LA SECRETARIA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS DE LA ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DOSQUEBRADAS, realiza el siguiente **ANÁLISIS DEL SECTOR** requerido conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 para adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración del contrato de Prestación de Servicios

OBJETO DEL CONTRATO: "PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA LA ALCALDIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA".

ESTRUCTURA DEL ESTUDIO DEL SECTOR:

El Estudio del Sector comprende las siguientes áreas:

- **A.** Aspectos generales del mercado
- **B.** Comportamiento del Gasto Histórico
- **C.** Estudio de la oferta
- **D.** Estudio del mercado
- **E.** Ficha técnica (cuando se requiera)
- **F.** Análisis del estudio financiero del sector (No aplica para procesos de mínima cuantía).

A. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

ECONÓMICO:

Las cuentas nacionales trimestrales constituyen una síntesis de la información de coyuntura económica, mediante la cual se articulan los indicadores de estadísticas básicas en los principales agregados macroeconómicos. Para tal efecto, las cuentas trimestrales se soportan en los estándares internacionales de medición económica definidos por la Organización de Naciones Unidas1 y el Fondo Monetario Internacional.

PIB desde el enfoque de la producción

El Producto Interno Bruto crece 0,6% en el año 2023pr respecto al año 2022p (ver tabla 1).

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado 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% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades financieras y de seguros crece 7,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,0% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022p (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,0% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,8% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades financieras y de seguros crece 5,5% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual). 4 Boletín técnico Producto Interno Bruto Trimestral (CT) Cuarto trimestre 2023pr

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,04%. Las actividades económicas con mayor crecimiento trimestral son:

• Actividades financieras y de seguros crece 4,7%.
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2,7%.
• Información y comunicaciones crece 1,8%.

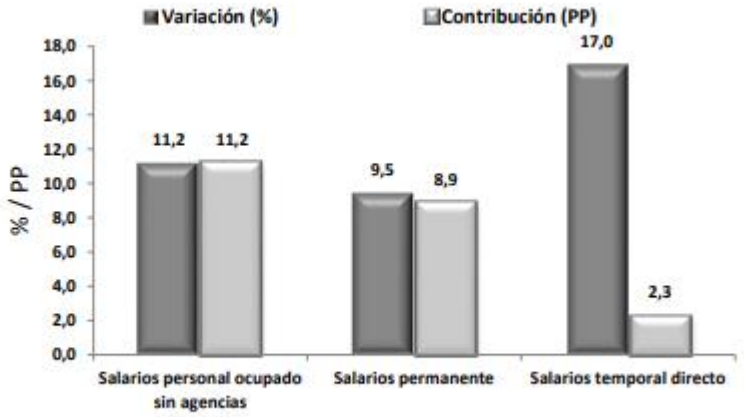
Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (diciembre 2023 / diciembre 2022)

En diciembre de 2023, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con diciembre de 2022.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023[pr] / 2022[p]	2023[pr]-IV / 2022[p]-IV	2023[pr]-IV / 2023[pr]-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,8	6,0	2,7
Explotación de minas y canteras	2,6	0,3	-3,5
Industrias manufactureras	-3,5	-4,8	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,1	3,0	0,6
Construcción	-4,2	-1,6	1,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-2,8	-2,3	1,6
Información y comunicaciones	1,4	3,1	1,8
Actividades financieras y de seguros	7,9	5,5	4,7
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,2	0,4	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3,9	3,8	-0,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,0	-3,0	1,2
Valor agregado bruto	**0,6**	**0,4**	**-0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,4	-0,5	0,9
Producto Interno Bruto	**0,6**	**0,3**	**0,04**

Fuente: DANE, CT



Fuente: DANE – EMS

En comparación con el mismo mes de 2022, en diciembre de 2023 los ingresos totales presentaron una disminución de 6,2%, que se explica por una reducción de 6,9% en los ingresos por servicios y de 5,7% en la venta de mercancías. Por su parte, los otros ingresos operacionales incrementaron un 10,9%.

