Generalidades del Proceso de Contratación	
Dependencia	Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales
Objeto	Elaboración de avalúos corporativos sobre los predios requeridos por el Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas - INFICALDAS
Modalidad de Selección	Mínima Cuantía.
Clase de Contrato	Prestación de servicios
Fecha de Elaboración	Enero de 2025

Estructura del Estudio del Sector

Teniendo en cuenta los principios de planeación y selección objetiva, el Instituto de Financiamiento Promoción Y desarrollo de Caldas – INFICALDAS, adelanta el presente estudio Þ sector y de mercado, correspondiente a la contratación de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, así como los consorcios o uniones temporales, considerados legalmente capaces en las disposiciones vigentes que se consideren idóneas, a presentar propuestas para participar en la selección del contratista con la finalidad de adjudicar un contrato cuyo objeto es "***Elaboración de avalúos corporativos sobre los predios requeridos por el Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas - INFICALDAS.***"

El estudio del sector para la presente contratación se realiza teniendo en cuenta lo contemplado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015 y la Guía para elaboración de estudios del sector, expedida por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente- se elabora el siguiente ANALISIS DEL SECTOR, para la realización del proceso de selección en la modalidad de Mínima Cuantía.

1. Económico

La economía del país se divide en sectores de acuerdo con los procesos productivos así: Sector Primario o Sector Agropecuario, Sector Secundario o Sector Industrial y Sector Terciario o Sector de Servicios. Las actividades para contratar se pueden considerar actividades inmersas y/o asociadas al sector de la construcción dentro del sector secundario de la economía.

Las actividades económicas en Colombia están divididas por sectores, cada sector está compuesto por elementos que tienen características comunes, agrupados en función de afinidades y competencias, y están perfectamente diferenciados de otros sectores, esta división está realizada de conformidad con los procesos de producción que realiza cada uno de ellos.

De acuerdo a la división de la economía clásica, los sectores de la económica son los siguientes:

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

Sector Primario o sector Agropecuario: Este sector obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza. Este sector está compuesto por actividades como la agricultura, la ganadería, la selvicultura, la caza y la pesca, este sector no incluye la minería ni la extracción de petróleo ya que esto es considerado dentro del sector industrial.

Sector Secundario o industrial: Este sector comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Sector Terciario o de servicio: Este sector 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 informáticos, los servicios de educación, los servicios profesionales, de mantenimiento, el Gobierno, etc.

En otras palabras, las categorías están divididas de esta manera de acuerdo a las actividades económicas que se llevan a cabo en cada una. Esto quiere decir que cada sector guarda características en común, posee una unidad y se diferencia de los otros sectores precisamente debido a lo anterior.

En Colombia es frecuente que los sectores económicos nombrados por la teoría clásica no sean los únicos que existan. Las actividades económicas tienden a diferenciarse en pequeños grupos según la especialización de cada uno.
Debido a esto, existen otros sectores económicos reconocidos. Los cuales se nombran a continuación:

- Sector agropecuario
- Sector de servicios
- Sector industrial
- Sector de transporte
- Sector de comercio
- Sector financiero
- Sector de la construcción
- Sector minero y energético
- Sector solidario
- Sector de comunicaciones

La Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (Confecámaras) presenta el informe sobre la dinámica de creación de empresas en el país para el primer semestre de 2024. La fuente de las estadísticas reportadas en este informe es el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de las cámaras de comercio, el cual recoge información registral de las empresas y permite hacer seguimiento a algunas características de la demografía empresarial del país.

Entre los principales hallazgos se destacan: Durante el primer semestre de 2024 se registraron 174.937 empresas, cifra ligeramente menor que representa una reducción de 0,4% con respecto al mismo período de 2023, donde nacieron 175.584 empresas. Del total de empresas registradas en 2024, el 74% corresponden a personas naturales y el 26% a sociedades. La creación personas naturales disminuyó para el primer semestre de 2024 con respecto al primer semestre de 2023. Las personas naturales pasaron de 133.206 a 129.549, lo que representa una variación de -2,7%. Las sociedades por su parte aumentaron en 7,1%, al pasar de 42.378 en 2023 a 45.388 en el primer semestre de 2024.

Esto constituye una señal muy positiva para el fortalecimiento del tejido empresarial nacional, puesto que las sociedades tienen una tasa de supervivencia en cinco años del 44% en comparación con la tasa de las personas naturales que es del 30%. Este dato refleja la mayor capacidad de las empresas para superar los desafíos y mantenerse en el mercado a largo plazo. Adicionalmente, la tasa de movilidad de las sociedades (18%) supera significativamente la de las personas naturales (0,7%), lo que indica que las sociedades tienen una mayor probabilidad de aumentar su tamaño.

Es importante resaltar que la constitución de sociedades suele obedecer a la concreción de emprendimientos por oportunidad, los cuales cuentan con factores diferenciadores, como la visión estratégica con la que se crean o el valor agregado identificado, que benefician su permanencia en el mercado.

El sector de servicios presentó la mayor contribución en la creación de empresas para el primer semestre de 2024, con un aumento del 2% en el número de empresas. Dentro de este sector, se destacan las actividades económicas de alojamientos y servicios de comida y actividades profesionales, científicas y técnicas con aumentos del 4,7% y 7,9% respectivamente. Por el contrario, el sector de comercio fue el que más contribuyó en la reducción de la creación de empresas con una disminución del 3,5% en el número de empresas creadas.

Durante el primer semestre de 2024, el 45,9% de las empresas nuevas crearon al menos un empleo. De las nuevas empresas que generaron empleo, el 33,5% de ellas pertenecen al subsector de comercio al por mayor y al por menor,

17,0% a alojamiento y servicios de comida, 11,3% a industrias manufactureras, 6,7% a actividades profesionales, científicas y técnicas y 6,3% a construcción.

Al comparar la evolución de la creación de empresas entre 2023 y 2024, considerando su tamaño en función del valor de sus activos, se evidenció una reducción del 0,4% en la creación de microempresas y una disminución del 25% en las empresas medianas. En contraste, la creación de pequeñas y grandes empresas aumentó en 1,4% y 100% respectivamente.

Tabla 1. Creación de empresas por tamaño

Tamaño	2023-1	2024-1	Variación %	Contribución
Microempresa	175.066	174.416	-0,4%	-0,4%
Pequeña	487	494	1,4%	0,0%
Mediana	28	21	-25,0%	0,0%
Grande	3	6	100,0%	0,0%
Total	**175.584**	**174.937**	**-0,4%**	**-0,4%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Durante el primer semestre de 2024, se constituyeron 45.388 empresas como sociedades, representando un aumento del 7,1% en comparación con las 42.378 empresas creadas en el primer semestre de 2023. De las sociedades creadas en 2024, 44.955 eran microempresas, 416 pequeñas, 12 medianas y 5 grandes. Cabe destacar que, en el mismo período de 2023, solo se creó una sociedad grande.

