Pereira, julio de 2024

Doctor
MAURICIO SALAZAR PELÁEZ
Alcalde Municipal
Ciudad

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de conformidad con las pautas generales de COLOMBIA COMPRA EFICIENTE 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, el Municipio de Pereira Secretaría de Hacienda, se permite hacer el siguiente análisis del sector:

1. OBJETO A CONTRATAR:

"AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES DE CUALQUIER INDOLE, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA."

2. ALCANCES DEL CONTRATO

Los presentes alcances estarán sujetos a la actividad de avalúo de predios, para llevar a cabo el procedimiento de adquisición y de venta de inmuebles, como también el arrendamiento de los mismos (bien sea en calidad de arrendador o de arrendatario) para financiar los diferentes proyectos en los cuales se enfoque la inversión pública municipal, de conformidad con lo ordenado por el marco normativo, siendo necesario realizar todo un proceso técnico, jurídico y administrativo, que determine los reales valores actuales de los bienes inmuebles a vender, a adquirir, a arrendar, o a tomar en arrendamiento, entre otros

- **a)** Realizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pereira y de las mejoras que requiera comprar y enajenar, como también de los bienes inmuebles que requiera adquirir en calidad de arrendatario o entregar en calidad de arrendador; para la ejecución de sus proyectos, utilizando la metodología vigente, incluyendo el lucro cesante y el daño emergente de conformidad con las condiciones técnicas determinadas en su anexo técnico. Los predios objeto de avalúo serán informados a medida que surja la necesidad para la entidad contratante.
- **b)** Entregar al supervisor del contrato, los informes de los avalúos de los bienes inmuebles con la totalidad de la información requerida y en los términos que se encuentran en las condiciones técnicas.
- **c)** Atender los requerimientos de las autoridades de control con respecto al proceso de elaboración de avalúos.
- **d)** Coadyuvar al Municipio de Pereira en la proyección de las respuestas a las consultas realizadas por otras entidades o personas y que se relacionen con el objeto del contrato, con el visto bueno de la supervisión o de la Interventoría.
- **e)** Entregar en medio físico y magnético el resultado del avalúo, incluyendo fotografías del inmueble objeto del mismo.

3. CONCEPTO:

En la actualidad el Municipio de Pereira requiere y expone la necesidad de realizar los avalúos técnicos comerciales de los bienes inmuebles urbanos o rurales que posee ya sea por propiedad o tenencia de los mismos o que el Municipio requiera y que al momento del presente análisis son de su uso para coadyuvar al desarrollo de sus labores misionales, todo con el fin de establecer datos veraces y actualizados sobre el valor de los mismos y dar cumplimiento a Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y los parámetros establecidos por el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 y a los procesos administrativos que así lo requieran.

Adicionalmente, es importante precisas que los inventarios deben realizarse con el propósito de verificar, clasificar, analizar y valorizar los bienes inmuebles urbanos y rurales que el Municipio posee, que hace uso de ellos o que el Municipio requiera, en cumplimiento con lo establecido por los organismos de control, la contaduría general de la nación, que dispone velar por el registro permanente y valorizado de los bienes inmuebles de propiedad y uso para el cumplimiento de las funciones del Municipio. En concordancia el Municipio de Pereira cuenta con un inventario actualizado en cuanto a fichas catastrales y numero de propiedades, sin embargo, se desconoce el valor actual de los bienes, por lo tanto, para cumplir con las exigencias del ente de control se determina necesario la prestación de un servicio que cubra tan finalidad y que permita acopiar la información y documentación suficiente y pertinente sobre el valor actual de los bienes.