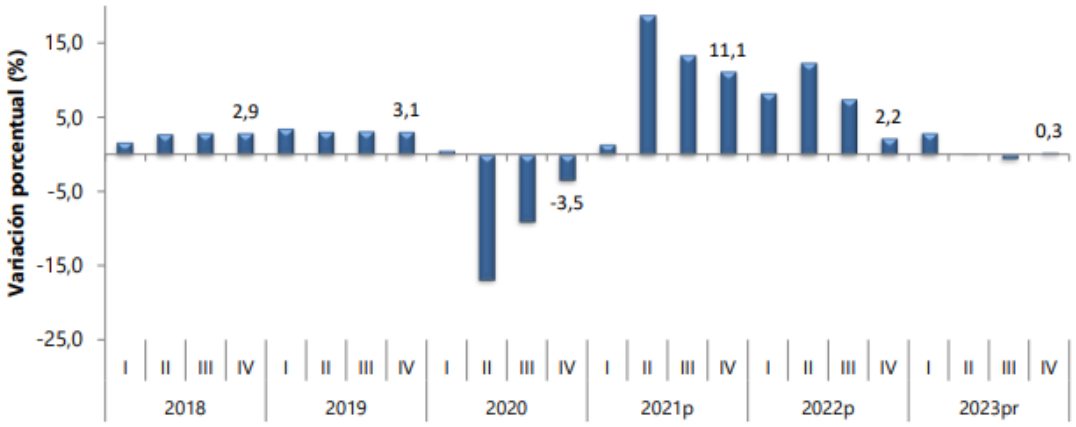
En diciembre de 2023 el personal ocupado total presentó una variación negativa de 0,4%, en comparación con diciembre de 2022, que se explica por una disminución de 6,9% en el personal contratado a través de agencias y de 2,0% en el personal temporal directo. Por su parte, el personal permanente incrementó un 2,0%.

Mientras que los salarios en diciembre de 2023 presentaron un aumento de 11,2%, en comparación con diciembre de 2022, que se explica por el incremento de 9,5% en los salarios del personal permanente y de 17,0% en los salarios del personal temporal directo.

Producto Interno Bruto (PIB)

IV trimestre 2023 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2018-I / 2023pr-IV

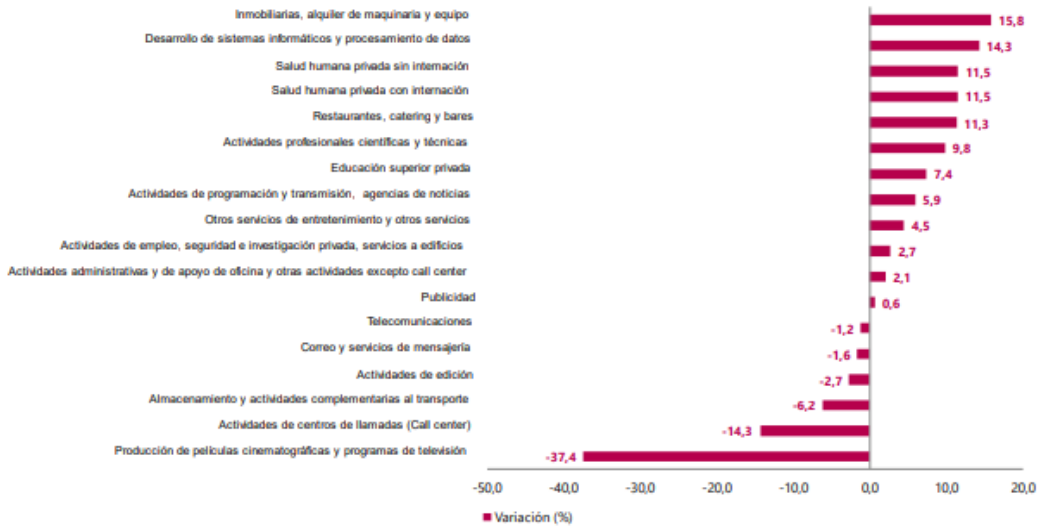


Fuente: DANE, CT

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Diciembre de 2023

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2023ᵖ / diciembre 2022

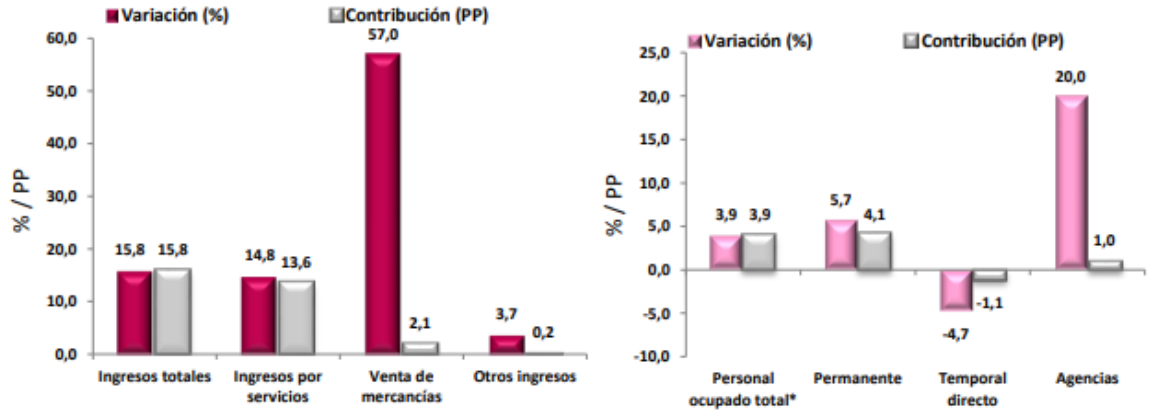


Fuente: DANE – EMS

Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo

En diciembre de 2023, los servicios de inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo registraron un crecimiento de 15,8% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un aumento de 3,9% y los salarios registraron un incremento de 11,2%, en comparación con diciembre de 2022.

