencia técnica, de acceso a activos productivos, de adecuación de tierras y de comercialización, entre otros, bajo los criterios impartidos por el Presidente de la Agencia. 3. Impartir directrices para la articulación de los componentes de asistencia técnica, acceso a activos productivos, adecuación de tierras y comercialización, y sus respectivas modalidades de entrega, que permitan la integralidad de los proyectos de desarrollo agropecuario y rural y su alineación a la política formulada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural[2]".*

La Vicepresidencia de integración productiva – VIP, cuenta dentro de su estructura organizacional, con la Dirección de Adecuación de Tierras – DAT que según lo establecido en el artículo 20° del Decreto 2364 de 2015 tiene las siguientes funciones:

1. Proponer los objetivos y metas anuales en relación con la estructuración de planes y proyectos integrales para el componente de adecuación de tierras, de conformidad con lo señalado en la Ley 41 de 1993, con la política del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, y con los parámetros técnicos y de focalización señalados por la UPRA.
2. Estructurar técnica, financiera, ambiental y legalmente el componente de adecuación de tierras, en los planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural.
3. Diseñar esquemas de adecuación de tierras acordes con las necesidades y diferencias de los territorios en los que se ejecuten proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural.
4. Aplicar los instrumentos a través de los cuáles se ofrecen los servicios de adecuación de tierras, así como el modelo de operación y ejecución, en cumplimiento de las políticas del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.
5. Establecer los criterios y prioridades que deben aplicar las entidades territoriales para la formulación del componente de adecuación de tierras en los planes y proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural de origen territorial o asociativo.
6. Proponer criterios para la integración del componente de adecuación de tierras con los componentes de asistencia técnica y acompañamiento integral, acceso a activos productivos, y comercialización, entre otros, en la estructuración de proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural.
7. Diseñar manuales, procedimientos y formatos para la estructuración del componente de adecuación de tierras.
8. Proponer a la Dirección de Evaluación de la Vicepresidencia de Proyectos, los indicadores y metodologías para el seguimiento y control a los proyectos integrales de desarrollo agropecuario y rural en el componente de adecuación de tierras.
9. Definir las condiciones técnicas y de capacidad financiera para los procesos de contratación de operadores del componente de adecuación de tierras.

[1] Artículo 7º del Decreto 2364 de 2015
[2] Artículo 17º, ibídem

10. Determinar los criterios y requisitos para la entrega de la operación, administración, mantenimiento y rehabilitación de los distritos de adecuación de tierras a las asociaciones de usuarios, y coordinar el traspaso de propiedad a éstos, una vez se hayan recuperado las inversiones.
11. Instruir a las Unidades Técnicas Territoriales sobre los reglamentos en materia operación, administración, mantenimiento y rehabilitación de los distritos de adecuación de tierras.
12. Apoyar el desarrollo y sostenimiento del Sistema Integrado de Gestión Institucional.
13. Las demás que le sean asignadas de conformidad lo establecido en la ley (las establecidas en el artículo 15° de la Ley 41 de 1993).

En este sentido, la Agencia de Desarrollo Rural – ADR en virtud de lo establecido en el numeral 13 del artículo 20° del Decreto 2364 de 2015, tiene asignadas las funciones del Organismo Ejecutor de la Política de Adecuación de Tierras estipuladas en el artículo 15° de la Ley 41 de 1993, las cuales son:

1. Preparar estudios de perfectibilidad, factibilidad y diseños de proyectos de adecuación de tierras.
2. Promover la participación activa de las comunidades en el desarrollo de los proyectos.
3. Cofinanciar proyectos con otros organismos nacionales o extranjeros, o con particulares
4. Promover la creación de asociaciones de usuarios de distritos de adecuación de tierras y realizar acompañamiento en el reconocimiento e inscripción ante el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural (Personería Jurídica).
5. Certificar la existencia y representación legal de las asociaciones de usuarios de adecuación de tierras.
6. Capacitar a las asociaciones de usuarios de distritos para que administren, operen y conserven los distritos.
7. Vigilar y controlar las asociaciones de usuarios del país.
8. Expedir los presupuestos ordinarios de administración, operación y conservación de los distritos de propiedad del Estado
9. Establecer el monto de las inversiones públicas en la construcción, rehabilitación, ampliación o complementación de distritos de adecuación de tierras y definir las cuotas de recuperación de tales inversiones a cargo de los beneficiarios
10. Adquirir mediante negociación directa o expropiación de predios, franjas de terreno o mejoras de propiedad de particulares o entidades públicas que se requieran para la ejecución y desarrollo de las obras de adecuación de tierras
11. Tramitar la constitución de servidumbres por motivo de utilidad pública
12. Recuperar la cartera por tarifas y por inversión.

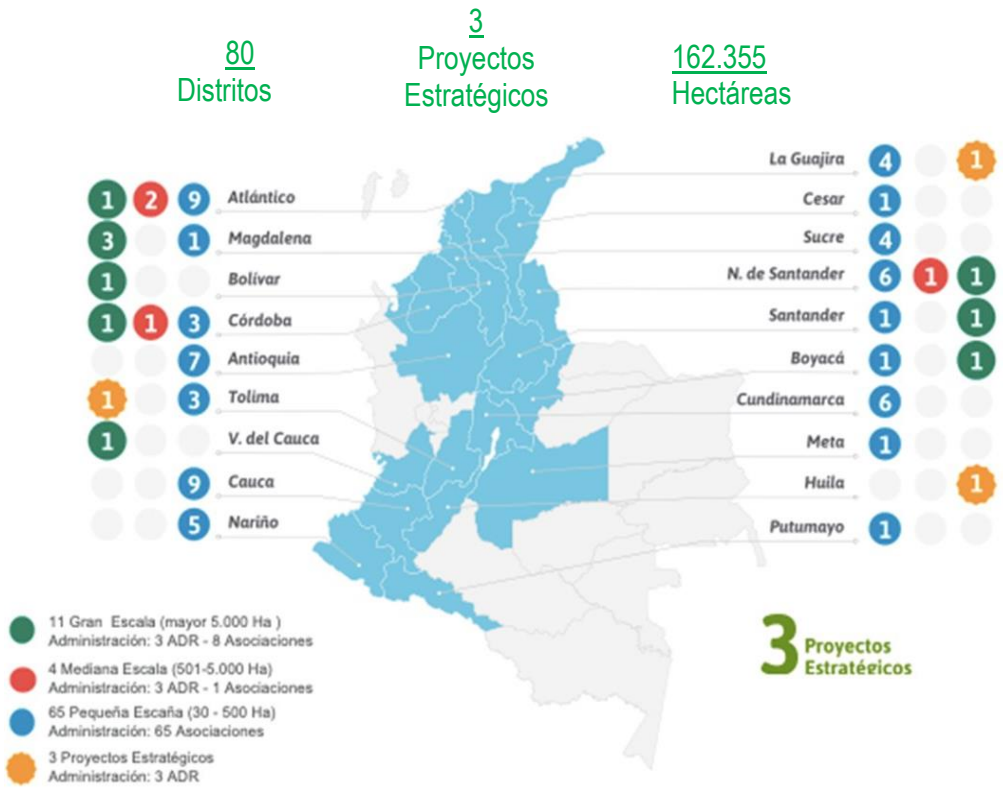
Así es como INCODER en su proceso de liquidación hizo entrega a la ADR del archivo, los bienes y contratos propios de su misionalidad y funciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 12, 17 y 27 del Decreto 2365 de 2015. En el marco de la entrega de los bienes, le fue entregado a la ADR 80 distritos de adecuación de propiedad del INCODER por mandato del Art. 37 de la Ley 41 de 1993, así mismo, de lo siguientes (tres) 3 proyectos estratégicos: Triangulo del Tolima, Ranchera Y Tesalia – Paicol. Lo anterior al tenor del artículo 37 de la Ley 41 de 1993, el cual establece:

*"ARTÍCULO 37. TRASPASO DE LOS DISTRITOS DEL INCORA. Los Distritos de Adecuación de Tierras construidos o adquiridos por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA, o recibidos por este instituto de la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero CAJA AGRARIA o del Instituto de Fomento Eléctrico y de Aguas ELECTRAGUAS pasarán a ser patrimonio del HIMAT y su administración podrá ser entregada a las respectivas asociaciones de usuarios. Igualmente, se trasladarán al HIMAT los saldos por concepto de cartera pendiente de recaudar por*

*inversiones realizadas en dichos Distritos (…)".*

A la luz de lo establecido en el Art. 3 de la Ley 41 de 1993, la entrega de estos distritos implica la responsabilidad de garantizar la prestación del servicio de adecuación de tierras y la operatividad de los distritos entregados de manera que supla las necesidades de los usuarios de manera eficiente, oportuna y con calidad, de allí que surjan necesidades contractuales derivadas para satisfacer la responsabilidad otorgada por ministerio de la Ley a la Agencia de Desarrollo Rural.

**Los 80 distritos entregados presentan la siguiente ubicación:**




| No | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO | DISTRITO | ESCALA | AREA Ha BENEFICIADA | FAMILIAS BENEFICIADAS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ANTIOQUIA | CAÑAS GORDAS | MEMBRILLAL | Pequeña | 73 | 23 |
| 2 | | CISNEROS | SANTA BARBARA | Pequeña | 50 | 25 |
| 3 | | LIBORINA | ENCENILLOS | Pequeña | 45 | 17 |
| 4 | | OLAYA | QUEBRADA SECA | Pequeña | 30 | 104 |
| 5 | | PEQUE | LLANO DEL PUEBLO | Pequeña | 15 | 15 |
| 6 | | TÁMESIS | OTRABANDA | Pequeña | 93 | 38 |
| 7 | | TÁMESIS | SAN ISIDRO | Pequeña | 93 | 98 |
| 8 | ATLÁNTICO | MANATI | MANATI - CANDELARIA | Gran | 22.243 | 1.865 |
| 9 | | REPELON | REPELON | Mediana | 3.613 | 416 |

| No | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO | DISTRITO | ESCALA | AREA Ha BENEFICIADA | FAMILIAS BENEFICIADAS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | | SANTA LUCIA | SANTA LUCIA | Mediana | 1.695 | 197 |
| 11 | | CANDELARIA | COCO | Pequeña | 1 | 30 |
| 12 | | CANDELARIA | LOMA DEL CABALLO | Pequeña | 1 | 20 |
| 13 | | CANDELARIA | ORIJATA | Pequeña | 20 | 14 |
| 14 | | GALAPA | ALPES DE SEVILLA | Pequeña | 20 | 18 |
| 15 | | PIOJO | AGUAS VIVAS | Pequeña | 1 | 25 |
| 16 | | PIOJO | BONGUITO | Pequeña | 1 | 20 |
| 17 | | PIOJO | GUAIBANA | Pequeña | 20 | 20 |
| 18 | | POLO NUEVO | SAN PABLO | Pequeña | 42 | 21 |
| 19 | | SABANALARGA | ALBORNOZ | Pequeña | 36 | 22 |
| 20 | BOLÍVAR | MARIA LA BAJA, ARJONA Y MAHATES | MARÍA LA BAJA | Gran | 9.689 | 2.035 |
| 21 | BOYACÁ | PAIPA, DUITAMA, TIBASOSA, NOBSA, SOGAMOSO, SANTA ROSA, FIRAVITOBA | ALTO CHICAMOCHA | Gran | 9.348 | 8.835 |
| 22 | | SAN MATEO | GUAYABAL | Pequeña | 110 | 42 |
| 23 | CAUCA | CALOTO | SAN LORENZO | Pequeña | 70 | 20 |
| 24 | | CALOTO | TOEZ | Pequeña | 100 | 62 |
| 25 | | GUACHENE | PILAMO | Pequeña | 209 | 95 |
| 26 | | PIENDAMO | FARALLONES | Pequeña | 35 | 36 |
| 27 | | PIENDAMO | LA ESPERANZA | Pequeña | 63 | 36 |
| 28 | | PIENDAMO | LA MARIA AMBIENTE FUENTE DE VIDA | Pequeña | 80 | 300 |
| 29 | | SANTANDER DE QUILICHAO | AGUA BLANCA | Pequeña | 80 | 56 |
| 30 | | SILVIA | LA ESPERANZA PITAYO | Pequeña | 150 | 81 |
| 31 | | SILVIA | NIMBE - CAMPANA | Pequeña | 50 | 50 |
| 32 | CESAR | LA GLORIA | TORCOROMA | Pequeña | 120 | 10 |
| 33 | CÓRDOBA | LORICA, SAN BERNARDO DEL VIENTO | LA DOCTRINA | Mediana | 2.462 | 289 |
| 34 | | MONTERÍA, CERETÉ, SAN CARLOS, CIÉNAGA DE ORO, SAN PELAYO Y COTORRA | MONTERIA - MOCARI | Gran | 43.818 | 5.026 |
| 35 | | MONTERÍA | LAS PALOMAS | Pequeña | 150 | 28 |
| 36 | | TUCHIN | AGUAS MOHOSAS | Pequeña | 22 | 22 |
| 37 | | TUCHIN | LA ESMERALDA | Pequeña | 18 | 18 |
| 38 | CUNDINAMARCA | BELTRÁN | PAQUILÓ | Pequeña | 185 | 58 |
| 39 | | FOMEQUE | EL PORVENIR | Pequeña | 79 | 250 |
| 40 | | FOMEQUE | SUSA - GRAMAL | Pequeña | 235 | 235 |
| 41 | | FUSAGASUGA | ESPINALITO | Pequeña | 127 | 127 |
| 42 | | PASCA | LAZARO FONTE | Pequeña | 206 | 206 |
| 43 | | UBAQUE | DISRIEGO No. 2 | Pequeña | 230 | 227 |
| 44 | HUILA | ALGECIRAS | BELLAVISTA-EL PUENTE | Pequeña | 90 | 36 |
| 45 | | COLOMBIA | SAN ANTONIO | Pequeña | 90 | 57 |
| 46 | | RIVERA | LA ULLOA | Pequeña | 117 | 174 |
| 47 | LA GUAJIRA | BARRANCAS | CABRERA | Pequeña | 28 | 11 |
| 48 | | MOLINO | EL MOLINO | Pequeña | 250 | 144 |
| 49 | | RIOHACHA | TABACO RUBIO | Pequeña | 350 | 34 |