La solidez del tejido empresarial nacional se ve reforzada por este indicador positivo. Es preciso recordar que las empresas sociedades presentan una tasa de supervivencia del 44% a los cinco años, superando significativamente el 30% alcanzado por las personas naturales y que, a su vez, las sociedades exhiben una tasa de movilidad del 18%, considerablemente superior al 0,7% de las personas naturales

Tabla 2. Nuevas sociedades por tamaño

Tamaño	2023	2024	Variación %	Contribución
Microempresa	41.943	44.955	7,2%	7,1%
Pequeña	417	416	-0,2%	0,0%
Mediana	17	12	-29,4%	0,0%
Grande	1	5	400,0%	0,0%
Total	**42.378**	**45.388**	**7,1%**	**7,1%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

El crecimiento del 7,1% en el primer semestre de 2024 supera significativamente los incrementos observados en los primeros semestres de 2022 y 2023, que fueron del 1,3% y 0,3%, respectivamente. Este notable aumento para 2024 resalta la importancia de esta variación positiva para el país.

La variación positiva en el número de sociedades es liderada principalmente por el sector servicios, donde se registró un aumento del 9,7% en la creación de nuevas empresas. Esta tendencia positiva se extiende a otros sectores como la construcción y el comercio, que también experimentaron un incremento en la constitución de nuevas sociedades. En contraste, el sector de extracción fue el único que mostró una disminución en el número de nuevas sociedades creadas.

Por otro lado, en el primer semestre de 2024 se crearon 129.549 empresas constituidas como personas naturales, lo que representa una disminución del 2,7% en comparación con las 133.206 creadas en el mismo periodo de 2023. De las empresas constituidas como personas naturales en 2024, 129.461 son microempresas, 78 pequeñas, 9 medianas y 1 grande.

Tabla 3. Nuevas empresas de personas naturales por tamaño

Tamaño	2023	2024	Variación %	Contribución
Microempresa	133.123	129.461	-2,8%	-2,7%
Pequeña	70	78	11,4%	0,0%
Mediana	11	9	-18,2%	0,0%
Grande	2	1	-50,0%	0,0%
Total	**133.206**	**129.549**	**-2,7%**	**-2,7%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Durante el primer semestre de 2024, los sectores de servicios, construcción e industria experimentaron un aumento en la creación de empresas. En términos de contribución al total de la variación en el número de empresas creadas, el sector servicios fue el que más aportó. En contraste, los sectores de agricultura, extracción y comercio registraron un menor número de empresas con relación a la primera mitad de 2023.

Tabla 4. Empresas creadas por sector económico

Sector económico	2023	2024	Variación %	Contribución
Servicios	74.383	75.835	2,0%	0,8%
Construcción	7.267	7.581	4,3%	0,2%
Industria	17.326	17.371	0,3%	0,0%
Resto	4.419	4.431	0,3%	0,0%
Extracción	488	471	-3,5%	0,0%
Agricultura	3.070	2.939	-4,3%	-0,1%
Comercio	68.537	66.142	-3,5%	-1,4%
Total	175.490	174.770	-0,4%	-0,4%

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Nota. Debido a que algunas empresas no proporcionan la clasificación bajo la tipología CIIU en el momento del registro, no es posible asignarlas a un sector económico específico. Por esta razón, se excluyen de los cálculos interanuales.

Dentro del sector de servicios, el subsector de alojamiento y servicios de comida y el subsector de actividades profesionales, científicas y técnicas, fueron los que más contribuyeron en la creación de empresas con una variación de 4,7% y 7,9% respectivamente, por otro lado, el sector de la construcción es el segundo que más contribuyó a la creación de empresas, con una variación del 4,3% y una contribución del 0,2% respecto al año 2023

INDICADORES ECONOMICOS

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) de Colombia, determina a través de sus investigaciones, que el 48% de los establecimientos económicos que existen en el país, está dedicado al comercio y que el 40% está destinado a proveer servicios. Así mismo, el sector terciario aloja más del 80 % de la fuerza laboral del país y es uno de los sectores más desarrollados económicamente

Dentro de las variables de la economía que afectan el sector servicios a nivel nacional, tenemos:

La inflación: que consiste en el aumento sustancial, persistente y sostenido de nivel general de precios a través del tiempo. La incertidumbre sobre el futuro del poder adquisitivo de los ingresos, hace que los agentes económicos incluyan en sus decisiones las expectativas de alzas, y que al negociar busquen incrementos en los precios de los bienes y servicios que ofrecen. Como consecuencia de la intención de proteger sus ingresos, piden mejores salarios o imponen mayores precios a los productos que elaboran, induciendo una oleada alcista en los costos, y en general en los precios de la economía.

La inflación se define como la variación porcentual del IPC entre dos periodos. En particular la inflación anual se mide tomando el IPC de un mes y calculando su variación frente al dato del mismo mes del año anterior.

DANE

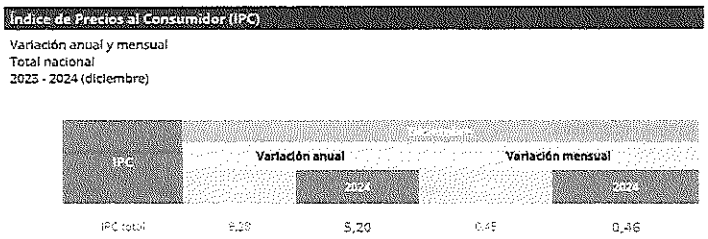
IPC. Variación mensual, año corrido y anual

Total IPC (2015 - 2024)

2015 - 2024 (Diciembre)			
Años	Variación %		
	Mensual	Año corrido	Anual
2015	0,62	6,77	6,77
2016	0,42	5,75	5,75
2017	0,38	4,09	4,09
2018	0,30	3,18	3,18
2019	0,26	3,80	3,80
2020	0,36	1,61	1,61
2021	0,73	5,62	5,62
2022	1,26	13,12	13,12
2023	0,45	9,28	9,28
2024	0,46	5,20	5,20

Fuente: DANE.

El IPC: Es una investigación estadística que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores. Este indicador es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico.



Fuente: DANE, IPC

Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,49	10,62	0,47
Restaurantes y hoteles	9,43	13,22	1,38	7,87	0,85
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,25	2,84	6,96	2,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,79	11,86	0,20	5,57	0,09
Salud	1,71	9,48	0,16	5,54	0,09
TOTAL	100,00	9,28	9,28	5,20	5,20
Transporte	12,93	15,42	1,98	5,19	0,70
Bienes y servicios diversos	5,36	10,38	0,53	3,33	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	5,20	0,89	3,31	0,53
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,84	0,37	2,18	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,23	0,17	2,06	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,18	0,24	-0,21	0,01
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,93	-0,03

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,31 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En diciembre de 2024 en comparación con diciembre de 2023, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (7,30%), arriendo efectivo (7,55%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (8,12%), transporte urbano (8,21%), combustibles para vehículos (6,77%), frutas frescas (17,40%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (8,05%), educación preescolar y básica primaria (12,21%), suministro de agua (7,30%) y chocolate y productos a base de chocolate (61,58%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: huevos (-9,85%), vehículo particular nuevo o usado (-2,71%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,46%), tomate (-14,96%) y aceites comestibles (-6,08%)

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	7,30	0,81
Arriendo efectivo	7,55	0,69
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	8,12	0,59
Transporte urbano	8,21	0,37
Combustibles para vehículos	6,77	0,23
Frutas frescas	17,40	0,20
Comidas preparadas fuera de hogar para consumo inmediato	8,05	0,16
Educación preescolar y básica primaria	12,21	0,17
Suministro de agua	7,30	0,14
Chocolate y productos a base de chocolate	61,58	0,14

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,46% en comparación con noviembre de 2024, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,46%): Restaurantes y hoteles (0,99%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,58%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,53%). Por debajo se ubicaron: Bebidas alcohólicas y tabaco (0,44%), Transporte (0,39%), Bienes y servicios diversos (0,18%), Salud (0,14%), Prendas de vestir y calzado (0,12%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,11%), Educación (0,00%), Información y comunicación (-0,10%) y por último, Recreación y cultura (-0,23%).