Gráfico 2. Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo, personal ocupado total y salarios por tipo de contratación
Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo
Total nacional
Diciembre 2023ᵖ



En comparación con el mismo mes de 2022, en diciembre de 2023 los ingresos totales presentaron un aumento de 15,8%, que se explica por el incremento de 14,8% en los ingresos por servicios, de 57,0% en la venta de mercancías y de 3,7% en otros ingresos operacionales. En diciembre de 2023 el personal ocupado total presentó una variación positiva de 3,9%, en comparación con diciembre de 2022, que se explica por el incremento de 5,7% en el personal permanente y de 20,0% en el personal contratado a través de agencias. Por su parte, el personal temporal directo disminuyó el 4,7%. Mientras que los salarios en diciembre de 2023 presentaron un aumento de 11,2%, en comparación con diciembre de 2022, que se explica por el incremento de 9,9% en los salarios del personal permanente y de 12,3% en los salarios del personal temporal directo.

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-dic2023.pdf

TÉCNICO

La Contaduría General de la Nación considera como métodos de reconocido valor técnico para la asignación de valor a los bienes públicos, sean estos muebles o inmuebles, con estrictos fines de revelación en la información contable, entre otros, los siguientes: Precio de mercado, Valor presente o capitalización de rentas o ingresos, Costo de reposición, Método o técnica residual y, en general, otros que sean de reconocido valor técnico. Las entidades públicas sujetas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Bancaria, seguirán aplicando las metodologías autorizadas por dicha entidad, para el avalúo de bienes inmuebles. La vigencia de los avalúos será la establecida por ese organismo de inspección y vigilancia.

Beneficios de realizar un avalúo:

Es una estimación precisa, detallada e informativa del valor de los bienes muebles e inmuebles. Es un documento personal y confidencial, por lo tanto es exclusivo del propietario. Es un proceso técnico y práctico para estimar un valor determinado. Son realizados por personas profesionales en el ramo. Tienen un enfoque uniforme y definido sin barreras.

El contratista deberá garantizar que sus avalúos se sujeten a los siguientes criterios; los avalúos que se solicitan son avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. De conformidad a la Ley 1673 de 19 julio de 2013 artículo 3 literal b.

Objetividad: El avalúo tendrá como base criterios objetivos y datos que sean comprobables y cuyas fuentes puedan ser verificadas.

Certeza de fuentes: La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso deberán ser reveladas.

Transparencia: Se manifestarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

Integridad y suficiencia: El avalúo a realizar deberá contener toda la información que permita a un tercero determinar o concluir el valor total del avalúo, sin que se tenga que recurrir a fuentes externas al documento. De igual manera, debe de ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

Imparcialidad: Las personas que vayan a realizar el avalúo deben carecer de cual interés directo o indirecto en el resultado que arroje el avalúo contratado. De igual manera, no podrán tener ningún tipo de vínculo con las partes que puedan resultar afectadas. Los avaluadores, no podrán estar incursos en las causales de recusación e impedimentos que se contemplan en el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, ni pudiendo existir, conflicto de interés alguno.

Profesionalidad: El avalúo contratado deberá ser realizado por personas con la suficiente preparación profesional. También deberán estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores.

El perito que practique el avalúo debe cumplir las condiciones particulares de que trata el Decreto 1170 de 2015, en su artículo reza que: **“Artículo 2.2.2.3.3 Determinación del**

Valor Comercial de un inmueble. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración."

REGULATORIO:

Teniendo en cuenta que el servicio que se pretende contratar lo reglamentan lassiguientes normas;

Ley 1673 de 2013 Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia 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. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

Decreto 1170 de 2015, en su artículo reza que: "Artículo 2.2.2.3.3 Determinación del Valor Comercial de un inmueble. La determinación del valor comercial de los inmuebles.