| No | DEPARTAMENTO | MUNICIPIO | DISTRITO | ESCALA | AREA Ha BENEFICIADA | FAMILIAS BENEFICIADAS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 50 | | SAN JUAN DEL CESAR | LOS HATICOS | Pequeña | 60 | 50 |
| 51 | MAGDALENA | ARACATACA | ARACATACA | Gran | 10.434 | 444 |
| 52 | | ZONA BANANERA | RIO FRIO | Gran | 5.672 | 630 |
| 53 | | ZONA BANANERA | TUCURINCA | Gran | 8.304 | 352 |
| 54 | | SANTA MARTA | EL PORVENIR | Pequeña | 46 | 22 |
| 55 | META | ACACIAS | SAN JUANÍA | Pequeña | 360 | 64 |
| 56 | NARIÑO | EL PEÑOL | SAN FRANCISCO | Pequeña | 250 | 194 |
| 57 | | FUNES | CHITARRÁN | Pequeña | 200 | 214 |
| 58 | | GUAITARILLA | ALEX-SAN ALEJANDRO | Pequeña | 200 | 196 |
| 59 | | IPIALES | SAN JUAN | Pequeña | 46 | 113 |
| 60 | | POTOSI | LOMA DEL MEDIO | Pequeña | 139 | 109 |
| 61 | NORTE DE SANTANDER | ABREGO | ABREGO | Mediana | 1.123 | 674 |
| 62 | | EL ZULIA - CUCUTA | ZULIA | Gran | 9.952 | 1.132 |
| 63 | | CACOTA | FERNANDARIA | Pequeña | 100 | 120 |
| 64 | | CHINÁCOTA | VENUDITES | Pequeña | 57 | 59 |
| 65 | | CHITAGA | CHERELA | Pequeña | 50 | 26 |
| 66 | | CHITAGA | HATO VIEJO - LLANO GRANDE | Pequeña | 97 | 116 |
| 67 | | GRAMALOTE | VILLANUEVA | Pequeña | 100 | 80 |
| 68 | | PAMPLONITA | TULANTA 2 | Pequeña | 48 | 27 |
| 69 | SANTANDER | SABANA DE TORRES | LEBRIJA | Gran | 9.060 | 250 |
| 70 | | BARBOSA | ACO PEÑABLANCA Y POZO NEGRO | Pequeña | 210 | 230 |
| 71 | | MOLAGAVITA | CENTRO - JAIMES | Pequeña | 84 | 35 |
| 72 | SUCRE | MORROA | VELA LA MESA | Pequeña | 20 | 20 |
| 73 | | SAMPUES | ESCOBAR ARRIBA | Pequeña | 30 | 18 |
| 74 | | SAMPUES | LA MARIA | Pequeña | 10 | 22 |
| 75 | | SINCELEJO | LA PASTORA | Pequeña | 40 | 30 |
| 76 | TOLIMA | COYAIMA | ZARAGOZA | Pequeña | 93 | 29 |
| 77 | | GUAYABAL | PALMERAS I | Pequeña | 110 | 11 |
| 78 | | ORTEGA | PASO ANCHO | Pequeña | 87 | 87 |
| 79 | PUTUMAYO | COLON, SANTIAGO, SAN FRANCISCO Y SIBUNDOY | VALLE DE SIBUNDOY | Gran | 8.500 | 2.915 |
| 80 | VALLE DEL CAUCA | ROLDANILLO, LA UNIÓN, TORO | RUT | Gran | 10.245 | 1.934 |
| **TOTAL** | | | | | **162.380** | **31.791** |

Frente a estas infraestructuras, la ADR tiene la obligación de realizar actividades de administración, operación y conservación, lo que implica dotarla de los bienes y servicios necesarios para para su funcionamiento, así como de gestionar las contingencias jurídicas, ambientales, prediales y demás, connaturales a este tipo de infraestructuras.

Así es como desde el componente predial, se hace necesario hacer la identificación de los predios adscritos a la infraestructura, realizar la identificación del titular del derecho de dominio, adelantar las gestiones asociadas a la protección de los bienes inmuebles de propiedad de la Agencia, o que a pesar de ser baldíos, están íntimamente vinculados a la infraestructura, por lo cual, se hace necesario adelantar gestiones técnicas, jurídicas que permitan salvaguardar la infraestructura y garantizar su funcionamiento, dentro de las cuales se encuentra la adquisición de predios, encaminados a garantizar la operación de los embalses y presas que hacen parte de los distritos, o a ser entregados a las corporaciones autónomas regionales, en el marco de las medidas de compensación ambiental, dar

cumplimiento a fallos judiciales o simplemente la adquisición de predios que apunten a resguardar la infraestructura.

En consonancia con lo anterior, el artículo 3 de la Ley 41 de 1993, señala que la adecuación de tierras es un servicio público, que comprende la construcción de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones, con el propósito de aumentar la productividad del sector agropecuario. La citada norma define que un Distrito de Adecuación de Tierras es la delimitación del área de influencia de obras de infraestructura destinadas a dotar un área determinada con riego, drenaje o protección contra inundaciones, y que, para los fines de gestión y manejo, se organizará en unidades de explotación agropecuaria bajo el nombre de Distritos de Adecuación de Tierras.

La norma, en su artículo 15, establece como funciones del organismo ejecutor de la política de adecuación de tierras:

> "(…) 14. Adquirir mediante negociación directa o expropiación, predios, franjas de terreno o mejoras de propiedad de particulares o de entidades públicas, que se requieran para la ejecución y desarrollo de las obras de adecuación de tierras de conformidad con el artículo 6o. de la presente ley. Tratándose de entidades privadas la expropiación la adelantará el HIMAT.
> 15. Tramitar la constitución de servidumbres por motivos de utilidad pública cuando se requieran para que los usuarios o el Distrito de Adecuación de Tierras puedan lograr plenamente los beneficios de las obras respectivas. Cuando se trate de organismos ejecutores privados la solicitud de servidumbres la adelantará el HIMAT. (…)"

El numeral 21 del artículo 4° del Decreto 2364 de 2015, señala dentro de las funciones de la Agencia de Desarrollo Rural: "Las demás que le asigne la ley de acuerdo con su naturaleza y objetivos", es decir, la prestación del servicio público de adecuación de tierras y administración de distritos que se encuentra en cabeza de la Dirección de Adecuación de Tierras.

Es así, como en aras de ejercer la gestión predial de los proyectos y distritos de riego, la Agencia de Desarrollo Rural requiere contar con los servicios de un avaluador, que acompañe las gestiones propias de la adquisición, de acuerdo con la normatividad vigente.

Por lo anteriormente expuesto, la Dirección de Adecuación de Tierras- ADR de la Vicepresidencia de Integración Productiva – VIP de la Agencia de Desarrollo Rural – ADR, ha identificado la necesidad adelantar un proceso que permita la contratación de ***"REALIZAR EL AVALUO DE FRANJAS DE TERRENO Y PREDIOS A ADQUIRIR POR PARTE DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL EN EL MARCO DE LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS"***

## 1.1. DEFINICIÓN DEL SECTOR

La actividad económica está dividida en tres sectores**.** 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,

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 y ***Sector Terciario o Sector de Servicios.***

En este sector se agrupan todas aquellas actividades que no producen un bien material en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplo de ello tenemos el comercio, los restaurantes, el transporte, las comunicaciones, los servicios profesionales, la construcción – obra, etc. Este sector no produce bienes tangibles, pero contribuye a la formación del PIB

Así las cosas, la necesidad a satisfacer por la Entidad se encuentra dentro del Sector Terciario o Sector de Servicios.

- **Actividad económica – Identificación mediante los códigos CIIU.**

Con el propósito de clasificar las actividades económicas de los empresarios de una manera más precisa, las cámaras de comercio, a partir del año 2000, se rigen por la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas.

