Fecha:	JUNIO DE 2024
De:	DIRECCIÓN TECNICA
Para:	GERENCIA

De conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 en el artículo 2.2.1.1.2.1.1, y demás normas reglamentarias, toda obligación contractual en la que haga parte una entidad estatal debe estar precedida de un estudio donde se materialice la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación y las apropiaciones presupuestales correspondientes y conforme con el Manual de Contratación adoptado por la entidad mediante Resolución No. 223 del 30 de diciembre de 2022, es responsabilidad del director de cada dependencia la elaboración de estudios previos y la dirección e impulso de los procesos contractuales que se generan en su área; en virtud de lo cual la Dirección técnica (X) Oficina Administrativa y Financiera ( ) Oficina de Asesoría Jurídica, elaboró el presente estudio.

1. La descripción <u>SUCINTA</u> de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación

Conforme con el Manual de Contratación adoptado por la entidad mediante Resolución No. 225 del 27 de diciembre de 2023, es responsabilidad del director de cada dependencia la elaboración de estudios previos y la dirección e impulso de los procesos contractuales que se generan en su área.

El Aeropuerto Internacional Matecaña (AIM) busca contribuir con el mejoramiento del servicio aeroportuario y satisfacer plenamente las necesidades de los usuarios y la comunidad pereirana elevando los factores de competitividad de la región, bajo los pilares de la seguridad operacional y la modernidad en sus instalaciones. Por su carácter internacional, para estar a la altura de las circunstancias tiene como una de sus más importantes responsabilidades velar, ofrecer y garantizar a los pasajeros, aerolíneas, autoridades, funcionarios y demás personas al servicio, las mejores condiciones de infraestructura, acordes con las mejores prácticas de calidad y facilitación del servicio. Por tal razón, se hace indispensable minimizar los riesgos al interior del Aeropuerto para asegurar el logro de los objetivos institucionales.

De acuerdo con el Plan Estratégico Institucional Aeropuerto Internacional Matecaña Periodo: 2020-2047, adoptado por la Resolución 000162 de 21 de diciembre de 2020, y el Plan Maestro Aeroportuario aprobado por la Aeronáutica Civil mediante la resolución No. 01159 del 30 de abril de 2018, la entidad desarrolló un ejercicio de planeación estratégica, como instrumento de gestión fundamental para articular y orientar sus acciones tanto en el corto como el mediano y largo plazo, determinando la necesidad de adquirir predios para el cumplimiento de las metas. Esto quiere decir, que desde el año 2018, está evidenciada la necesidad del AIM de adquirir diferentes predios alrededor de las zonas que son utilizadas para la prestación del servicio aeroportuario como una necesidad estratégica, teniendo en cuenta que la categoría del aeropuerto 3C debe tener un horizonte de 30 años que permitirá atender las necesidades presentes y futuras de la demanda aeroportuaria concordante con el desarrollo regional y nacional teniendo en cuenta los estándares internacionales.

Para cumplir sus objetivos y destacarse como uno de los mejores aeropuertos de Colombia, el AIM debe garantizar la calidad en los servicios prestados, buscando mejorar constantemente las condiciones de seguridad y la modernidad en sus instalaciones.

Para garantizar la seguridad aeroportuaria es imprescindible realizar un control sistemático del acceso a las zonas restringidas de seguridad, evitando el acceso de personas que no cuenten con la debida autorización.

En este contexto, también se ha detectado que, alrededor de las zonas empleadas por el AIM, existen diferentes viviendas y terrenos privados que colindan con las áreas o zonas de seguridad restringida, situación que representa un riesgo para la seguridad operacional aeronáutica y la de los usuarios en general, surgiendo así, la necesidad de complementar las áreas perimetrales del aeropuerto para mantener la seguridad de la operación.

En el mismo sentido, se evidencia que la vía de acceso por la parte occidental del aeropuerto demanda ampliación y que se requiere a corto, mediano y largo plazo, realizar obras de infraestructura física para el mejoramiento de las vías tanto de acceso oriental como occidental y el empalme entre las vías internas a cargo del Concesionario y las vías municipales, para lo cual es necesario requiere disponer de algunos predios ubicados en el área de influencia del aeropuerto.

La proximidad de algunos predios con las zonas restringidas, la necesidad de ampliar y mejorar los accesos al Terminal Aéreo, y la proyección de obras que mejoren la calidad del servicio, entre otras razones específicas, hacen que el Aeropuerto Internacional Matecaña deba adquirir algunos predios para el cumplimiento de sus objetivos, y de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.10. del

Decreto 1082 de 2015, para la adquisición de los diferentes predios, se hace necesario avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal. Por lo expuesto, el Aeropuerto Internacional Matecaña estima conveniente y oportuno adelantar un proceso de selección de mínima cuantía para contratar una persona jurídica idónea, que realice los correspondientes avalúos de los predios que por diversos motivos se deban adquirir, los cuales deben ser practicados bajo la normatividad establecida en el Decreto 1420 de 1998 y demás normas reglamentarias.	
Descripción de la solución a la necesidad	Para solucionar la necesidad anteriormente planteada se considera necesaria la celebración de un contrato de prestación de servicios a través del cual una institución especializada practique y entregue a la entidad de los Avalúos que determinan el precio base de negociación para la adquisición de predios ubicados en área de influencia del mejoramiento de la vía.