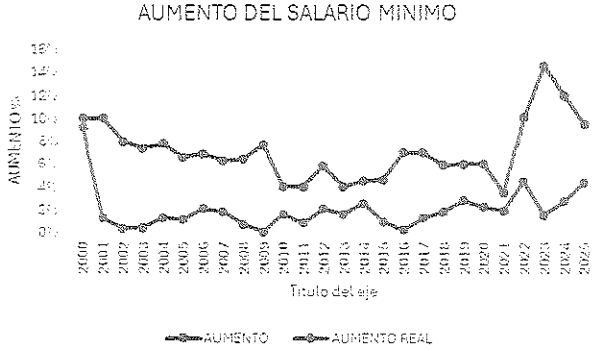
Cuadro 3. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
División de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	1,00	0,10	0,99	0,11
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	25,12	0,85	0,20	0,58	0,15
Alimentos y bebidas no alcohólicas	19,05	-0,42	-0,08	0,53	0,10
TOTAL	100,00	0,45	0,45	0,46	0,46
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,08	0,01	0,44	0,01
Transporte	12,09	0,23	0,03	0,39	0,05
Bienes y servicios diversos	3,36	0,01	0,00	0,18	0,01
Salud	1,71	0,22	0,00	0,14	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,20	0,01	0,12	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,16	0,01	0,11	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Información y comunicación	4,03	-0,78	-0,03	-0,10	0,00
Recreación y cultura	3,79	0,12	0,00	-0,23	-0,01

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el *índice.*

A continuación, se presentan los incrementos del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) de las dos últimas décadas en Colombia; el objetivo plasmado en el Plan de Desarrollo ha fortalecido el ingreso real de los trabajadores remunerados con el salario mínimo de manera significativa, anteriores, como muestra el siguiente cuadro:

AÑO	AUMENTO	PESOS	AUMENTO	INFLACION ANTERIOR	AUMENTO REAL
2000	10%	$ 260.100		9,23%	9,23%
2001	10%	$ 286.000	$ 25.900	8,75%	1,25%
2002	8,00%	$ 309.000	$ 23.000	7,65%	0,35%
2003	7,40%	$ 332.000	$ 23.000	6,99%	0,41%
2004	7,80%	$ 358.000	$ 26.000	6,49%	1,31%
2005	6,60%	$ 381.500	$ 23.500	5,50%	1,10%
2006	6,90%	$ 408.000	$ 26.500	4,85%	2,05%
2007	6,30%	$ 433.700	$ 25.700	4,48%	1,82%
2008	6,40%	$ 461.500	$ 27.800	5,69%	0,71%
2009	7,70%	$ 496.900	$ 35.400	7,67%	0,03%
2010	4%	$ 515.000	$ 18.100	2,00%	1,60%
2011	4,00%	$ 535.600	$ 20.600	3,17%	0,83%
2012	5,80%	$ 566.700	$ 31.100	3,73%	2,07%
2013	4,02%	$ 589.500	$ 22.800	2,44%	1,58%
2014	4,50%	$ 616.000	$ 26.500	1,94%	2,56%
2015	4,60%	$ 644.350	$ 28.350	3,66%	0,94%
2016	7,00%	$ 689.455	$ 45.105	6,77%	0,23%
2017	7,00%	$ 737.717	$ 48.262	5,75%	1,25%
2018	5,90%	$ 781.242	$ 43.525	4,09%	1,81%
2019	6,00%	$ 828.116	$ 46.874	3,18%	2,82%
2020	6,00%	$ 877.833	$ 49.717	3,80%	2,20%
2021	3,50%	$ 908.526	$ 30.693	1,61%	1,89%
2022	10,07%	$ 1.000.000	$ 91.474	5,62%	4,45%
2023	14,62%	$ 1.160.000	$ 160.000	13,12%	1,50%
2024	12,00%	$ 1.300.000	$ 140.000	9,28%	2,72%
2025	9,54%	$ 1.423.500	$ 123.500	5,2%	4,34%



El producto Interno Bruto (PIB)

Es el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país durante un trimestre por lo que también determina el comportamiento de la economía. La importancia de estos datos estadísticos radica en que los incrementos porcentuales anuales y las referencias históricas frente a los mismos trimestres en años anteriores denotan el comportamiento de la economía en circunstancias similares y por lo tanto son tomados como base de proyecciones de los precios tanto en productos como en servicios. También sirve para encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía, a partir de datos comparables entre sí y con aquellos calculados para el año base convirtiéndose en insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto plazo.

Información III trimestre de 2024 - PIB desde el enfoque de la producción (PIB información técnica (dane.gov.co))

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 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 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2024pr , respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 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 9,8% (contribuye 0,4 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 0,2%. 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 3,6%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2,5%.
- Actividades financieras y de seguros crece 1,5%

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr]-III / 2023[pr]-III	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr]-III / 2024[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,7	8,9	2,5
Explotación de minas y canteras	-7,1	-4,1	-2,1
Industrias manufactureras	-1,5	-0,6	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,0	0,2	0,3
Información y comunicaciones	0,6	-0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	2,4	0,6	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,1	4,2	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	14,1	9,8	3,6
Valor agregado bruto	**2,3**	**1,7**	**0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,1	0,7	0,2
Producto Interno Bruto	**2,0**	**1,6**	**0,2**

Fuentes: DANE, PIB

Valor agregado por actividad económica: Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el tercer trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,2%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 0,1%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece 0,2%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,4%.

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2024[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[pr]-III / 2023[pr]-III	2024[pr] / 2023[pr]	2024[pr]-III / 2024[pr]-II
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1.2	1.6	-0.2
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	-0.1	-0.9	0.4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**0,5**	**0,2**	**0,1**

Fuente: DANE,PIB_T

ASPECTOS ECONOMICOS MIPYMES EN COLOMBIA (Información tomada de ACOPI)

Según la encuesta de desempeño empresarial para el tercer trimestre 2024 (último trimestre evaluado a la fecha) realizada por ACOPI, se puede observar que la mayoría de las empresas pertenecen al segmento de microempresas (50,8%). Le siguen las pequeñas empresas con un 32,6%, mientras que un 16,6% corresponde a empresas medianas. Esto sugiere que este patrón está estrechamente relacionado con la composición del entorno empresarial del país, donde se nota una participación significativa de estos segmentos empresariales en la actividad económica

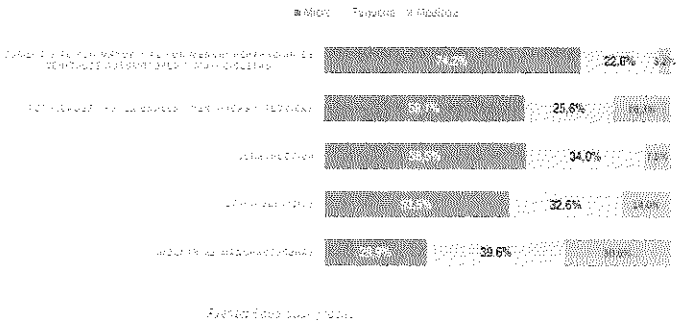
Tabla 1. Distribución de la muestra por tamaño de empresa

Tamaño de la empresa	Participación (%)
Microempresa	50,8%
Pequeña	32,6%
Mediana	16,6%

Fuente: Elaboración propia.