4. ANÁLISIS DEL MERCADO

4.1 Aspectos Generales.

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La división de los sectores es la siguiente: 1. Sector primario o sector agropecuario. 2. Sector secundario o sector Industrial. **3. Sector terciario o sector de servicios.**

El sector terciario incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, **las actividades inmobiliarias**, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

En consecuencia, el sector terciario o de servicios, es el sector económico al cual pertenece el objeto contractual, en el presente caso y desde un análisis con respecto a las estadísticas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, los servicios que se pretenden contratar corresponden a actividades inmobiliarias, así las cosas, en el cuarto trimestre del año 2023, para el año 2023, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, respecto al año 2022. En el cuarto trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022. Para la serie

ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

En el tercer trimestre del año, el PIB del sector de actividades inmobiliarias creció en 1,8% frente al mismo periodo de 2022, y representó 8,8% del total del PIB nacional. El sector se mantiene en un terreno positivo a pesar del decrecimiento del valor agregado de la economía nacional. Como es de esperarse, en la medida que el sector solventó las adversidades y desafíos impuestos por la pandemia y ahora con un mejor panorama, habría incurrido en una mayor atracción de personal para el desarrollo de estas actividades.

Adicionalmente en octubre, el sector de Actividades Inmobiliarias fue el tercer jalonador del empleo en el país después de Alojamiento y servicios de comida y Administración pública y defensa. El número de ocupados creció un 36,79% frente a octubre de 2022, para alcanzar los 308.770 empleos.

Dado el comportamiento de crecimiento del sector se anticipa un crecimiento de la inversión extranjera en el sector inmobiliario, augurando que 2024 será otro año de crecimiento positivo que permita su aporte al PIB nacional.

A continuación, observaremos el comportamiento estadístico de la presente actividad económica:

DANE DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA 70 AÑOS

Boletín técnico
Producto Interno Bruto Trimestral (CT)
Cuarto trimestre 2023pr

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023pr/ 2022p	2023pr-IV / 2022p-IV	2023pr-IV/ 2023pr-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
prpreliminar
pprovisional

En este orden de ideas, podemos evidenciar un buen comportamiento en la actividad antes mencionada, que pertenece al sector terciario o de servicios; y la

cual se comportó como una actividad económica que contribuyó positivamente al crecimiento del Producto Interno Bruto del país en el año 2023, alcanzando una cifra porcentual del 0,5%.

Así mismo, y en cuanto al objeto que se pretende contratar, el cual está directamente relacionado con avalúos de propiedad raíz, es preciso resaltar en el presente análisis que, el valor por el que, en el mercado se transan los inmuebles, depende en gran medida de variables asociadas a la dinámica territorial del suelo. Para estos efectos en la ciudad de Pereira, es importante tener en cuenta que el Plan de Ordenamiento Territorial fue modificado el 26 de diciembre de 2016, es decir, que su implementación solo se pudo empezar a ejecutar hace menos de dos (2) años; así mismo, que se ha puesto en funcionamiento en el último trienio importantes obras de infraestructura vial y se encuentran en desarrollo otras grandes obras de infraestructura, que generan impactos en el mercado inmobiliario local.

Hasta 1995 el reajuste de los avalúos de los predios habitacionales se hacía bajo la Ley 44 de 1990 en un porcentaje determinado por el Gobierno no inferior al 70% ni superior al 100%. Entre el año de 1996 y 1999 este reajuste se hizo con base en la Ley 242 de 1995, en la que se define que el reajuste a los avalúos catastrales para predios formados, no podrá ser superior a la meta de inflación correspondiente al año para el que se define dicho incremento. Si los predios no han sido formados, el aumento podrá ser de hasta el 130% de dicha meta. En 1999 el criterio utilizado para determinar el porcentaje de reajuste de los avalúos catastrales de los predios habitacionales urbanos del país se daba exclusivamente con base en la meta de inflación fijada por el Banco de la República. Dicho criterio estaba enmarcado en las normas e incluía la presunción de que los precios, de los predios del país tendrían un crecimiento positivo y cercano a la inflación esperada.

En materia de avalúos existe suficiente normatividad en Colombia, y especialmente en lo relacionado con la elaboración de avalúos para entidades del Estado; así como sobre las responsabilidades del avaluador y el código de conducta. Igualmente, existen normas técnicas sectoriales aplicadas a la actividad valuatoria y el servicio de avalúos.