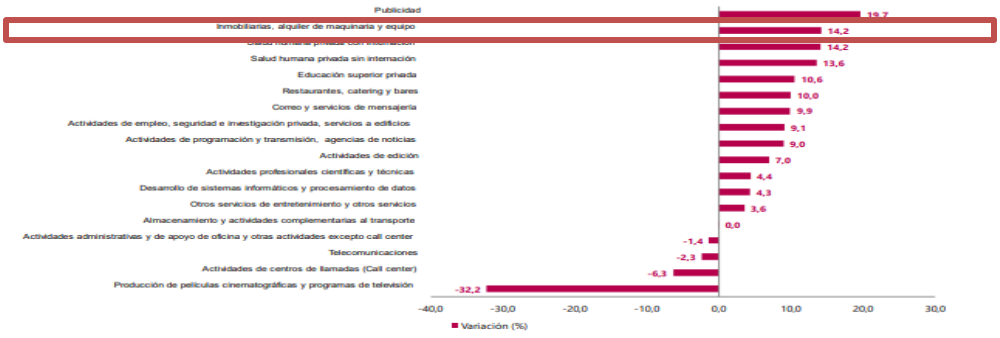
El Código CIIU fue elaborado por la Organización de Naciones Unidas y la revisión 4 es una adaptación para Colombia hecha y revisada por el DANE.

De acuerdo con esto, la necesidad que pretende satisfacer la Entidad se enmarca en los siguientes códigos CIIU:

**Sección L,** «Actividades inmobiliarias». **División 68,** «Actividades inmobiliarias». **Grupo 682, Clase 6820 «**Actividades ***inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.»***

Ahora bien, El comportamiento según la Encuesta Mensual de Servicios (EMS) del DANE del mes de enero de 2024 presentó los siguientes resultados con respecto a la variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios Total nacional:

**Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios**
**Total nacional**
**Enero 2024ᵖ / enero 2023**



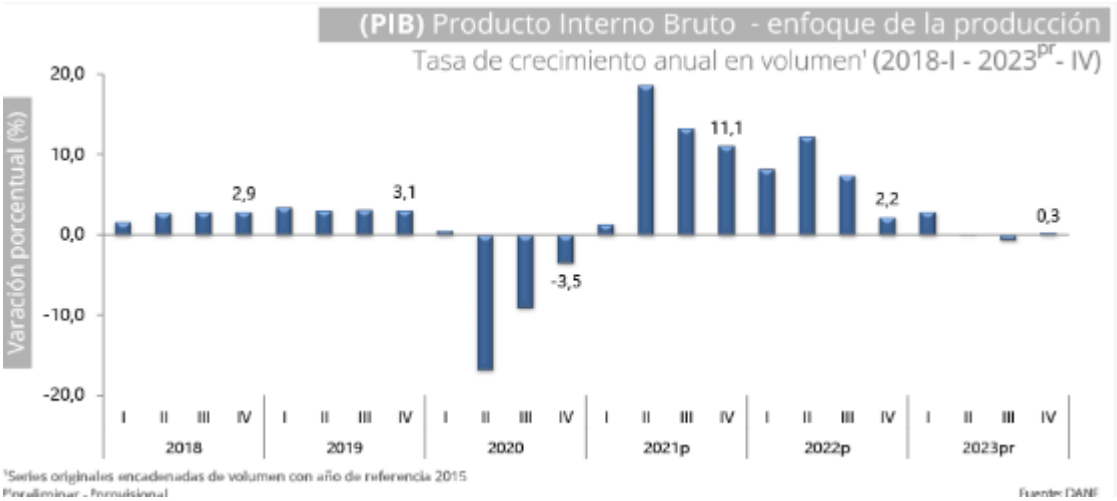

Fuente: DANE

En enero de 2024, los servicios de inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo registraron un crecimiento de 14,2% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un incremento de 3,8% y los salarios registraron un

crecimiento de 9,3%, en comparación con enero de 202.

### 1.2. PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB[3]

De acuerdo con el Banco de la República, el PIB se define como *"El total de bienes y servicios producidos en un país durante un período de tiempo determinado. Incluye la producción generada por nacionales y extranjeros residentes en el país, y excluye la producción de nacionales residentes en el exterior*".[4] Por ende, el PIB comporta una variable relativa a los niveles de producción del mercado y es representativa del crecimiento de una economía en un periodo de tiempo. El Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, informa que, en el cuarto trimestre de 2023, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,0% respecto al mismo periodo de 2022:




Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado para el año 2023pr son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,9%.
- Actividades financieras y de seguros crece 7,9%.
- 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 7,0% .

En el cuarto trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,0%
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación;

[3] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_Itrim21_producion_y_gasto.pdf

[4] http://www.banrep.gov.co/es/contenidos/page/qu-producto-interno-bruto-pib

Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,8

- Actividades financieras y de seguros crece 5,5%

### 1.3. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR- IPC

En el mes de enero de 2024, el IPC registró una variación de 0,92% en comparación con diciembre de 2023, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,92%): Transporte (1,99%), Restaurantes y hoteles (1,72%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,11%), Salud (1,10%) y por último Bienes y servicios diversos (0,97%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,84%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,69%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,48%), Prendas de vestir y calzado (0,30%), Educación (0,00%), Información y comunicación (-0,12%) y por último, Recreación y cultura (-0,21%).

Índice de precios al consumidor – enero 2024 – Variaciones Total Nacional

| IPC | Enero | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Variación Mensual | | Variación Anual | |
| | 2023 | 2024 | 2023 | 2024 |
| IPC total | 1,78 | **0,92** | 13,25 | **8,35** |

**Fuente:** DANE, IPC.

Teniendo en cuenta el comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) en Colombia durante enero de 2024 se destacan los aspectos más relevantes del IPC y su impacto en este sector:

- **Transporte (1,99%):** El aumento en este sector es significativo para la Agencia de Desarrollo Rural, ya que implica un incremento en los costos de logística y transporte, esenciales para la evaluación y adquisición de tierras. Este incremento puede afectar directamente los costos operativos en el proceso de gestión de compra de las franjas de amortización, desde el traslado de equipos hasta la movilización de personal técnico.
- **Restaurantes y hoteles (1,72%):** La recuperación de este sector puede indicar un aumento en los costos para los equipos de trabajo que se desplazan a zonas rurales para realizar los avalúos y estudios necesarios. Además, podría reflejar una dinamización económica en estas áreas, lo que podría influir en el valor de mercado de las tierras y, por ende, en los costos de adquisición.
- **Bebidas alcohólicas y tabaco (1,11%):** Este aumento, más allá de ser un indicador sectorial, refleja tendencias de consumo que pueden tener un impacto indirecto en la economía local, afectando los costos y la valoración de las tierras en las áreas rurales.

- **Salud (1,10%):** El incremento en los costos de salud puede influir en el bienestar y el poder adquisitivo de las comunidades locales, lo que a su vez podría impactar en la disposición a vender o en el valor esperado por las tierras, afectando los costos de los proyectos de desarrollo rural y de adecuación de tierras.

- **Bienes y servicios diversos (0,97%):** Este incremento sugiere una variación en los costos de los servicios esenciales, lo que podría tener repercusiones en los costos operativos relacionados con la adecuación y el mantenimiento de las áreas destinadas a la amortización ambiental.

En resumen, el IPC refleja variaciones en los costos que deben ser consideradas en el proceso de gestión y compra de las franjas de amortización por parte de la Agencia de Desarrollo Rural. El entendimiento de cómo estos cambios inflacionarios afectan los costos de adquisición y operación en el sector rural es crucial para la planificación financiera y operativa de los proyectos estratégicos de adecuación de tierras.