Del total de actividades económicas, las MiPymes encuestadas tienen mayor participación en Industrias manufactureras (29,5%), Otros servicios (17,6%), Construcción (10,9%) y Actividades profesionales, científicas y técnicas (8,8%).

Simultáneamente, en el gráfico subsiguiente se puede apreciar la distribución de la muestra según las principales actividades económicas y en función del tamaño de las empresas.



Nivel de producción de bienes y/o servicios

Los resultados de la encuesta reflejan cómo los empresarios evaluaron la producción de bienes y/o servicios durante el tercer trimestre de 2023. De acuerdo con los datos recopilados, el 45,3% experimentó una reducción en la producción, el 40,1% se mantuvo en niveles estables y el 14,6% experimentó un aumento.

En comparación con el mismo trimestre del año anterior, el 40,1% informó una disminución en la producción, lo que indica un aumento de 5,2 puntos porcentuales.

Volumen de ventas

Los resultados de la consulta a los empresarios acerca del volumen de ventas durante el tercer trimestre muestran que el 49,3% experimentó una disminución en este indicador, mientras que el 33,5% mantuvo sus ventas estables y el 17,2% reportó un aumento.

Comparando estos resultados con el mismo trimestre, pero del 2022, se nota un aumento de 5 puntos porcentuales en la proporción de empresas que experimentaron una reducción en el nivel de ventas, lo que significa que hubo un cambio del 44,3% al 49,3% en ese aspecto

Nivel de inversión realizada

Durante el tercer trimestre de 2023, al consultar a los empresarios de las MiPymes acerca del nivel de inversión realizada, se constató que un 52,1% de ellos informó una disminución en comparación con el trimestre anterior. Adicionalmente, un 33,3% indicó que las inversiones se mantuvieron estables, mientras que un 14,6% reportó un aumento en estas.

Al efectuar una comparativa con el tercer trimestre, pero de 2022, se reveló el comportamiento del nivel de inversión de la siguiente manera: un 46,4% experimentó una disminución, un 43,5% se mantuvo y un 10% experimentó un incremento en la inversión.

Esta tendencia negativa en el indicador es motivo de preocupación, ya que las inversiones revisten una importancia crucial para el crecimiento, la mejora de la competitividad, la rentabilidad y la sostenibilidad de las MiPymes. La realización de inversiones adecuadas permite a las MiPymes fortalecerse y estar mejor preparadas para enfrentar los retos del mercado, así como aprovechar las oportunidades emergentes.

Rentabilidad

A lo largo del tercer trimestre de 2023, se logra evidenciar una disminución en los niveles de rentabilidad entre las MiPymes que participaron en la encuesta, en comparación con el trimestre anterior. Según los datos recabados, se evidenció que el 13,4% de las MiPymes experimentaron un aumento en su rentabilidad, mientras que para el 33,3% la rentabilidad se

mantuvo constante. Sin embargo, es motivo de preocupación que un 53,3% informara una disminución en sus niveles de rentabilidad.

Esta disminución constante durante todo el año en la percepción de rentabilidad se ha dado debido a distintos factores que han golpeado la economía colombiana tales como: aumentos en los costos de materias primas, inestabilidad económica, falta de confianza en los mercados, entre otros.

Cuota de mercado

Al analizar los resultados correspondientes a los meses de julio, agosto y septiembre de 2023, se destaca que el 46,9% de los empresarios encuestados, pertenecientes al segmento de las MiPymes, informaron una disminución en este indicador. Contrariamente, el 38,9% afirmó que su cuota de mercado se mantuvo estable, mientras que el 14,2% indicó un aumento en este aspecto.

La cuota de mercado se reconoce como un indicador esencial para el éxito de una empresa, dado que una cuota mayor se vincula comúnmente a mayores ingresos y márgenes de beneficio. Sin embargo, si la percepción sobre la cuota de mercado está en descenso, es probable que la empresa esté atravesando una reducción en sus ventas y, en consecuencia, en su rentabilidad. Esta situación demanda una atención cuidadosa para asegurar la competitividad y viabilidad a largo plazo de estas empresas.

Ausentismo laboral

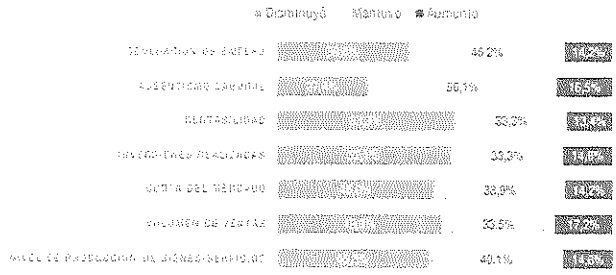
Con el propósito de evaluar el impacto del ausentismo laboral en las MiPymes durante el tercer trimestre de 2023, se les consultó a los empresarios si este fenómeno había experimentado algún cambio en relación a períodos previos. Los resultados obtenidos revelaron que un 27,4% de los empresarios manifestaron una disminución en el ausentismo laboral, mientras que un 56,1% señaló que se mantuvo estable. Paralelamente, un 16,5% reportó un aumento en el ausentismo laboral.

Estos hallazgos proporcionan un panorama importante para comprender la tendencia del ausentismo laboral en las MiPymes durante el tercer trimestre de 2023. Esta evaluación puede ser crucial para identificar posibles causas subyacentes, implementar medidas correctivas y garantizar la continuidad operativa y productiva de las empresas

Generación de empleo

Los resultados obtenidos reflejan que un 39,6% de los empresarios encuestados informaron una reducción en la generación de empleo. Paralelamente, un 46,2% indicó que esta situación se mantuvo constante, mientras que un 14,2% mencionó un incremento.

Gráfico 3. Comportamiento de los principales indicadores durante el tercer trimestre de 2023 en comparación con el segundo trimestre



Después de analizar los resultados estadísticos de la Encuesta de Desempeño Empresarial, realizada por el Observatorio de la MiPyme, es posible concluir que, durante el tercer trimestre de 2023, en promedio, un 44,8% de los empresarios que conforman el segmento MiPyme manifestaron haber experimentado disminuciones en los indicadores previamente

mencionados. Por otra parte, solo un 15% de los encuestados percibió un aumento, mientras que un 40,2% afirmó que estos se mantuvieron estables en comparación con el trimestre anterior.