El presente tramite contractual se regirá por el Estatuto General de Contratación, especialmente por lo establecido en los numerales 3, 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993; numeral 4, literal g) y parágrafo 1 del artículo 2° de la 1150 de 2007.
Este proceso de contratación obedece a una INVITACIÓN PUBLICA, De acuerdo con el Artículo 2.2.1.2.1.5.2 numeral 4; la Entidad Estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si ésta no cumple con las condiciones de la invitación, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.

B. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO.

El Municipio de Dosquebradas, Risaralda, en las vigencias 2022 y 2023 contrató los servicios similares bajo las siguientes condiciones.

No. y fecha del proceso	Objeto	Valor	Mecanismo de selección
1896-2022	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS DE	**$45.000.000**	**LICITACION PUBLICA**

	LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA LA ALCALDIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTION ADMINISTRATIVA		
1184-2023	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA LA ALCALDIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTION ADMINISTRATIVA	**$45.000.000**	**MINIMA CUANTIA**

Se relaciona el mecanismo y las características del contrato realizado por otras entidades

No. y fecha del proceso	Entidad	Objeto	Valor	Mecanismo de selección
727-2022	**ALCALDIA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE CABAL**	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES TANTO	**$25.000.000**	**MINIMA CUANTIA**

		RURALES COMO URBANO, AL IGUAL QUE LOS URBANISTICOS Y DE RENTABILIDAD CORPORATIVA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA **DE CABAL**		

C. ESTUDIO DE LA OFERTA

Dentro de los aspectos generales del estudio del sector, se encuentra el análisis de las empresas prestadoras del servicio de Avalúos de bienes Inmuebles, las cuales se vinculan a través del envió de cotización, ofertando los servicios según la necesidad manifestada por parte de la Alcaldía Municipal de Dosquebradas, a continuación, se relacionan los proveedores del servicio requerido:

PROVEEDORES		
NIT	PROVEEDOR	DIRECCION
901419258-1	LONJA PROAVAL	Manizales-Caldas
816002827-3	LONJA INTERNACIONAL	Carrera 28 #92-10, Avenida Sur. Pere
10094175-1	CENTURY 21	Cr.8ª no. 20-67 Pereira

D. ESTUDIO DEL MERCADO

El estudio de mercado permite comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales se consultaron a través de la solicitud de cotizaciones. También involucra el análisis de las variables consideradas para calcular el presupuesto oficial o precio del contrato.

Propuesta de la Empresa LONJA PROAVAL

En Base anexo, nos permitimos compartir cotización proceso de avaluó de bienes inmuebles:

INMUEBLES URBANOS			
RANGO	**VALOR UNITARIO**	**IVA**	**VALOR TOTAL**
0 m² a 100 m²	$ 1.350.000	$ 256.500	$ 1.606.500
101 m² a 500 m²	$ 1.960.000	$ 372.400	$ 2.332.400
501 m² En Adelante	$ 2.600.000	$ 494.000	$ 3.094.000

INMUEBLES RURALES			
RANGO	**VALOR UNITARIO**	**IVA**	**VALOR TOTAL**
0 m² a 100 m²	$ 3.628.800	$ 689.472	$ 4.318.272
101 m² a 500 m²	$ 5.150.000	$ 978.500	$ 6.128.500
501 m² En Adelante	$ 5.550.000	$ 1.054.500	$ 6.604.500

Propuesta de la Empresa LONJA INTERNACIONAL

Adjunto cotización solicitada

INMUEBLES URBANOS			
RANGO	**VALOR UNITARIO**	**IVA**	**VALOR TOTAL**
0 m² a 100 m²	$ 1.400.000	$ 266.000	$ 1.666.000
101 m² a 500 m²	$ 2.000.000	$ 380.000	$ 2.380.000
501 m² En Adelante	$ 2.700.000	$ 513.000	$ 3.213.000

INMUEBLES RURALES			
RANGO	**VALOR UNITARIO**	**IVA**	**VALOR TOTAL**
0 m² a 100 m²	$ 2.564.500	$ 487.255	$ 3.051.755
101 m² a 500 m²	$ 4.800.000	$ 912.000	$5.712.000
501 m² En Adelante	$ 5.040.000	$ 957.600	$ 5.997.600

Propuesta de la Empresa CENTURY 21

Adjunto cotización solicitada

VALOR DEL AVALÚO:

No	Denominación Técnica del Servicio	Descripción General	Valor Iva Incluido
1	Bienes Inmuebles Urbanos	Rango de 0 m^2 a 100 m^2	$ 1'520.000
2	Bienes Inmuebles Urbanos	Rango de 101 m^2 a 500 m^2	$ 2'252.000
3	Bienes Inmuebles Urbanos	Rango de 501 m^2 en adelante	$ 2'980.000
4	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 0 m^2 a 100 m^2	$ 4'193.000
5	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 101 m^2 a 500 m^2	$ 5'987.000
6	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 501 m^2 en adelante	$ 6'498.000