2. La descripción del objeto a contratar identificado hasta el CUARTO NIVEL del Clasificador de Bienes y Servicios	
Objeto	REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS RESPECTO DE INMUEBLES QUE DEBEN SER ADQUIRIDOS POR EL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, PARA LA COMPLEMENTACIÓN DE SUS ÁREAS PERIMETRALES.
Alcances	Durante la ejecución del contrato, se deben desarrollar las siguientes actividades: 1. El avaluador recopilará la información técnico-jurídica requerida para la obtención del valor comercial de los predios cuyo avalúo sea solicitado. 2. Efectuar visita física a los inmuebles que designe la Gobernación de Risaralda para la generación del avalúo, de lo cual se dejará evidencia fotográfica. 3. La entidad avaluadora deberá realizar el análisis del entorno, normatividad, condiciones físicas y económicas de los inmuebles objeto de avalúo, incluyendo todos los elementos valuables del inmueble (Anexos, elementos permanentes, etc., que sean susceptibles de tener un valor). Estos deben presentarse en forma discriminada, con el propósito de poder obtener el avalúo total, con base en la sumatoria de las partes. 4. Realizar el avalúo comercial de tipo corporativo o colegiado de los bienes inmuebles requeridos de acuerdo con las solicitudes del supervisor, teniendo en cuenta las necesidades de la Entidad y el presupuesto asignado, atendiendo la normatividad vigente sobre la materia (Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Decreto Ley 151 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución 13314 de 2001 expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio, los parámetros establecidos por el Instituto Geográfico Agustina Codazzi – IGAC – en la Resolución 620 de 2008, Ley 1673 de 2013, Decreto Reglamentario 556 de 2014, Decreto 1170 de 2015), o las normas que las modifiquen o sustituyan, demás normas que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas a la realización de actividades de los Avaluadores. 5. Realizar los avalúos comerciales corporados o colegiados de los predios, de conformidad con las exigencias del Aeropuerto Internacional Matecaña, con sus respectivas anexidades y registro fotográfico. 6. Realizar los avalúos comerciales con el personal ofertado en el proceso de contratación. 7. Entregar el informe del resultado de avalúos comerciales de cada bien mueble en forma impresa y digital, que contenga los criterios técnicos de verificación acordes con la normatividad vigente en materia de avalúos y en el plazo establecido por la entidad. 8. Atender las solicitudes de revisión de avalúo (de acuerdo con el Artículo 15 del Decreto 1420 de 1998) y demás requerimientos que la entidad contratante efectúe con ocasión al objeto del contrato. 9. Asumir los costos necesarios para realizar los avalúos requeridos.

	10. Disponer de todas las herramientas necesarias para la prestación del servicio, el transporte del personal y de los componentes de equipos o equipos que sea necesario transportar. 11. Mantener el precio de los servicios ofrecidos en la propuesta, durante toda la vigencia del contrato que se suscriba entre las partes. 12. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa del solicitante o contratante; y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes. 13. Asumir el valor de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones a que haya lugar, relativos con los trabajadores que serán empleados para las labores en cumplimiento del objeto contractual. 14. Los contratistas están en la obligación del pago de seguridad social integral y de parafiscales durante el tiempo de ejecución del contrato, ellos son: EPS, pensión, ARL, ICBF, y Caja de compensación Familiar. Esto en concordancia con el Articulo de la Ley 789 y el Articulo 23 de la Ley 1150 de 2007, según el caso. 15. Atender los requerimientos realizados por el Aeropuerto Internacional Matecaña por intermedio del funcionario encargado de la supervisión del contrato. 16. Realizar los ajustes respectivos a los avalúos efectuados, ante las observaciones del equipo técnico y jurídico del Aeropuerto, dentro de los 15 días calendario a partir del requerimiento. 17. Cumplir con el objeto del presente contrato con plena autonomía administrativa y bajo su propia responsabilidad en virtud de lo cual no existirá ningún tipo de vínculo laboral entre el Aeropuerto Internacional Matecaña y el contratista seleccionado. 18. Cumplir con todas las obligaciones inherentes al contrato, en especial, las relacionadas con el uso de la documentación utilizada en el Sistema de Gestión y Control de Aeropuerto Internacional Matecaña. 19. Presentar informes con los debidos soportes, conforme a las actividades previstas en este contrato. 20. Cumplir con las condiciones establecidas en la comunicación de aceptación de oferta suscrita por la entidad. 21. El contratista deberá contar con usuario activo en la plataforma SECOP II durante toda la ejecución del contrato e incluso hasta su liquidación. 22. El contratista estará obligado a presentar oportunamente según la forma de pago pactada, las cuentas de cobro y/o facturas con el respectivo informe, en la entidad en medio físico y a través de la plataforma SECOP II.
	Diseños Completos
	Planos
	Estudios topográficos
	Estudios de consultoría a nivel de detalle
	Licencias ambientales y/o de construcción
	Autorizaciones requeridas por Autoridad Competente
	Ficha técnica de bien requerido
X	**UNSPSC**
	Otros. ¿Cuáles?:

Análisis del Sector Económico y de los Oferentes por Parte de las Entidades Estatales

(Art. 25, Numeral 12 Ley 80/93 Principio de Economía. Modificado por Art. 87 Ley 1474/2011)

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.

En cumplimiento de lo previsto en el Decreto 1082 de 2015 que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las indicaciones dadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente mediante instructivo publicado en el SECOP, el Aeropuerto Internacional Matecaña, se permite hacer el siguiente análisis del sector:

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

En el primer trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,7% respecto al mismo periodo de 2023 (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 5,3% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 4,5% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• 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 3,7%.

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,0%.

• Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 1,9%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2024[pr]-I / 2023[pr]-I	2024[pr]-I / 2023[pr]-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5,5	1,4
Explotación de minas y canteras	-1,5	0,9
Industrias manufactureras	-5,9	0,7
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,5	1,9
Construcción	0,7	1,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-0,8	-0,02
Información y comunicaciones	-1,6	-3,1
Actividades financieras y de seguros	-3,0	-2,8
Actividades inmobiliarias	1,7	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,2	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,3	2,0
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	5,2	3,7
Valor agregado bruto	**0,7**	**1,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,4	1,3
Producto Interno Bruto	**0,7**	**1,1**

Fuente: DANE, PIB_T

Valor agregado por actividad económica
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Explotación de minas y canteras
En el primer trimestre de 2024pr, el valor agregado de explotación de minas y canteras decrece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Industrias manufactureras
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de las industrias manufactureras decrece 5,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de la actividad suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 4,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Construcción
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de la construcción crece 0,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Comercio al por mayor y al por menor
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida decrece 0,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Información y comunicaciones
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de información y comunicaciones decrece 1,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Actividades financieras y de seguros
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de las actividades financieras y de seguros decrece 3,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

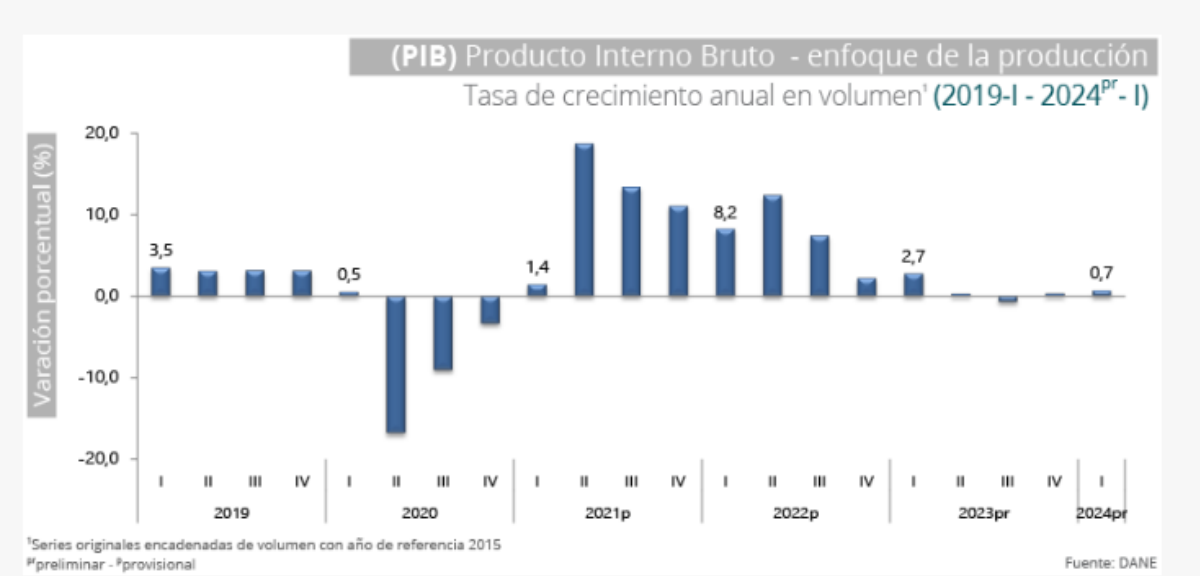
Actividades inmobiliarias
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Actividades profesionales, científicas y técnicas
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 0,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Administración pública y defensa
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de la administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios
En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de las 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 5,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023.