Al comparar estos mismos datos del tercer trimestre, pero de 2022, podemos observar en promedio, el 40,2% de empresarios del segmento MiPyme manifestaron presentar disminuciones en los indicadores mencionados anteriormente durante el tercer trimestre de 2022, mientras que solo el 12,9% percibió aumento y el 46,8% afirmó que los indicadores mencionados se mantuvieron con respecto al trimestre anterior.

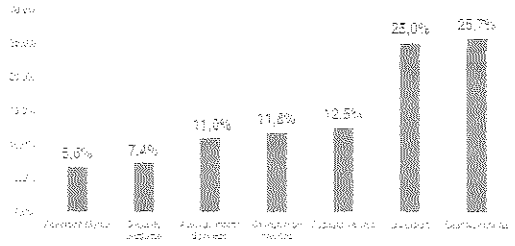
Estos resultados muestran un panorama desafiante no solo para la economía de nuestro país, sino también para las Mipymes. En comparación con el mismo período del año anterior, un mayor porcentaje de empresarios MiPyme informaron haber experimentado disminuciones en sus indicadores fundamentales. Esta tendencia negativa refleja una desaceleración en el rendimiento de estas empresas.

Estos hallazgos resaltan la importancia de comprender y abordar las posibles causas detrás de esta tendencia. Las MiPyme son una parte crucial de la economía, por lo que es importante identificar y ofrecer apoyo adecuado para estimular su crecimiento y estabilidad. La evaluación de políticas y estrategias específicas para fortalecer este segmento empresarial podría ser fundamental para contrarrestar este escenario desfavorable y fomentar un entorno más propicio para su desarrollo.

PARTICIPACION CONTRATACION PÚBLICA

Basándonos en la información proporcionada por los empresarios MiPymes, es evidente que los métodos más comunes de contratación pública en este segmento se centran en dos enfoques principales. En primer lugar, destacan los procesos de cuantía mínima también emergen como un mecanismo significativo en la contratación pública para las MiPyme, con una tasa de utilización del 25,7%. Estos procesos hacen referencia a los contratos de menor valor económico, en los cuales la entidad pública tiene la capacidad de seleccionar directamente al proveedor sin requerir un proceso de licitación completo.

Por otro lado, el proceso de licitación, el cual constituye un 25% de las opciones utilizadas. La licitación se caracteriza por ser un procedimiento formal y transparente, mediante el cual las entidades gubernamentales solicitan propuestas a potenciales proveedores para la adquisición de bienes o servicios.

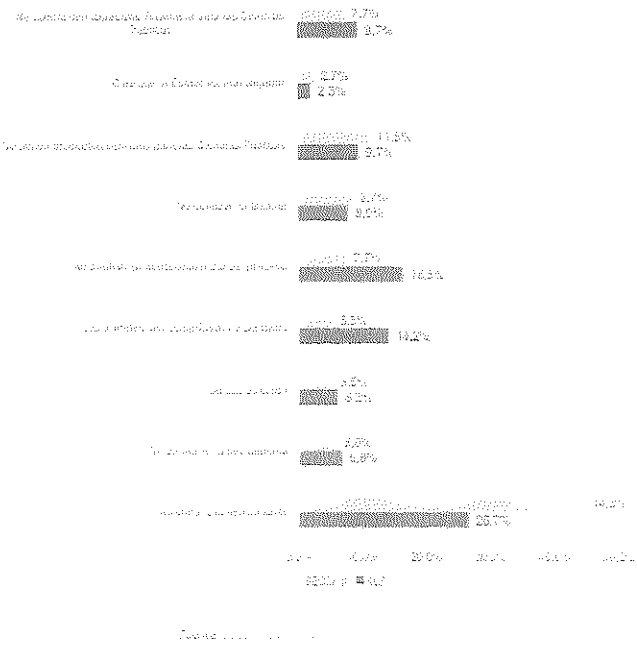


COMPRAS PÚBLICAS COMO MECANISMO DE FORTALECIMIENTO EMPRESARIAL

Los datos proporcionados indican que a pesar de que el Estado colombiano es un importante comprador de bienes y servicios del sector privado, un porcentaje significativo de empresarios MiPyme aún no se involucra de manera activa en la contratación pública. El hecho de que solo el 39% de los empresarios cuente con el Registro Único de Proponentes (RUP) y que solo el 32,5% utilice el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II) sugiere que hay desafíos en la participación de las MiPymes en este ámbito.

Las razones para no contar con el RUP y con SECOPII pueden variar desde la falta de participación en contratación pública con el Estado, la falta de conocimiento sobre la existencia del registro, es de difícil uso, los costos para su adquisición son altos, la falta de confianza en los procesos, la falta de conocimiento sobre los trámites o la percepción de que no califican para participar.

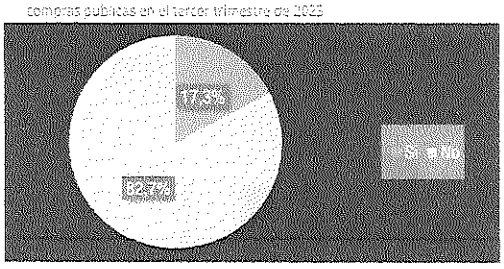
Gráfico 36. [illegible]



Es interesante notar que los empresarios identifican algunas dificultades para acceder a compras públicas, como la capacidad financiera limitada, las condiciones de experiencia y profesionalismo, los costos de los trámites y la falta de capacitación. Sin embargo, solo un 17,3% de los empresarios informó haber recibido capacitación por parte de la Agencia Nacional de Contratación Pública.

La disponibilidad de cursos virtuales de capacitación en compras públicas puede ser una valiosa oportunidad para que los empresarios MiPyme adquieran el conocimiento necesario para participar de manera más efectiva en los procesos de contratación pública y para superar algunas de las barreras identificadas. La promoción y difusión de estas capacitaciones podrían ser clave para aumentar la participación y la competitividad de las MiPymes en el ámbito de las compras públicas.

Gráfico 37. Porcentaje de empresarios que recibieron capacitación sobre compras públicas en el tercer trimestre de 2023