## 1.4. TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO TRM

**RESULTADOS DE LA ENCUESTA MENSUAL DE EXPECTATIVAS ECONÓMICAS**

**Fecha de realización: del 9 de febrero al 13 de febrero de 2024**

Nota 1: Se refiere a la variación anual según la tasa representativa del mercado (TRM) fin de periodo COP 4808.14 (febrero de 2023)
Nota 2: Se refiere a la variación anual según la TRM al 31 de diciembre de 2023 COP 4810.2.
Nota 3: Se refiere a la variación anual según la TRM promedio. Para febrero de 2024, se utilizó la TRM promedio hasta el día 14: COP 3932.48.

| Medidas estadísticas | Expectativas sobre la tasa representativa del mercado (TRM), pesos colombianos por dólar estadounidense | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | el 29 de feb./2024 | | el 31 de dic/2024 | | el 29 de feb./2025 | | el 31 de dic/2025 | el 29 de feb./2026 |
| **TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES** | | | | | | | | |
| **De tendencia:** | | Nota 1 | | Nota 2 | | Nota 3 | | |
| Media | 3943,66 | -17,98% | 4041,38 | -15,98% | 3997,17 | 1,64% | 4003,65 | 4020,07 |
| Mediana | 3950,00 | | 4050,00 | | 4040,00 | | 4000,00 | 4056,70 |
| Moda | 3950,00 | | | | | | 3950,00 | 4200,00 |
| **De dispersión** | | | | | | | | |
| Desviación estándar | 40,21 | | 166,31 | | 232,17 | | 247,72 | 256,52 |
| Coeficiente de variación (%) | 1,02% | | 4,12% | | 5,81% | | 6,19% | 6,38% |
| Mínimo | 3850,00 | | 3700,00 | | 3193,60 | | 3400,00 | 3400,00 |
| Máximo | 4069,00 | | 4365,00 | | 4325,00 | | 4500,00 | 4450,00 |
| **Número de participantes** | **36** | | **37** | | **36** | | **35** | **25** |
| **BANCOS** | | | | | | | | |
| **De tendencia:** | | Nota 1 | | Nota 2 | | Nota 3 | | |
| Media | 3946,85 | -17,91% | 4069,21 | -15,40% | 3988,33 | 1,42% | 4013,00 | 4011,62 |
| Mediana | 3950,00 | | 4096,50 | | 4039,50 | | 3950,00 | 3978,10 |
| Moda | 3950,00 | | 4250,00 | | | | 3950,00 | |
| **De dispersión** | | | | | | | | |
| Desviación estándar | 24,67 | | 186,13 | | 287,46 | | 219,58 | 226,08 |
| Coeficiente de variación (%) | 0,63% | | 4,57% | | 7,21% | | 5,47% | 5,64% |
| Mínimo | 3900,00 | | 3780,00 | | 3193,60 | | 3600,00 | 3530,00 |
| Máximo | 3982,00 | | 4365,00 | | 4325,00 | | 4365,00 | 4365,00 |
| **Número de participantes** | **13** | | **14** | | **14** | | **13** | **13** |
| **SOCIEDADES COMISIONISTAS DE BOLSA** | | | | | | | | |
| **De tendencia:** | | Nota 1 | | Nota 2 | | Nota 3 | | |
| Media | 3937,71 | -18,10% | 4045,71 | -15,89% | 3981,29 | 1,24% | 3940,00 | 3942,80 |
| Mediana | 3930,00 | | 4080,00 | | 4012,00 | | 4000,00 | 4064,00 |
| Moda | | | 3800,00 | | | | | |
| **De dispersión** | | | | | | | | |
| Desviación estándar | 37,38 | | 185,46 | | 226,46 | | 392,90 | 433,08 |
| Coeficiente de variación (%) | 0,95% | | 4,58% | | 5,69% | | 9,97% | 10,98% |
| Mínimo | 3890,00 | | 3800,00 | | 3600,00 | | 3400,00 | 3400,00 |
| Máximo | 3990,00 | | 4300,00 | | 4250,00 | | 4500,00 | 4450,00 |
| **Número de participantes** | **7** | | **7** | | **7** | | **7** | **5** |
| **CORPORACIONES, FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS, UNIVERSIDADES Y OTROS** | | | | | | | | |
| **De tendencia:** | | Nota 1 | | Nota 2 | | Nota 3 | | |
| Media | 3943,68 | -17,98% | 4015,13 | -16,53% | 4012,82 | 2,04% | 4025,24 | 4090,96 |
| Mediana | 3945,00 | | 4022,00 | | 4079,38 | | 4064,00 | 4100,00 |
| Moda | 3950,00 | | | | 3750,00 | | 4200,00 | 4200,00 |
| **De dispersión** | | | | | | | | |
| Desviación estándar | 51,97 | | 145,37 | | 188,61 | | 197,34 | 157,96 |
| Coeficiente de variación (%) | 1,32% | | 3,62% | | 4,70% | | 4,90% | 3,86% |
| Mínimo | 3850,00 | | 3700,00 | | 3700,00 | | 3650,00 | 3880,00 |
| Máximo | 4069,00 | | 4246,73 | | 4254,00 | | 4325,00 | 4300,00 |
| **Número de participantes** | **16** | | **16** | | **15** | | **15** | **7** |

Fuente: Banco de la República - Encuesta Mensual de Expectativas de Analistas Económicos (EME)

La proyección realizada del 9 al 13 de febrero 2024 por el Banco de la República para conocer las expectativas de los Bancos, Sociedades Comisionistas de Bolsa, Universidades, Fondos de Pensiones y Cesantías y entre otros analistas económicos acerca de la Inflación, Tasa de Intervención del Banco de la República, Tasa Representativa del Mercado (TRM) y crecimiento del PIB, refleja que para el cierre del presente año la expectativa de TRM es de un mínimo de $3.700 y un máximo de $4.365.

### 1.5. SALARIO MINIMO LEGAL VIGENTE EN COLOMBIA

Al analizar el impacto del incremento del salario mínimo en el sector de los avalúos en Colombia, especialmente en el contexto de la Agencia de Desarrollo Rural y su proyecto de adquisición de áreas para la amortización ambiental, es crucial considerar cómo este ajuste salarial afecta los costos y la dinámica de este sector específico. Para el año 2024, el incremento del 12% en el salario mínimo, estableciendo un nuevo monto de $1,300,000, junto con un aumento del 15% en el subsidio de transporte, tiene las siguientes implicancias:

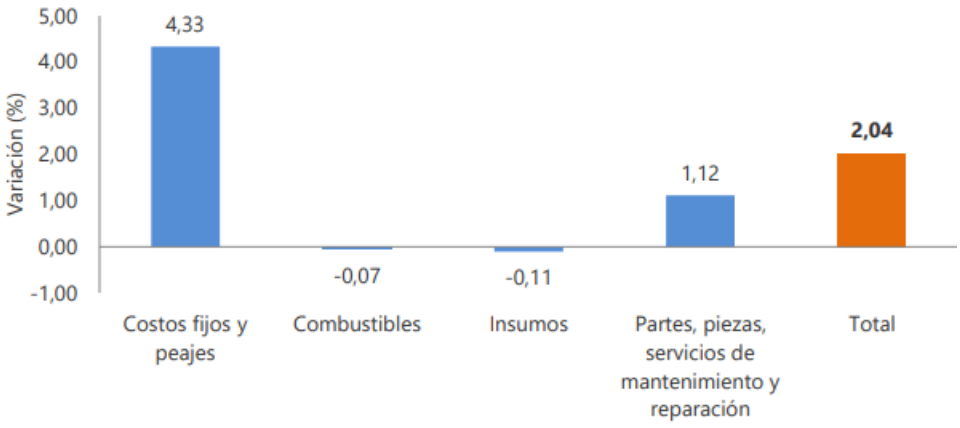
- **Costos Operativos:** En el sector de los avalúos, el incremento en el salario mínimo y el subsidio de transporte se traduce en un aumento de los costos laborales, especialmente para los técnicos y profesionales encargados de realizar los avalúos en campo. Esto puede requerir una revisión de las estructuras de costos en las empresas de avalúos y en los presupuestos de proyectos de la Agencia de Desarrollo Rural.
- **Poder Adquisitivo:** La mejora en el poder adquisitivo de los trabajadores podría tener un impacto positivo en la economía local, influenciando indirectamente el valor de las propiedades y las tierras en las zonas rurales. Esto es importante al considerar el avalúo de las áreas para amortización ambiental, dado que cambios en la economía local pueden afectar las expectativas de valor de los propietarios de las tierras.
- **Costos de Servicios de Avalúo:** La necesidad de ajustar los salarios en el sector puede llevar a un incremento en los precios de los servicios de avalúo. Esto es relevante para la Agencia de Desarrollo Rural al contratar servicios externos de avalúo, afectando el presupuesto total del proyecto de adquisición de tierras.
- **Inversión en Eficiencia:** El incremento en los costos laborales podría incentivar a las empresas de avalúo y a la Agencia de Desarrollo Rural a invertir en tecnología y capacitación para mejorar la eficiencia operativa, reduciendo así el impacto del aumento en los costos laborales.