Valor del contrato CINCUENTA MILLONES PESOS M/CTE ($50.000.000)

PROMEDIO

El valor estimado de este servicio esta soportado por tres cotizaciones de mercado el cual arrojo un promedio así:

N°	DENOMINACIÓN TÉCNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCIÓN GENERAL	VALOR COTIZACIÓN N° 01	VALOR COTIZACIÓN N° 02	VALOR COTIZACIÓN N° 03	VALOR PROMEDIO INC. IVA
1	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 0 m2 a 100 m2	$ 1,606,500	$ 1,666,000	$ 1,520,000	**$ 1,597,500**
2	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 101 m2 a 500 m2	$ 2,332,400	$ 2,380,000	$ 2,252,000	**$ 2,321,467**
3	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 501 m2 en adelante	$ 3,094,000	$ 3,213,000	$ 2,980,000	**$ 3,095,667**
4	Bienes inmuebles rurales	Rango de 0 m2 a 100 m2	$ 4,318,272	$ 3,051,755	$ 4,193,000	**$ 3,854,342**
5	Bienes inmuebles rurales	Rango de 101 m2 a 500 m2	$ 6,128,500	$ 5,712,000	$ 5,987,000	**$ 5,942,500**
6	Bienes inmuebles rurales	Rango de 501 m2 en adelante	$ 6,604,500	$ 5,997,600	$ 6,498,000	**$ 6,366,700**
SUMATORIA PRECIOS UNITARIOS						**$ 23,178,176**

Los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación, se procede a determinar si la contratación se encuentra cubierta por un acuerdo internacional o tratado de libre comercio, así:

Actualmente el estado colombiano tiene vigente los siguientes acuerdos internacionales o tratados de libre comercio con compromisos en materia de contratación pública con los siguientes países: Chile, México, los países del triángulo Norte (Salvador, Guatemala,

Honduras), Suiza y Liechtenstein como miembros de la Asociación Europea de libre Comercio – AELC (EFTA)- y los Estados Unidos.

De acuerdo con la lista de entidades incluidas en los capítulos de contratación pública que se relacionan en el manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes relacionadas en el 1.2.1, se observa que Municipio de Dosquebradas no se encuentra incluido de manera expresa, por lo que se concluye que no estaría cubierta por los tratados de libre comercio relacionados anteriormente

E. FICHA TECNICA

El proceso de selección será bajo la modalidad de Mínima Cuantía, y el tipo de contrato es Prestación de Servicios, se escoge esta modalidad toda vez que encuadra típicamente dentro de la descripción de la norma cuando indica que son contratos de prestación de servicios los que celebren las entidades estatales para **desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad**. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales o jurídicas cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimientos especializados. En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales **y se celebrarán por el término estrictamente indispensable**.

N°	DENOMINACIÓN TÉCNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCIÓN GENERAL
1	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 0 m2 a 100 m2
2	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 101 m2 a 500 m2
3	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 501 m2 en adelante
4	Bienes inmuebles rurales	Rango de 0 m2 a 100 m2
5	Bienes inmuebles rurales	Rango de 101 m2 a 500 m2
6	Bienes inmuebles rurales	Rango de 501 m2 en adelante

F. ANÁLISIS DEL ESTUDIO FINANCIERO DEL SECTOR

Componente financiero – análisis de la muestra

Tratándose de un proceso de Invitación Publica de Mínima Cuantía, no se aplica este literal.

Se firma a los 29 días del mes febrero del año 2024

JHON FREDY AMAYA TABORDA
SECRETARIO DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS

Proyecto: Andrés Vélez Manrique
Contratista

Dosquebradas, 22 de Febrero de 2024

Señores,
ALCALDÍA DE DOSQUEBRADAS
Secretaria De Asuntos Administrativa

Ref: COTIZACIÓN SERVICIOS DE AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES.

Cordial saludo,

De acuerdo a su solicitud, nos permitimos poner a su consideración la siguiente propuesta económica:

1. PROPUESTA ECONÓMICA:

INMUEBLES URBANOS			
RANGO	**VALOR UNITARIO**	**IVA**	**VALOR TOTAL**
0 m² a 100 m²	$ 1.350.000	$ 256.500	$ 1.606.500
101 m² a 500 m²	$ 1.960.000	$ 372.400	$ 2.332.400
501 m² En Adelante	$ 2.600.000	$ 494.000	$ 3.094.000

INMUEBLES RURALES			
RANGO	**VALOR UNITARIO**	**IVA**	**VALOR TOTAL**
0 m² a 100 m²	$ 3.628.800	$ 689.472	$ 4.318.272
101 m² a 500 m²	$ 5.150.000	$ 978.500	$ 6.128.500
501 m² En Adelante	$ 5.550.000	$ 1.054.500	$ 6.604.500

2. ALCANCE:

Se realizaran Avalúos CORPORATIVOS (se exigen para procesos judiciales o trámites financieros y administrativos definidos por Ley 1673/2013), o colegiados (anexando Acta de Comité de Avaluadores) incluye sustentación ante cualquier instancia judicial, administrativa, fiscal o financiera que lo requiera.