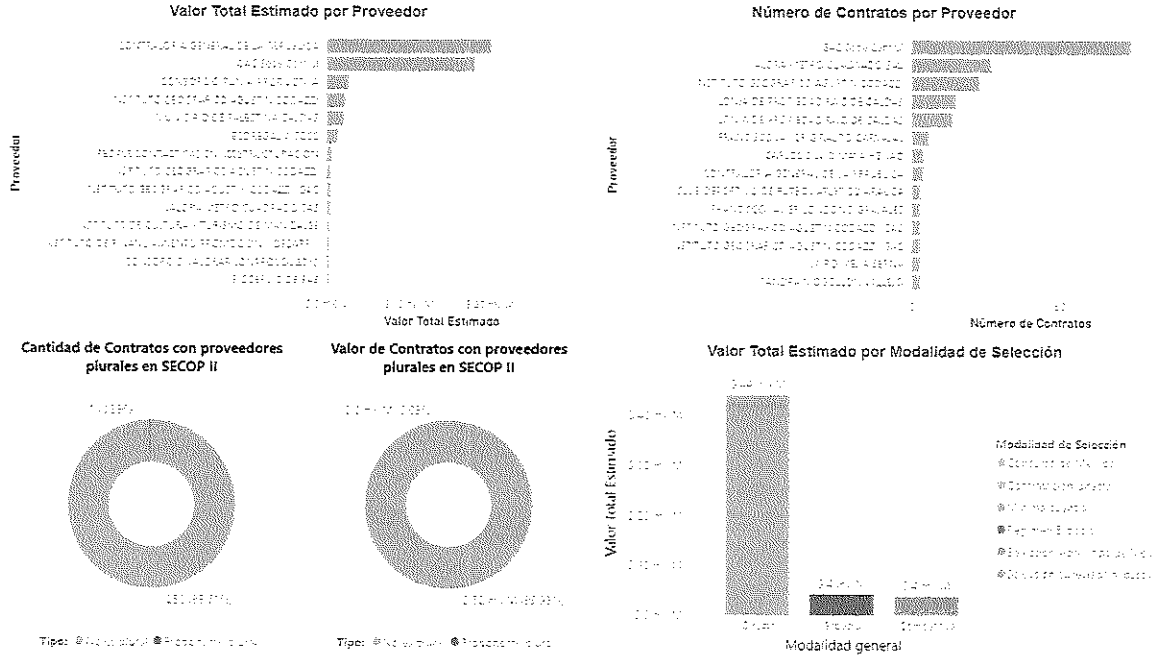
Fuente: Elaboración propia

2. Análisis del mercado

Análisis de la Oferta:

Teniendo en consideración la naturaleza del objeto a contratar y los demás fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de construcción basados en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 modificada por la ley 1882 de 2018, decreto 1082 de 2015 y decreto 392 de 2018 y demás normas, se estable que el proceso se suscribirá bajo la modalidad selección mínima cuantia.

Se efectúa análisis al código UNSPSC 801318 a nivel departamental.

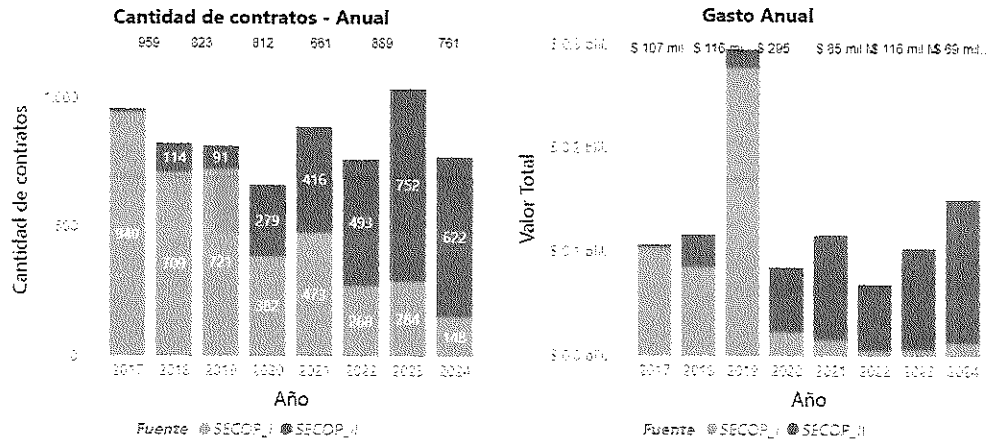


Se evidencia se han suscrito en total 259 contratos con características similares y que el mayor oferente fue IGAC sede central seguido por valora metro cuadrado y lonja propiedad raíz de Caldas

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

En cuanto al análisis de demanda el modelo de abastecimiento estratégico muestra como en el departamento de Caldas ha venido comprando con respecto al objeto del presente contrato en vigencias anteriores, búsqueda realizada de acuerdo a al código UNSPC aportado en el PAA relacionado con el objeto del presente.

Se efectúa análisis al código UNSPSC 801318 a nivel departamental.



4. Aspecto Técnico

Especificaciones técnicas:

Los trabajos a contratar corresponden a las labores de consultoría relacionados con realizar los avalúos colegiados, corporados o corporativos de los predios de propiedad del Instituto de Financiamiento Promoción y Desarrollo de Caldas – INFICALDAS.

Los avalúos requeridos por la entidad respecto de los predios se deberán realizar de la siguiente manera:

a. Identificación jurídica, geográfica y física del inmueble.
b. Informar todo lo que se encuentre en la visita al predio, relacionado con la afectación o estado del inmueble.
c. Los profesionales o personas que realicen las visitas y los avalúos, deben estar acreditados con el RAA y con los SÍLABOS correspondientes para cada uno de los avalúos, firmado por el avaluador y aprobados por el comité de avalúos de la empresa contratista.
d. Avaluar todo lo susceptible de ser avaluado en cada predio, entiéndase por construcciones, cultivos bosques, servidumbres, mejoras etc.
e. Localización e identificación con coordenadas (x, y), Geográficas y Magna Sirgas. Altura sobre el nivel del mar máxima y minina.
f. El informe de avalúo se debe realizar de acuerdo a los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y sus actualizaciones, así como de la resolución 620 de 2008 y la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios. Esta normatividad es congruente con las especificaciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos.
g. Presentación de los avalúos de acuerdo a las NIIF y NIF.
h. Para la metodología de los avalúos deberá tenerse en cuenta principalmente el ESTUDIO DEL MERCADO (resolución 620 de 2008 Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado), con homogenizaciones acordes al predio y sector en estudio. En construcciones se aplicara Fitto y Corvini, los métodos de reposición y otros deberán ser justificados en forma clara y técnica. Siempre dentro del marco legal de la resolución 620 de 2008. De todas maneras la metodología empleada será justificada previo a la aplicación del método como lo indica la misma resolución 620 de 2008 IGAC.
i. La presentación del informe se hará en letra ARIAL 12, papel tamaño carta, márgenes de 3 cm, temas y capítulos, hoja de cálculo del estudio en Excel, anexo fotográfico actualizado e ilustrado, web grafía y bibliografía, referencias de los predios consultados en el estudio de mercado con contacto. Detalle de las fuentes consultadas para el avalúo, detalle de las personas consultadas para el avalúo y contacto. Los Anexos deberán ser presentados en físico y en CD de cada uno de los predios. En los predios rurales o lotes urbanos será indispensable la identificación y valoración de las construcciones si las hubiere, o al menos la ubicación y comentarios de las ruinas si alguna vez las hubo.
j. El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, articulo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial) , Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles de propiedad de INFICALDAS, firmado por el Representante Legal de la empresa contratista o quien haga sus veces según sea el caso consignando entre otros aspectos los siguientes:

    - Valor total del predio discriminado por valor del metro cuadrado de terreno y construcción, con sus áreas respectivas.