En conclusión, el ajuste del salario mínimo en Colombia tiene un impacto significativo en el sector de los avalúos, especialmente en proyectos relacionados con la adquisición de tierras para amortización ambiental. Afecta los costos operativos, influye en el poder adquisitivo local, y puede alterar los costos de los servicios de avalúo, lo cual es crucial para la planificación y ejecución financiera de proyectos de desarrollo rural.

| Año | Salario mínimo mensual | Auxilio de Transporte | Normatividad Decreto |
|---|---|---|---|
| **2024** | **1.300.000** | **162.000** | **2292 de dic 29 2023** |
| 2023 | 1.160.000 | 140.606 | 2623 de dic 28 2022 |
| 2022 | 1.000.000 | 117.172 | 1724 de dic 15 de 2021 |
| 2021 | 908,526 | 106,454 | 1786 de dic 29 de 2020 |
| 2020 | 877,803 | 102,854 | 2360 de dic 26 de 2019 |
| 2019 | 828,116 | 97,032 | 2451 de dic 27 de 2018 |
| 2018 | 781,242 | 88,211 | 2269 de dic 30 de 2017 |
| 2017 | 737,717 | 83,140 | 2209 de dic 30 de 2016 |
| 2016 | 689,455 | 77,700 | 2552 de dic 30 de 2015 |
| 2015 | 644,350 | 74,000 | 2731 de dic 30 de 2014 |
| 2014 | 616,000 | 72,000 | 3068 de dic 30 de 2013 |

## 1.6. ÍNDICE DE COSTOS DEL TRANSPORTE DE CARGA POR CARRETERA (ICTC)

**Gráfico 1. Variación mensual del ICTC, según grupos de costos**
**Total nacional**
**Enero 2024**




**Fuente:** DANE, ICTC.

Al analizar el Índice de Costos del Transporte de Carga por Carretera (ICTC) para enero de 2024 en el contexto del avalúo de áreas para amortización ambiental por parte de la Agencia de Desarrollo Rural, es esencial considerar cómo los cambios en los costos de transporte afectan específicamente el proceso de adquisición y evaluación de tierras. Este análisis es crítico para la Dirección de Adecuación de Tierras y la gestión de costos en el proceso de compra. Los hallazgos clave y su impacto son los siguientes:

- Impacto en Costos Operativos: El aumento en los costos fijos y peajes, que se reflejó en un incremento del 4,33%, podría elevar los costos operativos asociados con el desplazamiento a las zonas de amortización para realizar los avalúos. Esto podría impactar directamente el presupuesto necesario para la evaluación y adquisición de los predios involucrados.
- Disminución en los Costos de Combustibles e Insumos (-0,07% y -0,11%, respectivamente): Aunque hay un incremento general en el ICTC, la disminución en estos costos ofrece una oportunidad para compensar en parte el aumento en otros ítems, lo cual podría mejorar la eficiencia en los procesos logísticos relacionados con los avalúos y la compra de tierras.
- Aumento en Costos de Mantenimiento y Reparación (1,12%): Este incremento resalta la necesidad de una gestión eficiente de la maquinaria y los vehículos utilizados en los procesos de avalúo y adquisición, lo cual puede influir en la determinación de los costos operativos totales.
- Planificación Financiera y Estratégica: Entender las variaciones en el ICTC es crucial para la Agencia de Desarrollo Rural al planificar los costos asociados con la adquisición de tierras y la realización de los avalúos, asegurando que las operaciones sean financieramente sostenibles.

En resumen, el análisis del ICTC para enero de 2024 ofrece una visión detallada de cómo los cambios en los costos de transporte pueden influir en la planificación y ejecución financiera de los proyectos de avalúo y adquisición de áreas para amortización ambiental. Para la Dirección de Adecuación de Tierras, es fundamental integrar estos factores en la estrategia de gestión y operación, optimizando así los recursos y mejorando la eficiencia en el proceso de compra de los predios involucrados.

### 1.7. AGENTES DEL SECTOR

- Agencia Nacional de Tierras (ANT)
- Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)
- Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
- Registro Nacional de Avaluadores (RNA)
-

### 1.8. ASPECTO TÉCNICO

Las condiciones técnicas se pueden detallar en el documento “Anexo Técnico” del presente proceso.

#### 1.8.1. ASPECTO REGULATORIO

Teniendo en cuenta las leyes que intervienen en la contratación pública se exponen algunos decretos y artículos los cuales permiten tener claridad en este proceso de “REALIZAR EL AVALUO DE FRANJAS DE TERRENO Y PREDIOS A ADQUIRIR POR PARTE DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL EN EL MARCO DE LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS”. La entidad aplicará en este proceso el Decreto 1082 de 2015, así como lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1474 de 2011 y demás decretos reglamentarios y normas vigentes sobre la materia. Así mismo, es importante tener en cuenta lo siguiente:

- **Licencias de Operación para Avalúos:** Obtención de licencias específicas para la práctica de avalúos, emitidas por entidades como el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), garantizando que los profesionales estén calificados y cumplan con los estándares éticos y técnicos**.**
- **Regulaciones Ambientales:** Cumplimiento con normativas ambientales en la realización de avalúos, especialmente para proyectos en zonas de alto valor ecológico, regulados por la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA) y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- **Seguridad y Salud en el Trabajo:** Implementación de normas de seguridad y salud ocupacional específicas para las actividades de campo en los avalúos, siguiendo regulaciones del Ministerio de Trabajo y adoptando estándares como ISO 45001.
- **Normativas de Transporte:** Adherencia a las regulaciones de transporte, especialmente para el traslado de equipos y personal a las zonas de avalúo, siguiendo las normativas del Ministerio de Transporte.
- **Contratación y Capacitación de Personal:** Aseguramiento de que los avaluadores y demás personal involucrado en los avalúos posean las calificaciones, formación y licencias requeridas, con apoyo de instituciones como el SENA y entidades educativas especializadas.
- **Normatividad Fiscal y Tributaria:** Cumplimiento con obligaciones fiscales y tributarias relacionadas con la actividad de avalúo, incluyendo regulaciones de la DIAN para los servicios profesionales y cualquier aspecto relacionado con la importación y uso de equipos especializados.