Producto Interno Bruto (PIB)
Primer trimestre 2024
En el primer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,7% respecto al mismo periodo de 2023.



Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Marzo de 2024

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Marzo 2024p / marzo 2023



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

Actividades inmobiliarias

En el primer trimestre de 2024, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2024[pr]-I / 2023[pr]-I	2024[pr]-I / 2023[pr]-IV
Actividades inmobiliarias	**1,7**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (marzo 2024 / marzo 2023)

En marzo de 2024, diez de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con marzo de 2023.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Marzo 2024[p] / marzo 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)		Contribución (pp)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-2,2	-3,0	-0,1	1,0
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-6,1	-5,3	0,0	-0,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	7,2	7,2	-0,1	0,2
J	División 58	Actividades de edición	-9,7	-6,9	-1,9	-0,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	8,0	2,2	5,1	0,8
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-13,6	-10,3	0,0	-3,3
J	División 61	Telecomunicaciones	-9,2	-1,6	-7,6	0,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	7,4	6,1	1,0	0,3
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	7,0	3,9	2,1	1,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,6	-5,3	-0,3	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	4,6	3,2	1,3	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	4,0	3,8	0,0	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-12,8	-12,8	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	6,9	7,0	-0,5	0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,9	7,9	0,0	0,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	10,0	10,4	-0,5	0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,0	5,8	1,2	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-4,5	-1,1	-0,4	-3,0

Fuente: DANE – EMS

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (marzo 2024 / marzo 2023)

En marzo de 2024, ocho de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con marzo de 2023.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Marzo 2024ᵖ / marzo 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-0,7	-1,6	2,3	-1,4	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-6,2	-2,0	-1,8	-2,3	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	1,8	0,8	2,0	-0,9	- -
J	División 58	Actividades de edición	-8,0	-7,4	-0,8	0,2	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	6,2	2,5	1,7	2,0	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	1,9	-1,0	-0,4	3,3	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	-6,9	-1,6	-4,7	-0,6	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	0,7	1,7	-0,8	-0,3	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	3,4	1,8	1,4	0,3	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-5,7	-0,9	-4,5	-0,3	- -
M	Clase 7310	Publicidad	2,6	3,0	1,0	-1,4	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-8,2	0,3	-1,9	0,1	-6,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-11,9	-5,1	-5,6	-1,2	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-1,7	1,2	-1,8	-1,1	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	-3,3	-0,9	-1,9	0,0	-0,5
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	2,1	2,5	0,5	-0,9	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	1,6	0,6	1,1	-0,1	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-1,7	-1,5	0,0	-0,2	- -

Fuente: DANE – EMS

bol-EMS-mar2024.pdf (dane.gov.co)
bol-PIB-Itrim2024-v2.pdf (dane.gov.co)

TECNICO.
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.

COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO.
El Municipio de Pereira, Risaralda, en las vigencias 2021, 2023 y 2024 contrató los servicios similares bajo las siguientes condiciones.

No. y fecha del proceso	Objeto	Valor	Mecanismo de selección
DT-MC-013-2021	REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS RESPECTO DE INMUEBLES QUE SERAN OBJETO DE ADQUISICION POR EL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LAS NORMAS LEGALES	$ 24.000.000	Mínima cuantía
SP-IPMC-080-2021	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO Y/O COLEGIADOS DE LOS PREDIOS UBICADOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA QUE SURTEN DE AGUA LOS ACUEDUCTOS DEL DEPARTAMENTO DE RISARALDA, CUMPLIMIENTO ARTÍCULO 111 DE LA LEY 99 DE 1993 (MODIFICADO POR ARTÍCULO 210 DE LA Ley 1450 de 2011)	$ 35.000.000	Mínima cuantía
SMH-CD-0541-2024	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ARQUITECTO BRINDANDO ACOMPAÑAMIENTO EN EL PROCESO DE AVALUOS Y ESTUDIOS DE MERCADO REQUERIDOS POR DIRECCION OPERATIVA DE BIENES INMUEBLES	$ 21.600.000	Contratación directa

UNSPSC
(Codificar bienes y servicios utilizando el Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas)

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80	13	18	02
SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	SERVICIOS DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA	SERVICIOS DE AVALUO DE INMUEBLES

Identificación del Contrato a Celebrar

	Arrendamiento		Obra
	Comodato	X	Prestación de servicios
	Compraventa		Seguro
	Consultoría		Suministro
	Interadministrativo		Transporte
	Intermediación de seguros		Otros
Especificar Otro	--		
Observaciones	--		

Responsable Técnico	**Nombre**	JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO	**Firma**
	Cargo	Director Técnico	

Área Responsable de los Estudios Previos	**Nombre**	JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO	**Firma**
	Cargo	Director Técnico	

3. Las condiciones técnicas exigidas

El contratista debe entregar los Avalúos físicos y digitales. De acuerdo con la asignación del supervisor del contrato y en las condiciones previstas en la normatividad vigente en materia de avalúos, de los siguientes inmuebles:

CONCEPTO	CANTIDAD
Avalúos Rango (0 a 100 m2)	14
Avalúos Rango (101 a 500 m2)	3
Estudio de Títulos	17
Fichas Prediales	17

El plazo para la realización de los avalúos es máximo de treinta (30) días hábiles, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud por parte del supervisor del contrato.