- Determinación de la vida útil de la construcción a partir de la fecha del avalúo, también deberán identificar si el inmueble tiene características de bien histórico y cultural, y/o si ha sido declarado como patrimonio arquitectónico).
- Uso del inmueble.

k. Norma urbanística aplicada de acuerdo al POT, PBOT o EOT, según el caso específico para cada municipio donde se encuentre el inmueble. Estratificación socioeconómica.
l. Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas.
m. Valoración de mejoras en predio ajeno su fuere el caso (terrazas en áreas comunes).
n. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año. De acuerdo a la circular externa 060 de 2005 numeral 3.5, "*Los avalúos de que trata la presente Circular Externa tendrán vigencia de tres (3) años como mínimo. Las entidades públicas que hayan practicado avalúos durante el año inmediatamente anterior a la expedición de la presente norma, podrán mantener registrado dicho valor durante el tiempo que reste para completar el lapso de tres (3) años.*"
o. Las personas que intervengan en los avalúos deberán acreditar su experiencia e idoneidad para cada caso en especial, la certificación del RAA y los sílabos correspondientes al inmueble avaluado, con vigencia actual y futura hasta la terminación de los avalúos y su garantía. Y los demás contemplados en el artículo 2 del Decreto 422 de 2000, que se transcribe a continuación:

"Artículo 2°. Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1° del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

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

Los avalúos, deben de contener las especificaciones exigidas por la normatividad vigente y las condiciones técnicas exigidas por la entidad:

- Cantidad y unidad de medida.
- Discriminando de valor de suelo y construcciones.

- Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en algunos casos comentarios relacionados con la estructura.
- Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.
- Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
- Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como, por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto, entre otros.
- Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- Metodologías aplicadas (por lo menos dos). Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
- Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- Cuando la metodología utiliza proyecciones se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
- Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos -en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.
- Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.
- La identificación de la persona que realiza el avalúo debe estar inscrito en el RAA especialmente en las categorías 1 y 2, conforme a lo estipulado en la ley 1673 de 2013, sin perjuicio de que se requiera especialmente alguna otra categoría.
- Avalúo comercial (valor del inmueble). El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el avaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos; En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte e Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1228 de 2008.
- Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
- Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.
- Realizar la revisión de contra avalúos presentados por las personas interesadas, así como su decisión al respecto.

Adicionalmente el proponente debe suministrar la capacidad operativa para el desarrollo de estos avalúos, en cuanto al personal, estructura orgánica, número de personas y nivel de formación.

Igualmente especificar costos de los siguientes conceptos:

- Daño Emergente: Notariado y Registro (Cuando se requiera)
- Desconexión de servicios públicos
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.
- Impuesto predial (según rangos establecidos en el artículo 5 de la resolución 1044 de 2014

4.1.1. Análisis de Bienes Relevantes

Para el presente Proceso de Selección por tratarse de un suministro, no existen bienes colombianos relevantes.

4.2. Comportamiento del Gasto Histórico

4.2.1. ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

Una vez revisado el historial de contratación de INFICALDAS, se evidencia que la entidad ha realizado procesos llevados a cabo por la entidad en años anteriores con objeto similar.

CONTRATO/PROCESO	OBJETO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN
IP29-2019	REALIZAR AVALUO COMERCIAL EN EL PREDIO DENOMINADO LA CAMELIA, UBICADO EN LA CIUDAD DE MANIZALES	$ 499.800	Mínima Cuantía
IP28-2018	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES AVALUO BAJO LAS NORMAS NIIF EN LOS PREDIOS DENOMINADOS EL DIQUE MUNICIPIO DE SITIO NUEVO, 14 AVALUOS, PLAYONES MUNICIPIO DE YONDO 5 AVALUOS, LA SUIZA MUNICIPIO DE PUERTO BERRIO 4 AVALUOS. DE ACUERDO A LA LISTA PUBLICADA EN LA INVITACION I.P 282018	$ 12.971.000	Mínima Cuantía
I.P28-2020	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES BAJO LAS NORMAS NIIF EN LOS PREDIOS DENOMINADOS ZONA FRANCA ANDINA Y PARADOR TURISTICO LA ESPERANZA	$ 3.224.600	Mínima Cuantía

4.2.2. ¿Cómo adquieren otras Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Con el objeto de identificar como otras entidades han adquirido este tipo de servicios en el pasado, se procede a realizar un estudio de la demanda: verificando en la página de Colombia Compra Eficiente encontrando los siguientes resultados:

CONTRATO/PROCESO	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA	MODALIDAD DE SELECCIÓN
MC-029 DE 2024	AVALUO COMERCIAL DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 440-48319 UBICADO EN EL BARRIO EL LIBERTADOR Y BIEN INMUEBLE CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 440-67587 UBICADO EN EL BARRIO LA ESMERALDA DEL MUNICIPIO DE MOCOA	4.250.000	SERVICIOS D&S S.A.S	MÍNIMA CUANTÍA
MC-SMA-1401-2024	REALIZAR EL AVALUO PARA ADQUISICION DE PREDIOS DEL MUNICIPIO, EN EL MARCO DEL PROYECTO: "APOYO A LA CONSERVACIÓN Y PROMOCIÓN DEL USO SOSTENIBLE DE LA BIODIVERSIDAD Y SUS SERVICIOS ECOSISTÉMICOS EN EL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ	8.750.000	MATEO ISRAEL CANO VERGARA	MÍNIMA CUANTÍA

CONTRATO/PROCESO	OBJETO	VALOR	CONTRATISTA	MODALIDAD DE SELECCIÓN
MIC-SMA-065-2024	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS ESTRATÉGICOS REQUERIDOS POR PARTE DEL DEPARTAMENTO PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO	14.000.000	GUSTAVO FORERO	MÍNIMA CUANTÍA
IP-030-2024	EALIZAR AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE BIENES	13.471.118	CORPORACION AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA	MÍNIMA CUANTÍA
IP-010-2024	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA LA ALCALDIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA	50.000.000	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	MÍNIMA CUANTÍA
23001215-H3	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA DIRECCION REGIONAL	60.000.000	GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS	MÍNIMA CUANTÍA

4.3. Estudio de mercado

4.3.1. Revisión de cotizaciones recibidas

Para la realización del análisis de la oferta INFICALDAS solicitó cotizaciones del bien a contratar con el fin de realizar un sondeo comparativo arrojando que se recibieron 3 cotizaciones por parte de los siguientes proveedores:

Zona	Area	Cotización 1 Lonja de Caldas	Cotización 2 Lonja Risaralda	Cotización 3 Lonja Quindío
		Valor	Valor	Valor
INMUEBLES CONSTRUIDOS URBANOS	HASTA 300 M2	714.000	833.000	892.500
	301 a 500 M2	1.011.500	1.130.500	1.190.000
	501 a 1.000 M2	1.428.000	1.666.000	1.606.500
	300 M2 adicionales a los 1.000 M2	416.500	535.500	476.000
LOTES DE TERRENO URBANOS	HASTA 300 M2	833.000	952.000	1.011.500
	301 a 1.000 M2	1.071.000	1.190.000	1.368.500
	1.001 a 5.000 M2	1.487.500	1.606.500	1.725.500
	300 M2 adicionales a los 5.000 M2	357.000	476.000	476.000
INMUEBLES CONSTRUIDOS RURALES	HASTA 300 M2	1.190.000	1.309.000	1.547.000
	301 a 500 M2	1.428.000	1.547.000	1.725.500
	501 a 1.000 M2	1.785.000	1.904.000	2.023.000
	300 M2 adicionales a los 1.000 M2	416.500	535.500	476.000
LOTES DE TERRENO RURALES	Menor a 1 Ha	1.011.500	1.130.500	1.011.500
	Hasta 5 Ha	1.904.000	2.023.000	1.904.000
	1 Ha adicional a las 5 Ha	357.000	476.000	476.000
AVALUÓ DE RENTA		20% de 1 SMLV 284.700		35% de 1 SMLV 498.225