- La normativa vigente aplicable Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2011, Decreto 1510 de 2013.
- Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría general de la Nación.
- Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- Ley 734 de 2002: Código Disciplinario Único del Servidor Público. Resolución 620 del IGAC

En este aspecto se indican y anotan en los documentos la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor y el objeto o bien inmueble de acuerdo con el Código Civil Colombiano, mediante la identificación ciudadana o tributaria de matrícula inmobiliaria del predio respectivo “El Código Civil Colombiano al respecto establece que los inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que

no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas y las que adhieren permanentemente a ellos, como los edificios, los árboles, etc.”

La propiedad, es el derecho real a una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente no siendo contra la Ley o derecho ajeno.

Así las cosas, una vez establecidos estos parámetros, el gobierno nacional le entregó al IGAC la regulación del procedimiento de avalúos catastrales y comerciales. Dentro de esas actividades, están las de fijación de los avalúos que, de acuerdo con la Resolución 070 del IGAC, la cual establece las metodologías para la valoración de inmuebles los cuales son el resultado de la sumatoria de los valores de lote y construcción. Como apoyo al trabajo que realiza la alcaldía de Pereira, y con el propósito de tener un estudio de mercado donde se pueda observar la dinámica del sector inmobiliario desde otras fuentes especializadas, se hace necesario la contratación con firmas reconocidas y con amplia experiencia en el ejercicio de avalúos de tipo corporativo, con las características de lonjas de propiedad raíz, que tengan a su vez asociadas, el servicio avaluador y que mediante modelos preestablecidos, establezcan para el territorio del municipio de Pereira la valoración del suelo como de las edificaciones o mejoras, y que a su vez servirán entre otros propósitos, para el cálculo de los valores de construcción, fortalecimiento de bases de datos para las investigaciones, estudios inmobiliarios e indicadores de valores que reflejen la realidad del mercado inmobiliario de la ciudad y que le entreguen al Municipio los precios reales de los predios que estarán sujetos a la compra o venta por parte de la administración municipal.

La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) presentó un ranking de las ciudades con mayor valorización a nivel local[1]. La ciudad con mayor valorización es Cúcuta con un porcentaje de 7,22%, en el lugar número 9 se encuentra Pereira con un 5,85%. Enseña lo anterior que cada ciudad efectivamente tiene unas características propias que deben ser investigadas al momento de calcular el valor de los inmuebles y para ello, contar además con valuadores que conozcan el mercado local, lo que garantizaría al MUNICIPIO realizar negociaciones a precios objetivos, transparentes y justos.

4.2 Análisis de la reciente contratación de procesos similares en la Entidad.

CONTRATO DE PRESATACIÓN DE SERVICIOS 5886 DE 2020	
OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATISTA:	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA
VALOR DEL CONTRATO	$ 100.000.000

[1] Consultar en https://www.dinero.com/pais/articulo/ciudades-con-mayor-valorizacion-inmobiliaria-en-colombia/253847, publicado el 1º de abril de 2018 en la revista Dinero.

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección abreviada menor cuantía

CONTRATO DE PRESATACIÓN DE SERVICIOS 3835 DE 2021	
OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATISTA:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISDARALDA
VALOR DEL CONTRATO	$ 180.000.000
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección abreviada menor cuantía

CONTRATO DE PRESATACIÓN DE SERVICIOS 4713 DE 2023	
OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATISTA:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA
VALOR DEL CONTRATO	$ 250.000.000
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección Abreviada de Menor Cuantía sin Manifestación de Interés

5. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN-

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º numeral 2 literal b de la Ley 1150 del 2007, y en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.2.20. del Decreto 1082 del 2015; la modalidad que corresponde para la presente contratación es la SELECCIÓN ABREVIADA y el procedimiento a aplicar la MENOR CUANTÍA. La modalidad de selección y el contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012 “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública” y Decreto 1082 de 2015; así como por las demás que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen o lleguen a regular el objeto de la presente contratación.
TIPO DE CONTRATO: Prestación de Servicios.
FUNDAMENTOS JURÍDICOS: El presente proceso de selección se adelanta de acuerdo con la ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el **Decreto 1082 de 2015**.

NOTA: En atención a la cuantía del proceso de selección que se pretende adelantar, se generan los parámetros exigidos para la limitación del proceso a Mipyme, dado que el valor presupuestado no supera el valor (US $125.000).

6. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La valuación "*se entiende como la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avaluó*"[2]

Entendida la anterior definición se determina que el Municipio de Pereira deberá iniciar un proceso de valuación de los bienes inmuebles urbanos y rurales que son de su propiedad, tenencia o que requiera, con el objeto de obtener un avaluó que sea fiable para la debida causación del importe de los mismos y de su respectivo aumento o disminución del valor según las características físicas que así lo determinen. Adicionalmente dicho avalúo podrá ser un medio para determinar la baja del mismo o si en caso dado la liquidez del municipio se encuentre comprometida, puedan ser enajenados para la generación de la misma.

En la actualidad el Municipio de Pereira no cuenta con personal suficiente ni los recursos técnicos y/o tecnológicos para realizar de manera idónea y objetiva dicha valuación, por lo que se requerirá para satisfacer la necesidad, una contratación mediante un proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía que permita la prestación del servicio de avalúo comercial de los bienes inmuebles urbanos y rurales.
Una vez consultada la página WEB www.colombiacompra.gov.co encontramos la clasificación del servicio a contratar:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
(F) Servicios	(80000000) Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	(80130000) Servicios Inmobiliarios	(80131800) Servicios de administración inmobiliaria	(80131802) Servicios de avalúo de inmuebles

Adicionalmente se pudo evidenciar que a nivel nacional no es contratado de manera regular el servicio de avalúos para los bienes inmuebles de las entidades por lo tanto se pudo evidenciar cinco convocatorias públicas que correspondían de manera similar en los siguientes al objeto a contratar por parte del Municipio. Las ofertas encontradas fueron desarrolladas en los siguientes términos:

[2] Ley 1673 de 2013 Articulo 3

ADQUISICIONES PREVIAS			
Entidad	INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO INPEC	DEPARTAMENTO DEL META	AEROCIVIL
Modalidad de Selección del Contratista	Selección abreviada menor cuantía	Mínima Cuantía	Mínima Cuantía
Objeto del Contrato	ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES UBICADOS A NIVEL NACIONAL A CARGO DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO INPEC	ELABORACION DE AVALUOS Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICOS PARA EL PROCESO DE SANEAMIENTO PREDIAL Y CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL META	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA DIRECCION REGIONAL
Presupuesto Oficial	333.122.650	79.293.671	60.000.000
Contratista	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS SAS	AVALUADORES Y CONSTRUCTORES SAS	GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS
vigencia	2022	2022	2023
Plazo de ejecución	36 DIAS	6 MESES	1 MES

7. ANÁLISIS DE LA OFERTA

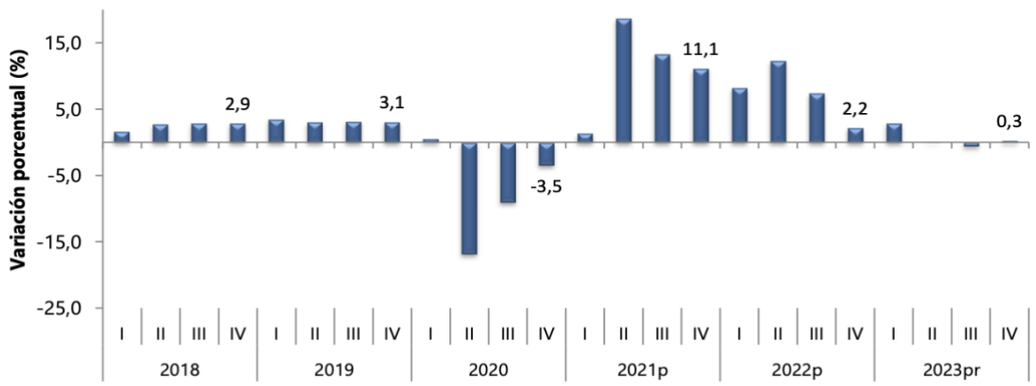
En este sector encontramos tanto empresas como personas naturales profesionales dedicadas a la actividad valuatoria en Colombia. Las empresas están por lo general en el sector inmobiliario y de bienes raíces y para poder realizar avalúos de inmuebles deben contar con el registro de avaluadores, conforme a la certificación que expida la autoridad competente, quien acredita la idoneidad de estas personas para realizar dicha actividad.