3. PROCEDIMIENTO:

AVALÚO COMERCIAL, ajustado a las normas NIIF, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, discutido y aprobado por la Dirección de Avalúos de la LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS, LONJA PROAVAL, que será el resultado de la aplicación de uno o varios de los siguientes métodos valuatorios:

- Estudio de mercado comparativo
- Metodología de desarrollo potencial o Técnica Residual que es la más compleja de las metodologías y se exige para lotes sin construcciones.
- Construcciones: con método de reposición a nuevo con depreciación según estado de conservación y mantenimiento y edad de las construcciones
- Método de Renta o capitalización de ingresos.

4. ENTREGABLE:

Se entregarán documentos ilustrados con respaldo institucional de acuerdo con lo reglado por la Ley 1673/2013, el Decreto 556/2014, el Decreto 1420/1998, la Resolución 620/2008 y el Código General del Proceso, que servirá de herramienta administrativa, contable y financiera fácilmente actualizable cada año, según las normas NIIF.

5. TIEMPO DE ENTREGA:

Diez (10) días, una vez sea realizada la visita de Inspección Técnica y la documentación este completa, en caso que se presente inconsistencia, se notificará.

6. VALIDEZ DE LA PROPUESTA:

Esta propuesta es válida por treinta (60) días calendario.

Agradecemos por su atención, si requiere de mayor información, con mucho gusto será suministrada.

Cordialmente,

JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Lonja Profesionales En Avalúos Y Negocios Inmobiliarios
Representante Legal
Nit: 901419258-1

23 de FEBRERO de 2024

MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

Ref: **COTIZACIÓN AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES.**

La LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA, con todo respeto, presenta oferta de servicios valuatorios que comprende el estudio de:

1. OBJETO DEL DICTAMEN: **REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS A LOS BIENES INMUEBLES (RURALES Y URBANOS) QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS**, previas las siguientes consideraciones:

2. Información general y aspectos jurídicos y legales
3. Aspectos normativos, clasificación agrológica del suelo (rurales), características del sector, vías de acceso, norma urbanística del sector
4. Características generales del inmueble, lote de terreno, linderos, construcciones
5. Calificación del inmueble, métodos valuatorios aplicables
6. Cálculo del avalúo y justificación del mismo: metodología según Resolución 620/20018
7. Limitaciones incidentes en el valor de la propiedad
8. Anexos: fotográfico, satelital, planimétrico y con DRON PHANTOM (opcional)
9. Sustentación del avalúo, anexo conceptual

RESULTADO: AVALÚO COMERCIAL=VALOR RAZONABLE, ajustado a las normas NIIF, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, discutido y aprobado por la Dirección de Avalúos de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, LONJA INTERCAFE, que será el resultado de la aplicación de uno o varios de los siguientes métodos valuatorios:

1- Estudio de mercado comparativo
2- Construcciones: con método de reposición a nuevo con depreciación según estado de conservación y mantenimiento y edad de las construcciones

2- Desarrollo potencial o Técnica residual (para lotes sin construcciones) que implica estudio y revisión del Plan de Ordenamiento territorial vigente para seleccionar la ficha normativa aplicable al predio bajo estudio.

PRODUCTO: Se entregarán documentos ilustrados titulados AVALÚO CORPORATIVO con respaldo institucional de acuerdo con lo reglado por la Ley 1673/2013, el Decreto 556/2014, el Decreto 1420/1998, la Resolución 620/2008 y el Código General del Proceso, que servirá de herramienta administrativa, contable y financiera fácilmente actualizable cada año, según las normas NIIF. Se anexará la Manifestación del Avaluador en los términos exigidos por el artículo 226 del Código General del Proceso.

Los Avaluadores de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, afiliadas a ASOLONJAS, cuentan con Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A, expedidos por la Auto Reguladora Nacional de Avaluadores, A.N.A. en las categorías que se requieran para cada ejercicio valuatorio.

Documentos requeridos de cada predio: factura de I.P.U. carta catastral, certificado de tradición inmobiliaria, croquis o planos de construcciones, escritura con linderos

Formalización: Orden de prestación de servicios o contrato con formalidades.