1. PARAMETROS

1.1. En los informes de avalúo especificarán el método utilizado y el valor comercialdefinido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones, las mejoras, cultivos y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Parámetros establecidos por el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 para determinar el valor comercial:

- La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble, suelo, mejora o cultivo objeto del mismo.
- La destinación económica del inmueble.
- Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
- Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
- La estratificación socioeconómica del bien

1.2. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán teneren cuenta, según el Decreto 1420 de 1998 en su artículo 22, para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberá tener en cuenta por lo menos las siguientes características

A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
4. Tipo de construcciones en la zona
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble, suelo, mejora o cultivo.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreascomunes.

C. Para los cultivos:

1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde seencuentre localizado.

D. Para las mejoras

Para establecer el valor de las mejoras se utiliza el MÉTODO DE COSTO REPOSICIÓN, el cual consiste en establecer el valor el costo de reconstrucción del predio para devolverlo a sus condiciones originales y/o mejores.

2. MÉTODOS:

El método de Comparación o de Mercado, Renta o Capitalización por Ingresos,Costo de Reposición y Residual.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis por parte del IGAC y si este lo encuentra válido lo adoptará por resolución, la cual será tenida en cuenta obligatoriamente, tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones quepueda tener su aplicación.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS TÉRMINOS DE ENTREGA, ESPECIFICACIONES GENERALES DE LOS AVALÚOS COMERCIALES.

3.1. 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 con el literal b) articulo 3 Ley 1673 de 19 julio de 2013.

3.2. El Aeropuerto entregará al contratista la información correspondiente a los bienes inmuebles por grupos de acuerdo con su ubicación.

3.3. Los avalúos deberán sujetarse a los criterios contenidos en el artículo 1°del Decreto 422 de 2000.

"Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentessean verificables y comprobables.

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 se revelarán.

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

Integridad y suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información que permitaa un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.

Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro Nacional de avaluadores".

3.4. Procedimiento.

Se deberá aplicar la metodología y normas técnicas vigentes para la práctica de avalúos, contenidas en los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2000 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC y ajustarse a las normas que se expidan en la ejecución del contrato.

Dentro del procedimiento para la elaboración del informe de avalúo y previo a la entrega de este, el contratista debe contar con un comité técnico conformado por un número mínimo de **5 expertos en el área de avalúos**, quienes revisarán y aprobarán los valores, el modelo de valoración y la metodología utilizada para el avalúo del inmueble según corresponda.

Las visitas a los bienes inmuebles por parte del contratista se deben realizar dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la solicitud realizada por el AEROPUERTO ya sea por correo electrónico o por oficio.

El informe del avalúo debe ser entregado al AEROPUERTO dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** a la de la visita del inmueble. En el evento que se requiera visitar el inmueble más de una vez, el término se contara a partir de la última visita realizada.

En caso de encontrarse dificultades de acceso o ingreso a los inmuebles objeto de avalúo, dicha circunstancia deberá ser informada al AEROPUERTO, dentro de los tres (03) días siguientes a la evidencia de tal situación. El contratista debe proponer alternativas para lograr la efectiva realización de dicho avalúo siempre y cuando se adecuen a los requerimientos técnicos.

3.5. Debe entregarse adjunto al avalúo, un informe detallando el procedimiento de valoración empleado para la elaboración de los mismos.

Si el resultado del valor final del avaluó es inferior al 10% o más con relación al último avalúo que repose en el AEROPUERTO

o al valor reportado en los libros contables, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en la disminución del precio.

De igual manera, en el evento en que el avalúo del inmueble resulte igual o mayor al 10% respecto del último avalúo o al valor reportado en los libros contables del AEROPUERTO, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en el aumento de este.

3.6. Correcciones o aclaraciones.

Teniendo en cuenta que la vigencia del avalúo es de (1) año contado a partir de la fecha de radicación en el AEROPUERTO, en el evento que se soliciten ajustes o aclaraciones a los avalúos, la vigencia contará a partir de la radicación o presentación de la correspondiente aclaración o ajuste en el AEROPUERTO en virtud de lo dispuesto por el artículo 19 del decreto 1420 de 1998.