Así mismo en el mercado inmobiliario y de avalúos de los mismos podemos encontrar varios proveedores públicos privados y privados son IGAC, Lonja de propiedad raíz del Quindío, Corporación registro de avaluadores y lonja Colombiana de Propiedad raíz, Corporación lonja Nacional de propiedad raíz, Lonja de propiedad raíz de Caldas, Lonja de Propiedad raíz de Risaralda, entre otras.

Teniendo en cuenta lo anterior para evidenciar la oferta real del sector inmobiliario en el cual están incluidos los avaluadores, deberíamos verificar su crecimiento y comportamiento a nivel nacional, así las cosas, tenemos que, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en el cuarto trimestre de 2023, respecto al mismo periodo de 2022

Producto Interno Bruto (PIB)
IV trimestre 2023 preliminar

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



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

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).Industrias manufactureras crece 9,8% (contribuye 1,2 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).
- Actividades inmobiliarias crece el 0,5%

Pese al crecimiento observado se considera importante contemplar que dada la actual situación existen dos escenarios uno de moderado de recesión y el segundo de posible crisis profunda, los cuales podrían cambiar la expectación del sector inmobiliario.

Escenario moderado de recesión

Lo economistas lo denominan comportamiento en "v", es decir una recesión que no es profunda y de rápida recuperación, similar a lo observado en las crisis de 2008-2009 y 2015-2016, el efecto será fuerte en 2021 y moderado hasta 2023, Ello dependerá de las nuevas ordenanzas que se han aplicado de manera constante en el control de la plaga Covid19 en Colombia pero también de factores como impacto en el sector externo, precio del petróleo y del dólar, así como el ritmo de recuperación de la economía mundial. En este escenario, habría freno o desaceleración en el crecimiento de sector inmobiliario en 2025.

Escenario de crisis profunda

Los economistas lo denominan comportamiento en "V", una profunda depresión de corto plazo (6 años)

Estaría causado por una profunda crisis mundial, freno a las exportaciones, dólar superior a 4.200 pesos y petróleo a menos de 30 dólares, representado por cuarentenas escalonadas hasta finales de 2020. En este escenario, el panorama sería similar a la crisis de 1999 que fue la peor crisis de la economía y sector inmobiliario en el siglo XX. El PIB sería negativo (entre menos 2 y menos 3%), a lo que se sumarían mayor desempleo, crisis fiscal y déficit en balanzas comercial y de pagos, no obstante, se advierte que este escenario no debería durar 5 años, como ocurrió entre 1996-2001, sino hasta 2025.

Aquí el sector inmobiliario afrontaría mora generalizada en arriendos y problemas en la cartera hipotecaria. Además, la desvalorización sería mayor, con impacto más fuerte en vivienda no VIS e inmuebles comerciales (oficinas, locales, bodegas), en todo caso, si el dólar sigue subiendo y genera más inflación nacional, la mejor protección sería retener los bienes previamente poseídos y avaluados o invertir en inmuebles.

Después de las crisis viene la recuperación y la demanda regresará al mercado de inmuebles. Allí se obtendría de nuevo una muy buena valorización. Los inmuebles siempre han sido protección contra la inflación y la devaluación.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, se considera entonces, un momento apto para revisar los avalúos de los bienes urbanos y rurales del Municipio de Pereira toda vez que dicho avalúo podría no solo actualizar el valor de los bienes inmuebles sino darnos un valor de venta en caso de requerirse liquidez de manera inmediata a través de la venta de activos que se encuentren inutilizados.

8. ESPECIFICIDADES DEL PROCESO A CONTRATAR

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º numeral 2 literal b de la Ley 1150 del 2007, y en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.2.20. del Decreto 1082 del 2015; la modalidad que corresponde para la presente contratación es la SELECCIÓN ABREVIADA y el procedimiento a aplicar la MENOR CUANTÍA.