GARANTÍA: Durante un año de vigencia, los documentos entregados son sustentables y defendibles ante cualquier instancia jurídica, administrativa, fiscal o financiera.

Tiempo: Los Informes se entregarán 10 días hábiles después de realizada la inspección técnico pericial.

RESPETUOSAS SUGERENCIAS:

1- Incluir en las tablas de urbanos y Rurales Terreno y Construcciones por cuanto los avalúos se elaboran incluyendo terreno y anexidades del inmueble por el mismo precio en honorarios. Las construcciones se cobran por aparte solo en el caso de Avalúo de Mejoras que no incluyan terreno.

2- Los avalúos rurales incluyen terreno, construcciones y cultivos por el mismo valor de honorarios. Solo se cobran por aparte los montajes e instalaciones especiales de cierta complejidad como Sistemas de Procesamiento de frutos, Sistemas de Ordeño o procesos industriales determinados.

3- Los predios rurales se miden en Há, no en m^2. Las construcciones rurales se valoran por separado únicamente en el caso de valoración de mejoras que no incluyan terreno.

INMUEBLES URBANOS			
RANGO	**VALOR UNITARIO**	**IVA**	**VALOR TOTAL**
0 m² a 100 m²	$ 1.400.000	$ 266.000	$ 1.666.000
101 m² a 500 m²	$ 2.000.000	$ 380.000	$ 2.380.000
501 m² En Adelante	$ 2.700.000	$ 513.000	$ 3.213.000

INMUEBLES RURALES			
RANGO	**VALOR UNITARIO**	**IVA**	**VALOR TOTAL**
0 m² a 100 m²	$ 2.564.500	$ 487.255	$ 3.051.755
101 m² a 500 m²	$ 4.800.000	$ 912.000	$5.712.000
501 m² En Adelante	$ 5.040.000	$ 957.600	$ 5.997.600

Forma de pago: Mediante actas de entrega de obra, previo contrato con todas las formalidades

DISPONIBILIDAD: Para inspección técnica, a partir de recibo de anticipo

Atento saludo,

MbA HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS
AVALUADOR R.A.A.AVAL4576105/2017
TODAS LAS CATEGORÍAS, DIRECTOR DE AVALÚOS

CARLINA BUITRAGO AMÉZQUITA
Directora Ejecutiva

CENTURY 21
AVALUOS
RAA AVAL 10094175
RAA-AVAL 1088267272

Afiliado de la Corporación
Sociedad Colombiana de
Valuadores Seccional
Eje Cafetero

Señores
Alcaldía de Dosquebradas.
Armenia

Referencia: Cotización para los Predios Urbanos y Rurales ubicados en el Municipio de Dosquebradas, Departamento de Risaralda.

Respetados Señores:

Atendiendo la amable invitación para cotizar la valoración de los bienes inmueble urbanos y rurales ubicados en el Municipio de Dosquebradas, Departamento de Risaralda:

La Empresa Century 21 de Pereira, inscrita en el régimen común con el Nit. 10094175-1, está en capacidad de realizar dichos avalúos; ofreciéndole una información ajustada a la realidad y cumpliendo todas las normas legales y jurídicas que son exigidas para este tipo de avalúos.

Nuestra Empresa Cuenta con el aval de: RAA (Registro Abierto de Avaluadores) RNA (Registro Nacional de Avaluadores) con certificación de ONAC, la Corporación Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero, Unión Panamericana de Valuación UPAV; quienes se encargan de vigilar nuestra labor.

Contamos con personal debidamente Certificado e Idóneo para el desarrollo de esta actividad. Con registro del RNA y cumpliendo con el Registro RAA según la Ley del Avaluador 1673 de 2013.

Somos una Empresa con una trayectoria de 36 años en la actividad valuatoria registrados ante la Súper Intendencia de Industria y Comercio y aceptados en la Súper Intendencia de Sociedades, el sector bancario, Público, Privado y Comercial de la Región.

En desarrollo de este trabajo, la Firma CENTURY 21 se compromete con los siguientes objetivos:

2.1 OBJETIVOS GENERALES

- Cubrir todos los aspectos técnicos, y operativos requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto del trabajo.

- Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración de los avalúos. Cumpliendo con todas las normas valuatorias de acuerdo a la Legislación vigente y a las NIIF. Y NIC

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Efectuar una inspección ocular del inmueble para practicar el avalúo correspondiente.