El contratista debe realizar las correcciones o la verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad que se realice al informe entregado, las cuales se podrán solicitar durante la revisión que adelante el AEROPUERTO de los informes de avalúo e incluso en cualquier momento siempre y cuando el avalúo se encuentre vigente. La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo entregue para su conocimiento. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Los productos entregados que no cumplan con las condiciones requeridas, deberán ser modificados dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a ladevolución. Los gastos en que incurra el contratista por los ajustes en dicho documento serán asumidos por éste y no por el AEROPUERTO de Pereira.

3.7. El contratista estará obligado a mantener absoluta reserva de la información que suministre el AEROPUERTO para los efectos contratados.

3.8. Especificaciones Respecto de los peritos avaluadores:

Cada uno de los peritos expertos que participen en la elaboración de los avalúos solicitados al contratista, deben estar inscritos en el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)** conforme los lineamientos establecidos en la Ley 1673 de 2013, para lo cual el representante legal del contratista deberá aportar al inicio del contrato, las certificaciones correspondientes que acrediten la inscripción, con una vigencia menor de 30 días calendario.

El avalúo debe ser practicado por peritos idóneos, cuya experticia corresponda a la elaboración de avalúo sobre bienes inmuebles urbanos y/o rurales.

El perito **i)** deberá contar con experiencia mínima de 3 años en la elaboraciónde avalúos comerciales sobre bienes inmuebles urbanos y rurales; **ii)** no haber sidosancionado penal, civil ni disciplinariamente de acuerdo con lo descrito por el artículo 9 de la ley 1673 de 2013; **iii)** no está inmerso en una *causal de inhabilidad,incompatibilidad, o conflicto de intereses."* **iv)** en general estar inmerso en alguna situación que pudiera considerarse conflicto de interés.**v)** Los avaluadores deberán contar con acreditación certificada como avaluadores en bienes inmuebles urbanos,rurales, especiales o intangibles especiales.

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INFORME DE AVALÚO

El avalúo deberá ser presentado por escrito y en medio magnético, en el idioma español, la fecha de elaboración del avalúo, la vigencia de este, los datos básicos de la empresa o compañía evaluadora, la normatividad aplicable a cada caso concreto, el registro fotográfico según la visita realizada. El informe debe estar firmado por el representante legal, por el perito avaluador y con el anexo del Acta del comité interno, por medio del cual se aprobó el informe.

4.1. INFORME DE AVALÚO DE BIEN URBANO

El Informe de avaluó comercial de bien Urbano debe contener como mínimo:

4.1.1. Información Básica o Información General.

1.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
1.1	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
1.2	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
2.	**IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
2.1	OBJETO DE LA VALUACIÓN
2.2	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
3.	**RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**
4.	**IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
5.	**BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**
5.1	BASES DE LA VALUACIÓN
5.2	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
6.	**IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.** -Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición. -Identificación del propietario. -Linderos, localización, dirección, nomenclatura y/o nombre del predio, tomados del título de propiedad. Se debe citar la fuente. -Título adquisición, número de escritura, fecha y circulo notarial, matricula inmobiliaria y cedula catastral.
7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1	PAÍS DE UBICACIÓN
7.2	DEPARTAMENTO
7.3	AEROPUERTO DE UBICACIÓN
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE
7.5	NOMBRE DEL BARRIO
7.6	NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO
8.	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**
8.1	LOCALIZACION
8.2	SERVICIOS PUBLICOS
8.3	USOS PREDOMINANTES
8.4	NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR
8.5	**VIAS DE ACCESO**
8.5.1	ELEMENTOS
8.5.2	ESTADO DE CONSERVACION
8.6	AMOBLAMIENTO URBANO
8.7	ESTRATO SOCIOECONOMICO
8.8	LEGALIDAD DE LA URBANIZACION
8.9	TOPOGRAFIA
8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO**
8.10.1	TIPO DE TRANSPORTE

8.10.2	CUBRIMIENTO
8.10.3	FRECUENCIA
8.11	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR
9.	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
9.1.1	TIPO DEL BIEN INMUEBLE
9.1.2	USO ACTUAL
9.1.3	UBICACION
9.1.4.	**TERRENO**
9.1.4.1	LINDEROS
9.1.4.2	TOPOGRAFIA
9.1.4.3	CERRAMIENTOS
9.1.4.4	FORMA
9.1.4.5	SUPERFICIE
9.1.4.6	REGLAMENTACION USOS DEL SUELO
9.1.5.	**CONSTRUCCION**
9.1.5.1	NUMERO DE PISOS
9.1.5.2	NUMERO DE SOTANOS
9.1.5.3	AREA CONSTRUIDA
9.1.5.4	VETUTEZ
9.1.5.5	ESTADO DE LA CONSTRUCCION
9.1.5.6	ESTADO DE CONSERVACION
9.1.5.7	ESTRUCTURA
9.1.5.8	FACHADA
9.1.5.9	CUBIERTA
9.1.5.10	DEPENDENCIAS
9.1.5.11	CONDICIONES DE ILUMINACION
9.1.5.12	CONDICIONES DE VENTILACION
9.1.5.13	ACABADOS
9.1.6.	**SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**
10.	**CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL)**
10.1.	NUMERO DE EDIFICIOS
10.2	NUMERO DE UNIDADES
10.3	UBICACION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACION EN LA AGRUPACION
10.4	DOTACION COMUNAL
11.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**
11.1	MATRÍCULA INMOBILIARIA
11.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD ACTUALIZADA CON EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN
11.3	CÉDULA CATASTRAL
11.4	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
11.5	DOCUMENTOS CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