La modalidad de selección y el contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012 "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública" y Decreto 1082 de 2015; así como por las demás que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen o lleguen a regular el objeto de la presente

Regulatorio: El desarrollo del contrato se adelantará de acuerdo con la metodología establecida en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos, el de Decreto 1420 de 1988, los decretos expedidos por el IGAC, Decretos Reglamentarios 1420 de 1998, en la Resolución No.620 de 2008 del IGAC y demás normas que regulan la materia de avalúos.

Social: Es prioridad de la actual Administración dar cumplimiento a los procedimientos contables de reconocimiento y revelación de los hechos relacionados con la propiedad planta y equipo, no solo porque la ley lo exija, sino porque se entiende que estos activos pertenecen por derecho propio a los habitantes de la ciudad de Pereira y es primordial dentro del objeto misional la buena administración de los mismo y la total transparencia en su manejo entendiendo que este patrimonio es de interés general.

Político: No se evidencia un evento adverso para adelantarse este proceso de convocatoria pública frente a las condiciones políticas actuales, teniendo en cuenta que la contratación estatal esta recientemente actualizada y se cuenta con las herramientas legales necesarias para llevar a cabo no sólo el proceso de la contratación sino también la ejecución misma del contrato, sin verse afectado por cambios de políticas gubernamentales.

9. INDICADORES FINANCIEROS.

Con el fin de identificar los posibles proveedores en el mercado de este servicio, se tomó la información suministrada por la Superintendencia de Sociedades en la base de datos del Sistema de Información y Reporte Empresarial –SIREM, de acuerdo con el macro sector de servicios y el sector económico servicios inmobiliarios que es donde se ubican los servicios de valuadores , se encuentra que solo existen dos actividades inmobiliarias y donde ubican por definición la que se encuentra relacionada con el objeto del contrato es la actividad:

- **L6820-Actividaes Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratación**

La información anterior, permite establecer el límite apropiado de los indicadores teniendo en cuenta el tamaño de la muestra (número de datos de la muestra), para este caso se cuenta con la información Financiera registrada en el RUP consultado en la página web del RUES (https://www.rues.org.co/), de 5 empresas a nivel nacional que cuentan con las características técnicas exigidas para el desarrollo del presente contrato, y todas ellas tienes presencia en el eje cafetero, por lo que para el análisis que veremos a continuación tendremos en cuenta su información financiera a fin de determinar una media calificable.

Las 5 empresas mencionadas, presentaron los siguientes indicadores en su registro único de proponentes (RUP) debidamente habilitado, por tanto, una vez

analizada dicha información y el promedio de la misma, en aras de dar cumplimiento al artículo 333 de la Constitución Política de Colombia, "(…) La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades. La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones.

La evaluación financiera y organizacional se realizará verificando la información contenida en el RUP de la cada uno de los proponentes, donde se tomarán **los indicadores financieros del año fiscal 2023** para dicho análisis, comparándolos con los indicadores definidos en el análisis del sector, lo anterior con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes en el presente proceso, sin incurrir en riesgo de incumplimiento puesto que la Entidad Estatal puede fijar límites más flexibles dados por el comportamiento del sector económico evaluando los valores máximos y mínimos de los indicadores para las empresas objeto de análisis.

Adicionalmente el Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial. El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional. (…)" y lo correspondiente a lo estipulado en el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, donde estipula que **"Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez y endeudamiento. Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato. La capacidad financiera requerida en un Proceso de Contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza y al valor del contrato. En consecuencia, la Entidad Estatal debe establecer los requisitos de capacidad financiera con base en su conocimiento del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y de los posibles oferentes."** 3. (Negrilla y subrayado no original), se determinan los siguientes indicadores:

RAZON SOCIAL	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	RAZON DE COBERTURA DE INTERES	RENTABILIDAD PATRIMONIO	RENTABILIDAD ACTIVO
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO	0,35	0,85	-0,81	-0,53	-0,07
CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ	2,54	0,34	0	0,25	0,16
LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	2,18	0,41	0	0,06	0,04
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS	2,58	0,21	0	0,05	0,04
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	2,16	0,17	0	-0,07	-0,05
PROMEDIO	**1,96**	**0,40**	**-0,16**	**-0,05**	**0,02**
DESVIACION ESTANDAR	**0,92**	**0,27**	**0,36**	**0,29**	**0,09**