### 1.8.2. LEYES Y NORMAS

- **Ley 80 de 1993:** Esta es la ley general de contratación pública en Colombia, que establece los principios y reglas para la contratación con entidades estatales, incluyendo aspectos como la selección objetiva, la transparencia y el equilibrio contractual.
- **Ley 1150 de 2007:** Complementa y modifica algunos aspectos de la Ley 80 de 1993, introduciendo mecanismos de selección como la licitación pública, la selección abreviada, el concurso de méritos y la contratación directa.
- **Decreto 1510 de 2013:** Reglamenta el sistema de compras y contratación pública en Colombia, estableciendo los procedimientos y requisitos para los procesos contractuales del Estado.
- Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción): Establece medidas para prevenir y sancionar la corrupción en la contratación pública, así como para garantizar la transparencia y el acceso a la información pública.
- **Normativa sobre Seguridad y Salud en el Trabajo (SST):** Ley 1562 de 2012 y sus decretos reglamentarios, que establecen las obligaciones de las empresas en materia de salud ocupacional y seguridad de los trabajadores.
- **Regulaciones ambientales:** Ley 99 de 1993 y normativas relacionadas, que establecen los requisitos para la protección del medio ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales, especialmente importantes en proyectos de adecuación de tierras.
    - **OBSERVANCIA DECRETO 1860 DE 2021.**

### 1.8.3. OBSERVANCIA DECRETO 1860 DE 2021.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1860 de 2021, la Agencia tuvo en cuenta a efecto de establecer requisitos habilitantes, criterios diferenciales para los emprendimientos y/o empresas de mujeres y criterios diferenciales para Mipyme en el sistema de compras públicas definidas en esta normativa, en punto de requisitos

habilitantes técnico en relación con el número de contratos para la acreditación de la experiencia, se estableciendo permitir un contrato adicional a los solicitados los demás proponentes.

## 2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

### 2.1. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

Se realizó búsqueda del histórico de las contrataciones adelantadas por la ADR encontrando que la entidad ha contratado los siguientes servicios con similares características a las registradas en el presente análisis:

| OBJETO DEL CONTRATO | MODALIDAD DE SELECCIÓN | VALOR DEL CONTRATO | CONTRATISTA | No. CONTRATO |
|---|---|---|---|---|
| AVALUAR LAS ÁREAS A ADQUIRIR EN LAS ZONAS DE AMORTIZACIÓN AMBIENTAL DEL EMBALSE LA COPA DEL DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS ALTO CHICAMOCHA Y FIRAVITOBA, DE CONFORMIDAD CON LA SENTENCIA PROFERIDA POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACÁ CON OCASIÓN DE LA ACCIÓN POPULAR CON RADICADO NO. 20110003100 | Mínima Cuantía | $45.000.00 | AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA SAS | SMC032022 |
| PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚO DE LAS AREAS A ADQUIRIR EN LAS ZONAS DE AMORTIZACION AMBIENTAL DEL EMBALSE LA COPA DEL DISTRITO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS ALTO CHICAMOCHA Y FIRAVITOBA, DE CONFORMIDAD CON LA SENTENCIA PROFERIDA POR EL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOYACÁ CON OCASIÓN DE LA ACCION POPULAR CON RADICADO N° 20110003100 | Mínima Cuantía | $6.980.000 | FRANCISCO EDUARDO GARCIA ANGULO | SMC072021 |
| CONTRATAR EL SERVICIO PARA REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS INMUEBLES DE LAS UNIDADES TÉCNICAS TERRITORIALES DE PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL | Mínima Cuantía | $3.900.000 | BQ AVALUOS SAS | SMC072020 |

### 2.2. ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

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

| ENTIDAD CONTRATANTE | OBJETO DEL CONTRATO | MODALIDAD DE SELECCIÓN | VALOR DEL CONTRATO | No. PROCESO | CONTRATISTA |
|---|---|---|---|---|---|
| DEFENSORÍA DEL PUEBLO | Realizar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles de propiedad de la defensoría del | Contratación directa | $257.913.616 | CD-984-2022 | INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | pueblo ubicados en todo el territorio nacional | | | | |
| MUNICIPIO DE MARINILLA | Prestación de servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales que se requieran para el desarrollo de los diferentes proyectos y necesidades de la entidad en cumplimiento del plan de desarrollo Marinilla Nuestro Compromiso eres tú | Contratación directa | $43.514.216 | 137SJ2022 | RUBEN DARIO ARENAS NARANJO |
| GOBERNACIÓN DE BOLÍVAR | Contratar la elaboración del avaluó comercial de unos bienes inmuebles de propiedad del departamento de bolívar | Contratación directa (con ofertas) | $8.480.000 | CDO-DAL-989-2021 | INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI |
| CONTRALORIA DE CUNDINAMARCA | Contratar el servicio de avalúos de los inmuebles que requiera la contraloría de Cundinamarca en desarrollo de los procesos coactivos adelantados por la entidad a través de la subdirección de jurisdicción coactiva. | Mínima Cuantía | $5.000.000 | CDC-MC-011-2021 | LUIS EDUARDO CARVAJALINO SÁNCHEZ |
| MUNICIPIO DE GUARNE | Prestación de servicios para la elaboración de estudios técnicos y jurídicos relacionados con bienes inmuebles (rural y urbano) en cuanto a avalúos comerciales y estudios de títulos se requieran, para la ejecución de programas y proyectos incluidos en el plan de desarrollo municipal 2020-2023 | Mínima Cuantía | $21.100.000 | CMC-20-2021 | CORPORACIÓN AVALUOS |
| PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION | Seleccionar al oferente que realice la elaboración de los avalúos de los bienes inmuebles de la carrera 65 no 14-91 Bodega de puente Aranda de la ciudad de Bogotá y edificio de la calle 40 no. 44-39 cámara de comercio pisos 1, 2 y 3 de la ciudad de barranquilla atlántico, propiedad de la procuraduría general de la nación según normas vigentes | Mínima Cuantía | $4.165.000 | MC-007-2021 | GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S |
| SECRETARÍA DE GESTIÓN DEL RIESGO DE EMERGENCIAS Y DESASTRES DE CALI | Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles y la expedición del Diagnóstico Técnico y Certificado de Existencia y Habitabilidad e Inventario de los predios | Mínima Cuantía | $74.680.215 | 4163.001.32.1.206-2021 | GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | requeridos por el Proyecto Plan Jarillón de Cali, en el Marco de la ejecución de las actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado Prevención de riesgos físicos y sociales para los habitantes de las zonas aledañas al jarillón del río cauca y lagunas c. | | | | |
| UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA | Prestación de servicios en la realización de avalúos comerciales, de renta u otros necesarios respecto de los bienes muebles e inmuebles que son propiedad del fondo de pensiones públicas del departamento de Cundinamarca o de esta entidad acorde a los lineamientos legales para su comercialización y administración por parte de la unidad administrativa especial de pensiones del departamento de Cundinamarca. | Mínima Cuantía | $54.000.000 | UAEPC-MC-01-2021 | CÁCERES Y FERRO FINCA RAÍZ S.A. |

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

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

## 3. ANALISIS DE LA OFERTA

### 3.1. ANÁLISIS TÉCNICO DEL BIEN O SERVICIO A ADQUIRIR

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7 | El bien o servicio puede ser suministrado por etapas | X | |
| 8 | Tanto el plazo como la forma de pago inciden en el valor comercial del bien o servicio | X | |
| 9 | El lugar de suministro del bien o servicio es en las instalaciones de la Agencia de Desarrollo Rural | X | |
| 10 | Las especificaciones del bien o servicio fueron creadas en forma exclusiva por la Agencia de Desarrollo Rural. | X | |
| 11 | El suministro del bien o servicio se puede prestar en las instalaciones del futuro contratista. | | X |