11.6	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACION
12.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL**
13.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN** -Instrucciones del encargo Valuatorio. -Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.
14.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
14.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
14.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
14.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
14.4	SEGURIDAD
14.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS
15.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS** -Corresponde a todos aquellos hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afectan al objeto o el método de valuación.
16.	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**
16.1	METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)
16.2	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)
16.3	MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)
16.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
16.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
16.6	CONCEPTO DE LA GARANTÍA
17.7	**VALUACIÓN**
17.7.1	DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO
17.7.2	CANTIDADES
17.7.3	VALORES UNITARIOS
17.7.4	VALOR RESULTADO DE LA VALUACION
18.	**CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME** Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.
19.	**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO** *• Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad* *• Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.* *• Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común, y universalmente aceptados.* *• Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.*

	• Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro. *• Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.* *• Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.* *• Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.* *• Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.* *• Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.* *• Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.* *• Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.* *• Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante de este, para efectos de negociación.* *• Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.* *• Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.*
20.	**NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DELOS VALUADORES**
20.1	NOMBRE DELOS VALUADORES
20.2	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DELOS VALUADORES
20.3	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
20.4	FIRMA DELOS VALUADORES
20.5	ANEXOS:MATERIAL FOTOGRÁFICO, DOCUMENTOS
20.6	BIBLIOGRAFIA

4.1.2. ESTUDIO FOTOGRÁFICO

Debe anexarse un estudio fotográfico físico (impresas a color) y digital sin editar por cada inmueble con las siguientes características:

- Perspectivas: (i) Frente, (ii) Lateral, (iii) Interior. Formato: JPEG
- Tamaño Mínimo: 1024 x 768 pixeles Resolución Horizontal y Vertical Mínimo: 96 DPI Cámara Mínimo de 8 Mega pixeles
- Cada fotografía debe indicar el nombre del lugar dentro del inmueble, así mismo debe indicar la perspectiva.
- Agregar las adicionales que consideren pertinentes.

El nombre de la carpeta debe contener dirección y matrícula del inmueble.

Estos requerimientos y/o especificaciones técnicas mínimas son de obligatorio cumplimiento y deben ser aceptadas en su totalidad por el contratista.

4. El valor estimado del contrato y su justificación

El valor de este contrato se estima en la suma de **TREINTA Y SEIS MILONES TRECIENTOS DIECIOCHOMIL CIENTO DOCE PESOS M/CTE ($36.318.112)** INCLUIDO IVA y todos los impuestos, tasas y contribuciones, teniendo en cuenta el servicio contratado en vigencias anteriores, y los precios determinados en el sondeo de mercado, según cotizaciones solicitadas.

Precios Unitarios

Incluir forma en que se calcularon y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos.

SI [X]
NO [ ]
(Justifique)

DESCRIPCIÓN	MEDIDA	CANTIDAD	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS NIT 800180223-9	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA NIT 891410527-1	PRECIO TOTAL PROMEDIO IVA INCLUÍDO
Avalúos Rango (0 a 100 m2)	UN	14	$ 15.743.700	$ 14.994.000	**$ 15.368.850**
Avalúos Rango (101 a 500 m2)	UN	3	$ 3.748.500	$ 3.570.000	**$ 3.659.250**
Estudio de Títulos	UN	17	$ 10.900.009	$ 11.560.000	**$ 11.230.005**
Fichas Prediales	UN	17	$ 6.000.014	$ 6.120.000	**$ 6.060.007**
TOTAL IVA INCLUIDO			**$ 36.392.223**	**$ 36.244.000**	**$ 36.318.112**

Presupuesto Oficial	**Valor en letras**	**TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS DIECIOCHOMIL CIENTO DOCE PESOS M/CTE**
	Valor en números	**$36.318.112**
Rubro Presupuestal	**Código**	2.3.2.02.02.005.002.001
	Nombre	Estudios y consultorías - ingresos corrientes

Programación de Pagos Según SIIF

Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
Julio	**Agosto**	**Septiembre**	**Octubre**	**Noviembre**	**Diciembre**
$36.318.112					

5. El plazo de ejecución del contrato

Lugar de ejecución y/o entrega	AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA
Plazo	DOS MESES
Forma de pago	El contrato que se suscriba será cancelado así: [ ] Anticipo en cuenta bancaria separada, no conjunta, a nombre del contrato suscrito [X] Pago único contra entrega [ ] Pagos parciales según ejecución [ ] Pago anticipado del ___ y saldo mediante pago único o pagos parciales Todo pago que autorice la Interventoría y/o Supervisión designada por el Aeropuerto, debe darse previo cumplimiento de las obligaciones derivadas del objeto del contrato, de la copia de los recibos de pago al Sistema General de Seguridad Social Integral y Parafiscales y su aceptación a entera satisfacción por parte de la Interventoría y/o Supervisión.