MEDIANA	**2,18**	**0,34**	**0,00**	**0,05**	**0,04**
CUARTIL INFERIOR	**2,16**	**0,21**	**0,00**	**-0,07**	**-0,05**

Con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes en el presente proceso, se fijaron indicadores más flexibles sin incurrir en riesgo de incumplimiento teniendo en cuenta que la Entidad Estatal puede fijar límites más flexibles dados por el comportamiento del sector económico evaluando los valores máximos y mínimos de los indicadores para las empresas objeto de análisis.

La verificación del cumplimiento de los indicadores financieros, se efectuará mediante la obtención de los Indicadores: Índice de Liquidez, Índice de Endeudamiento, Razón de Cobertura de Intereses, Índices de Capacidad Organizacional con la Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo comparados con los resultados obtenidos en la mediana. El resultado determinará la habilitación o no de la propuesta, es decir, para el proceso de selección de los proponentes, se debe tener en cuenta el cumplimiento de la totalidad de los siguientes índices financieros:

9.1 Índice de liquidez
El índice de liquidez (activo corriente/pasivo corriente), permite establecer la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, sin necesidad de comprometer la propiedad planta y equipo.

Se estima que los proponentes deben acreditar un índice de liquidez a diciembre 31 de 2023 mínimo de (2,18), toda vez que el proponente deberá estar en capacidad de pagar las obligaciones en que incurran en ejecución del contrato mientras se efectúa el proceso de facturación, revisión y pago de la misma.

9.2 Índice de Endeudamiento
El nivel de endeudamiento exigido para este proceso debe ser menor o igual a (0,46), debido a que la entidad busca que las empresas participantes en el proceso, tengan un grado de apalancamiento sobre los activos de la compañía para asumir sus compromisos financieros, lo cual garantiza que el grado de endeudamiento utilizado para el pago de sus deudas no es muy alto y así poder dar respaldo a la operación del contrato. La fórmula a aplicar será Endeudamiento = pasivo total/activo total.

9.3 Razón de Cobertura de Interés
La Razón de Cobertura de Interés (utilidades operacionales / Intereses Pagados), permite medir la capacidad de la empresa para cubrir sus obligaciones o determinados cargos que pueden comprometer la salud financiera de la empresa.
Se estima que los proponentes deben acreditar una razón de cobertura de interés mayor o igual al (0) a diciembre 31 de 2023.

9.4 Rentabilidad del activo
La rentabilidad del activo (Utilidad antes de impuesto / Activo total promedio), exigido para este proceso debe ser mayor o igual a (0,04).

9.5 Rentabilidad del patrimonio
La rentabilidad del patrimonio (Utilidad antes de impuesto / Patrimonio inicial del periodo), exigido para este proceso debe ser mayor o igual a (0,05).

10. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para determinar la forma de pago, de la contratación que se pretende celebrar, se analizó el histórico de contratación de la entidad y del sector público, donde se evidenció que, se obtienen mejores resultados respecto al control, oportunidad y calidad en la prestación del servicio; pactar una remuneración mensual, conforme al avance de los avalúos realizados en el periodo, facilitando el control y seguimiento por parte del supervisor en la misma unidad de tiempo, por ello la forma de pago es el valor a reconocer por actas parciales, de acuerdo con la entrega de avalúos, previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato y hasta agotar el monto del registro presupuestal expedido, conforme a la los valores de la oferta adjudicada.

Para establecer el valor total del contrato, se solicitaron cotizaciones ajustadas a las características y especificaciones requeridas por el Municipio de Pereira, a empresas pertenecientes a este sector de servicios, tal como sigue a continuación:

PRESTADORES DEL SERVICIO QUE COTIZARON			
ACTIVIDAD	Avalúos	Avalúos	Avalúos
NOMBRE	Lonja de Propiedad Raíz de Caldas	Lonja de Propiedad Raíz del Quindío	Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda
UBICACIÓN	Manizales	Armenia	Pereira
TELÉFONO	8843239	7467569	6063358140
CORREO @ o PÁG WEB	secretaria@lonjacaldas.com	gerencialonjaquindio@gmail.com	secretaria@lonjarisaralda.com

Fuente: Cotizaciones y elaboración propia.