- Entregar informe de avalúo, firmado por el representante legal de la Firma CENTURY 21 Avalúos, consignando entre otros aspectos los siguientes:

1. Descripción del predio de acuerdo a las características técnicas arquitectónicas, vetustez, uso actual equipamiento.
2. Determinación del valor comercial del lote a través de método valuatorio de acuerdo a la normatividad vigente.
3. Funcionalidad, mayor y mejor uso.
4. Posibles usos del inmueble de acuerdo a la normatividad vigente:

- Garantizar que el personal encargado de la ejecución del presente contrato se encuentre debidamente capacitado.

- Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y en desarrollo del contrato; deberá hacer extensiva ésta obligación a las personas que intervengan por cuenta de esta en su ejecución.

- Los servicios que preste el contratista incluyen la realización de todas aquellas labores establecidas por las normas internas que rigen las Lonjas dentro de los servicios de este tipo.

- Descripción del inmueble de acuerdo a las características técnicas.
- Valor de mercado.
- Registro fotográfico digitalizado.
- Determinación del valor comercial del lote a través de método valuatorio de acuerdo a la normatividad vigente.
- Mayor y mejor uso.
- Posibles usos del inmueble de acuerdo a la normatividad vigente:

- Nos acogemos a las recomendaciones y criterios de la Empresa para la presentación de los informes de acuerdo a las normas valuatorias vigentes.

Se requiere de la Empresa contratante los siguientes documentos:

1. El Certificado de Tradición actualizado.
2. Copia de la Escritura pública.
3. Autorización para el registro fotográfico
4. Orden de acceso.
5. Acompañamiento permanente con un funcionario para la realización de la visita.

MARCO JURÍDICO

Los avalúos son realizados por la Firma Century 21, con registros REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A - R.N.A, Unión Panamericana de Valuación UPAV, Sociedad Colombiana de Avaluadores, y la Súper Intendencia de Industria y Comercio.

Los informes valuatorios contienen entre otros:

- Descripción Física del Inmueble.
- Aspecto Jurídico del Inmueble.
- Normatividad Urbanística vigente.
- Características Físicas del Terreno.
- Características Físicas de las Construcciones.
- Metodología empleada para la valoración del mismo.
- Estudios de Mercado.
- Memorias de Cálculo.
- Descripción Fotográfica.
- Valoración de acuerdo a las normas contables NIC y normas Internacionales de Información Financiera NIIF

El informe valuatorio se presenta con el aval del Comité Técnico de Avalúos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, comités de avalúos de la empresa Century 21 y base de datos de la Empresa.

TIEMPO DE ENTREGA: 7 días hábiles a partir de la fecha de entrega de toda la información y la realización de la visita de cada predio.

VALOR DEL AVALÚO:

No	Denominación Técnica del Servicio	Descripción General	Valor Iva Incluido
1	Bienes Inmuebles Urbanos	Rango de 0 m^2 a 100 m^2	$ 1'520.000
2	Bienes Inmuebles Urbanos	Rango de 101 m^2 a 500 m^2	$ 2'252.000
3	Bienes Inmuebles Urbanos	Rango de 501 m^2 en adelante	$ 2'980.000
4	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 0 m^2 a 100 m^2	$ 4'193.000
5	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 101 m^2 a 500 m^2	$ 5'987.000
6	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 501 m^2 en adelante	$ 6'498.000

FORMA DE PAGO: Con actas de entrega y avance de ejecución del contrato.

VALIDEZ DE LA OFERTA: 30 días calendario

Cordialmente,

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
R.N.A 605 – UPAV 587
RAA AVAL 10094175
Gerente Century 21

JUAN CARLOS JAVIERRE SALDARRIAGA
R.N.A 3965
RAA – AVAL 10110986

MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

SECRETARIA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVO CONTRATOS
<administrativa.contratos@dosquebradas.gov.co>

SOLICITUD COTIZACION

DIANA CRISTINA <administrativa.contratos@dosquebradas.gov.co> 8 de febrero de 2024, 13:38
Cco: lonjarisaralda@gmail.com, lonjaintercafe@gmail.com, info@camacolrisaralda.org

Cordial Saludo,

Por medio de la presente solicito comedidamente cotización en papel membretado, de acuerdo al documento adjunto.

Quedo atenta.

Muchas gracias

SOLICITUD COTIZACION AVALUOS.xlsx
12K

MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS

SECRETARIA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVO CONTRATOS
<administrativa.contratos@dosquebradas.gov.co>

SOLICITUD COTIZACION

DIANA CRISTINA <administrativa.contratos@dosquebradas.gov.co> 9 de febrero de 2024, 11:00
Para: "lonjaproaval@gmail.com" <lonjaproaval@gmail.com>

[El texto citado está oculto]

SOLICITUD COTIZACION AVALUOS.xlsx
12K