## 3.2. DEFINICIÓN DEL SECTOR EN TORNO A ACUERDOS MARCO DE PRECIOS

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

## 3.3. CALIDAD DEL OFERENTE

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

## 3.4. PROVEEDORES EN EL MERCADO NACIONAL DEL BIEN O SERVICIO

De acuerdo con las consultas realizada en el SECOP II, sobre contratos interadministrativos relacionados con la Administración y Operación de Alquiler de maquinaria pesada se puede concluir que las siguientes empresas pueden prestar el servicio requerido, dependiendo de la ubicación de las Entidades Contratantes:

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

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

## 4. ESTUDIO DE MERCADO Y PRECIOS DE REFERENCIA

### 4.1 Solicitud de cotizaciones.

El comité técnico estructurador realizó un sondeo de algunos proveedores con el fin obtener precios de referencia en el mercado nacional para determinar el presupuesto del proceso, enviando un total de 4 solicitudes de cotización, a las siguientes empresas:

| Ítem | NOMBRE | TELEFONO | CORREO ELECTRONICO |
|---|---|---|---|
| 1 | **RUBÉN D DÍEZ. CONSULTORÍA & GESTIÓN DE AVALÚOS S.A.S** | 300-6956399 - 300-61064 | gerenciaproyectos@cgaavaluos.com |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | WILLIAM ROBLEDO<br>WR INGENIEROS AVALUADORES SAS | 3103200749 | wringenieros@gmail.com |
| 3 | ALBERTO PINZON<br>PRA CONSULTORES SAS | 3107684475 | praconsultores@gmail.com |
| 4 | JORGE ELIECER GAITAN -<br>INGENIERIA CONSULTORIA Y<br>VALORACION S.A.S | 6012107353 | info@jorgegaitanconsultoria.com |

Posteriormente, con las cotizaciones de estas cuatro (4) empresas se empleó la siguiente metodología, para el cálculo de los precios de referencia para los productos requeridos en el Proyecto:

La Agencia de Desarrollo Rural aplicó el Criterio de Chauvenet con el fin de obtener una muestra sin datos atípicos que afecten el resultado de los precios de referencia en el proceso. Posterior a esto, se aplicó a la muestra resultante la media geométrica obteniendo los siguientes precios de referencia:

- **PROYECTOS PRIORIZADOS**

| PROYECTO | PRECIO UNITARIO TECHO |
|---|---|
| LA COPA | $ 2.465.976 |
| EL TRIANGULO DEL TOLIMA | $ 4.556.221 |

- **OTROS PROYECTOS**

| DISTRITO | PRECIO UNITARIO TECHO |
|---|---|
| MEMBRILLAL | $ 4.970.661 |
| SANTA BARBARA | $ 3.627.581 |
| ENCENILLOS | $ 3.388.475 |
| QUEBRADA SECA | $ 3.215.088 |
| LLANO DEL PUEBLO | $ 3.029.091 |
| OTRABANDA | $ 4.104.638 |
| SAN ISIDRO | $ 4.104.638 |
| SANTA LUCIA | $ 6.981.333 |
| COCO | $ 3.017.555 |
| LOMA DEL CABALLO | $ 3.017.555 |
| ORIJATA | $ 4.509.813 |
| ALPES DE SEVILLA | $ 4.509.813 |
| AGUAS VIVAS | $ 3.017.555 |
| BONGUITO | $ 3.017.555 |
| GUAIBANA | $ 4.509.813 |
| SAN PABLO | $ 4.957.104 |
| ALBORNOZ | $ 4.779.345 |
| GUAYABAL | $ 6.878.613 |
| FARALLONES | $ 5.393.913 |
| LA ESPERANZA | $ 6.426.367 |

| | |
|---|---|
| LA MARIA | $ 6.676.760 |
| AMBIENTE FUENTE DE VIDA | $ 3.808.000 |
| AGUA BLANCA | $ 6.676.760 |
| LA ESPERANZA PITAYO | $ 6.058.182 |
| NIMBE - CAMPANA | $ 5.869.955 |
| TORCOROMA | $ 6.965.973 |
| LAS PALOMAS | $ 4.760.000 |
| AGUAS MOHOSAS | $ 4.120.899 |
| LA ESMERALDA | $ 4.120.899 |
| PAQUILÓ | $ 4.661.589 |
| EL PORVENIR | $ 2.954.483 |
| SUSA - GRAMAL | $ 4.231.111 |
| ESPINALITO | $ 3.570.000 |
| LAZARO FONTE | $ 4.442.667 |
| DISRIEGO No. 2 | $ 4.442.667 |
| BELLAVISTA-EL PUENTE | $ 8.161.666 |
| SAN ANTONIO | $ 4.590.187 |
| LA ULLOA | $ 4.384.211 |
| CABRERA | $ 5.283.298 |
| EL MOLINO | $ 6.519.130 |
| TABACO RUBIO | $ 8.021.481 |
| LOS HATICOS | $ 4.900.000 |
| EL PORVENIR | $ 5.120.902 |
| SAN JUANÍA | $ 6.247.500 |
| SAN FRANCISCO | $ 6.808.105 |
| CHITARRÁN | $ 5.138.636 |
| ALEX-SAN ALEJANDRO | $ 5.138.636 |
| SAN JUAN | $ 4.824.324 |
| LOMA DEL MEDIO | $ 4.900.000 |
| FERNANDARIA | $ 4.900.000 |
| VENUDITES | $ 3.400.000 |
| CHERELA | $ 4.325.893 |
| HATO VIEJO - LLANO GRANDE | $ 4.900.000 |
| VILLANUEVA | $ 4.900.000 |
| TULANTA 2 | $ 4.325.893 |
| ACO PEÑABLANCA Y POZO NEGRO | $ 4.966.957 |
| CENTRO - JAIMES | $ 4.271.795 |
| VELA LA MESA | $ 6.520.548 |
| ESCOBAR ARRIBA | $ 4.183.779 |
| LA MARIA | $ 3.972.184 |
| LA PASTORA | $ 4.642.393 |
| ZARAGOZA | $ 5.022.274 |
| PALMERAS I | $ 4.900.000 |

| | |
|---|---|
| PASO ANCHO | $ 4.462.500 |

Como resultado del análisis de los precios unitarios se excluyen del presente proceso los siguientes distritos que como resultado del cálculo su valor unitario supera al promedio de los avalúos:

| DISTRITO |
|---|
| MANATI - CANDELARIA |
| REPELON |
| MARÍA LA BAJA |
| ALTO CHICAMOCHA |
| SAN LORENZO |
| TOEZ |
| PILAMO |
| LA DOCTRINA |
| MONTERIA - MOCARI |
| ARACATACA |
| RIO FRIO |
| TUCURINCA |
| ABREGO |
| ZULIA |
| LEBRIJA |
| VALLE DE SIBUNDOY |
| RUT |

## 4. PRESUPUESTO

El valor del contrato interadministrativo cuyo objeto "REALIZAR EL AVALUO DE FRANJAS DE TERRENO Y PREDIOS A ADQUIRIR POR PARTE DE LA AGENCIA DE DESARROLLO RURAL EN EL MARCO DE LA EJECUCIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE ADECUACIÓN DE TIERRAS" corresponde a TREINTA Y CINCO MILLONES PESOS M/CTE ($35.000.000). incluido IVA y todos los costos directos e indirectos y demás impuestos, tasas y contribuciones a que hubiere lugar.

Héctor Andrés Loaiza Ortiz
Estructurador Financiero – Dirección de Adecuación de Tierras