De las cotizaciones solicitadas y recibidas por la Administración Municipal se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio. Sin embargo, para efectos de la legalización del presente proceso contractual en la plataforma denominada SECOP II de Colombia Compra Eficiente se hace necesario tener en cuenta que los precios mencionados son ANTES DE IVA a efectos de determinar el valor real de cada proceso a aplicar y de su afectación en el agotamiento del valor del contrato, por tanto, sus rangos establecidos son:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	DENOMINACIÓN TECNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCION GENERAL Y RANGO EN M2	COTIZACION LONJA PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS	COTIZACION LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO	COTIZACION PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	VALOR PROMEDIO UNITARIO COTIZADO ANTES DE IVA
1	Avaluó Comercial	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 0 m² a 100 m²	$ 1.295.160	$ 1.241.195	$ 1.079.300	$ 1.205.218
2		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 101 m² a 500 m²	$ 3.339.480	$ 3.200.336	$ 2.782.901	$ 3.107.572

3		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 501 m² a 1500 m²	$ 4.681.560	$ 4.486.494	$ 3.901.300	$ 4.356.451
4		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 1501 m² en adelante	$ 7.022.280	$ 6.729.684	$ 5.851.900	$ 6.534.621
5		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 0 a 5 Hectareas	$ 3.745.200	$ 3.589.149	$ 3.121.000	$ 3.485.116
6		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 5 a 50 Hectareas	$ 7.334.400	$ 7.028.799	$ 6.111.999	$ 6.825.066
7		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 50 Hectareas en adelante	$ 9.363.120	$ 8.972.990	$ 7.802.600	$ 8.712.903
8		intangibles especiales - Daño emergente	Por predio	$ 858.240	$ 822.479	$ 715.200	$ 798.640
9		intangibles especiales - Lucro Cesante	Por predio	$ 8.582.292	$ 822.479	$ 715.200	$ 3.373.324
10		Recursos naturales y suelos de protección	Por predio	$ 4.681.560	$ 4.486.494	$ 3.901.300	$ 4.356.451

Tributación en el sector: No presenta exoneración alguna para Reteica, retefuente, reteiva, estampilla procultura, estampilla proadulto-mayor, estampilla UTP y la tarifa de IVA obedece a la general del diez y nueve por ciento (19%).
La Administración Municipal para el contrato que se pretende celebrar, ha asignado un presupuesto de monto agotable por valor de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($600.000.000),** las cantidades de avalúos por rango en M2 se definirían durante la ejecución del contrato conforme a las necesidades y requerimientos del Municipio de Pereira, Secretaría de Hacienda.

11. RECOMENDACIÓN AL REPRESENTANTE LEGAL

De acuerdo al presente análisis, queda evidenciada la necesidad que requiere satisfacer el Municipio de Pereira, por lo que se recomienda al Representante legal del Municipio de Pereira, adelantar el proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía para "**AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES DE CUALQUIER INDOLE, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA"**

NOTA: LEY DE TRANSPARENCIA Y DEL DERECHO AL ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA NACIONAL: Todas las actuaciones que se deriven del presente documento se harán con sujeción a lo dispuesto en la Ley 1712 de 2014.

Para constancia se firma en Pereira, a los nueve (9) días del mes de julio de 2024.

Cordialmente,

JORGE ALEXIS MEJIA BERMUDEZ
Secretario de Hacienda

JOSE ALBEIRO QUINTERO NEIRA
Director Operativo Bienes Inmuebles

Revisión Jurídica: Lina Arboleda
Contratista Secretaría de Hacienda

Elaboró: Catalina Estrada
Contratista Secretaría de Hacienda

Fuente
www.dane.gov.co
www.colombiacompra.gov.co
www.rues.org.co
http://pie.supersociedades.gov.co/Pages/default.aspx#/sectorUbicacion