6. Clase y Matriz de Riesgo

Clase	[ ] Bienes	[X] Servicios	[ ] Obras	[ ] Consultoría

Matriz de Riesgo

Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia, esta corresponde a la estimación de los riesgos previsibles, así como su tipificación.

SE ANEXA MATRIZ DE RIESGOS

7. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación	
No.	112
Fecha Expedición	04/06/2024

8. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación (Sección III Garantías, Subsección I Generalidades)	
Mecanismos de Cobertura a Exigir	[X] **Cumplimiento de las obligaciones que para el Contratista surjan del contrato y de su liquidación** [ ] **Responsabilidad Civil Extracontractual** [ ] **Otros riesgos a que se encuentre expuesto el Aeropuerto según el contrato** **Cuales:** --

Suficiencia de las Garantías		
GARANTÍA	**COBERTURA**	**VIGENCIA**
CONTRATO DE SEGURO:		
[ ] Buen manejo y correcta inversión del anticipo	N.A.	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.
[ ] Devolución del pago anticipado	N.A.	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato
[X] Cumplimiento del contrato	10% del valor del contrato	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.
[X] Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato	Igual al plazo del contrato y 3 años más
[ ] Estabilidad y calidad de la obra	N.A.	5 años a partir de la fecha de recibo a entera satisfacción de la obra por parte de la entidad.
[X] Calidad del servicio	10% del valor del contrato	Igual al plazo del contrato y Seis (6) meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.
[ ] Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	N.A.	Por lo menos el lapso en que de acuerdo con la legislación civil o comercial, el contratista debe responder por la garantía mínima presunta y por vicios ocultos.
[ ] Responsabilidad Civil Extracontractual	N.A.	Por todo el período de ejecución del contrato.
Consideraciones Adicionales	1) **Atendiendo la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, ¿se exige la constitución de las garantías relacionadas anteriormente?**	[X] **SI** [ ] **NO**
	2) **---**	

Revisión Jurídica	**Nombre**	**ALEXANDRA GUTIERREZ CARDONA**	**Firma**
	Cargo	Secretaria General	

9. Plan Anual de Adquisiciones
El responsable del Plan Anual de Adquisiciones certifica que el bien o servicio requerido mediante el presente Estudio Previo, se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del Aeropuerto.

Responsable del Registro en el Plan Anual de Adquisiciones	**Nombre**	**SANTIAGO CEBALLOS PEREZ**	**Firma**
	Cargo	Técnico Administrativo	

10. Supervisión e interventoría contractual (Parágrafo 1 Art. 83 de la Ley 1474 de 2011)			
	Interventoría Externa	X	**Supervisión Interna**

11. Proyecto de inversión (Solo para rubros de inversión)			
Certificado de Conveniencia y Registro	**Nº**	02	
	Fecha	01-15-2024	
	Código BPIM	2020660010032	
Descripción	**Objeto**	Contratos para el desarrollo de interventorías de obras civiles, elaboración de estudios y diseños, consultorías y/o programas y actividades de inversión.	
	Proyecto	Consolidación y mejoramiento de la prestación del servicio aeroportuario en el Municipio de Pereira.	
	Componente	Otros	
	Actividad	Elaboración de estudios, planos y/o diseños para el mejoramiento del servicio aeroportuario.	

Cláusula de Indemnidad		
SI	X	El contratista se compromete y acuerda en forma irrevocable mantener indemne al Aeropuerto por cualquier reclamo, acción judicial, demanda, daño o responsabilidad de cualquier tipo o naturaleza que provenga de terceros que tenga como causa las actuaciones del contratista, cualquiera fuere la causa del reclamo; responsabilidad que se mantendrá aún terminado el contrato por cualquier causa. La responsabilidad se extenderá la indemnización, gastos y costas, sin que la enunciación sea limitativa.
NO (Justifique)		

Responsable Banco de Proyectos de Inversión	**Nombre**	**CARLOS HERNANDO SANDOVAL VERGARA**	**Firma**
	Cargo	Profesional especializado	

Área Responsable del Estudio	**Nombre**	**JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO**	**Firma**
	Cargo	Director Técnico	

Visto Bueno de Gerencia	**Nombre**	**LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA**	**Firma**
	Cargo	Gerente	