El estudio económico realizado para determinar el presupuesto oficial fue el resultado principalmente del análisis de cotizaciones actuales que rigen en el mercado, constatados mediante cotizaciones escritas con proveedores de reconocida trayectoria que se encuentran en capacidad de desarrollar el objeto contractual, como se aprecia a continuación luego de realizar escoger la de menor valor de las cotizaciones recibidas:

Zona	Area	Valor
INMUEBLES CONSTRUIDOS URBANOS	HASTA 300 M2	714.000
	301 a 500 M2	1.011.500
	501 a 1.000 M2	1.428.000
	300 M2 adicionales a los 1.000 M2	416.500
LOTES DE TERRENO URBANOS	HASTA 300 M2	833.000
	301 a 1.000 M2	1.071.000
	1.001 a 5.000 M2	1.487.500
	300 M2 adicionales a los 5.000 M2	357.000
INMUEBLES CONSTRUIDOS RURALES	HASTA 300 M2	1.190.000
	301 a 500 M2	1.428.000
	501 a 1.000 M2	1.785.000
	300 M2 adicionales a los 1.000 M2	416.500
LOTES DE TERRENO RURALES	Menor a 1 Ha	1.011.500
	Hasta 5 Ha	1.904.000
	1 Ha adicional a las 5 Ha	357.000
AVALUÓ DE RENTA		20% de 1 SMLV 284.700

Por lo anterior la Entidad determina el valor del presente proceso en la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE ($ 30.000.000,00), incluido IVA según aplique, si a ello hubiera lugar, incluidos todos los impuestos, contribuciones, estampillas y la totalidad de costos directos e indirectos a que haya lugar, a monto agotable.

Para la estructuración del presupuesto, el Instituto consideró todas las erogaciones tributarias, así como las tarifas y contribuciones que deban cancelarse con ocasión de la celebración del contrato, como el pago de estampillas, se dará aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza 816 de 2017 modificada por la Ordenanza 961 del 01 de noviembre de 2023 y por la ordenanza 983 del 25 de noviembre de 2024*"Por la cual se expide el Estatuto de Rentas del Departamento de Caldas y se dictan otras disposiciones*". Y demás que la modifiquen

Debe de considerarse que el presente proceso cuenta con el análisis de costos de los impuestos, la lista que se enuncia a continuación es meramente informativa y en caso de que exista un impuesto o gravamen que deba aplicarse al contrato el mismo deberá ser asumido por el contratista y no podrá oponer a INFICALDAS la presente relación:

Estampilla	% de estampilla
Pro-Desarrollo	1%
Pro-Universidad	2%
Pro-Adulto mayor	3%
Pro-Hospital	1%
Pro-Cultura	1%

Realizado en Manizales, el 22 de enero del 2025

JOHN JAIRO GÓMEZ ARIAS
Subgerente de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

Anexos: Cotizaciones

Proyectó: Jhons Stiven Cortes González- Apoyo Profesional Subgerencia de Infraestructura e Inversiones Patrimoniales

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

Manizales, enero 22 de 2.025
CG-012-25

Ingeniera:
AMPARO SANCHEZ LONDOÑO
GERENTE INFICALDAS
Ciudad

ASUNTO: COTIZACION AVALUOS COMERCIALES CORPORADOS Y DE RENTA PARA INMUEBLES UBICADOS EN LA ZONA CENTRO SUR DEL DEPARTAMENTO DE CALDAS.

Me permito presentarle la ***LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS***; es una entidad privada sin ánimo de lucro, creada por medio de la Resolución No. 10411 del 11 de Noviembre de 1.992 de la Gobernación de Caldas, cuyo objetivo básico es estimular el desarrollo de la ciudad y la región, ofreciendo un portafolio de servicios en las actividades relacionadas con los negocios de propiedad raíz, fundamentadas en la trayectoria, responsabilidad y solidez de una institución que representa al departamento de Caldas ante la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz **"FEDELONJAS".**

La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas agrupa a las empresas profesionales inmobiliarias en los siguientes subsectores, expertas empresarialmente en construcción y servicios inmobiliarios, a saber:

- Consultoría inmobiliaria.
- Corretaje y ventas de propiedad raíz.
- Avalúos.
- Administración y arrendamientos de bienes inmuebles.
- Administración de propiedad horizontal.
- Levantamiento y valoración de inventarios de activos fijos
- Levantamientos Topográficos.

FEDELONJAS, es uno de los gremios con mayor cobertura a nivel nacional: cuenta con 21 Lonjas de Propiedad Raíz que cubren toda la geografía Colombiana, es una corporación gremial de cobertura nacional, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, constituida en el año de 1.976, que agrupa a las Lonjas de carácter local y regional.

En la actualidad la Federación es miembro del Consejo Superior de Vivienda, organismo asesor del Gobierno Nacional en materia de política habitacional. Es miembro asociado de la Federación Internacional de Bienes Raíces – FIABCI – y de la Asociación Nacional de Profesionales Inmobiliarios NAR de los Estados Unidos en su división internacional como agremiación que representa a Colombia. Igualmente, ha sido invitada a participar en la Unión Interamericana para la Vivienda UNIAPRAVI.

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS

DOMICILIO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS
Tiene como domicilio legal la ciudad de Manizales, departamento de Caldas, República de Colombia; pero podrá organizar dependencias en cualquier lugar del Departamento de Caldas. No obstante lo anterior, podrá adelantar trabajos y prestar servicios en cualquier parte del territorio nacional.

Actualmente se encuentra ubicada en la carrera 23 No. 25 – 61 Edificio Don Pedro oficina 1205 de la ciudad de Manizales.

OBJETO SOCIAL
Tiene como objeto social el ser garante de la prestación de los servicios inmobiliarios y de avalúos teniendo como base las normas legales, ciñendo sus actividades a las más estrictas normas de ética personal y comercial para preservar los intereses de las personas que poseen propiedad raíz, manejando fuentes de información que permitan la agilidad y calidad en el cumplimiento de estas actividades; profesionalizando cada vez más el trabajo de sus afiliados, para así poder adquirir un mejor posicionamiento en el mercado buscando la excelencia en el manejo inmobiliario.

PERMANENCIA
La permanencia de la Asociación ***LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS*** es indefinida, pero podrá disolverse y liquidarse en los casos previstos en la Ley o en los estatutos, y por voluntad de los miembros.

MISION
La ***LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS*** es una entidad gremial, sin fines de lucro, constituida para prestar a la comunidad, a través de sus afiliados, servicios inmobiliarios. La Lonja cuenta con el profesionalismo de sus afiliados, con los parámetros más estrictos en la ética y la excelencia, dentro de la organización de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz – **FEDELONJAS.**

VISION
Seguir siendo líderes a nivel regional y modelo a nivel nacional, en el servicio inmobiliario y en la promoción y desarrollo integral de nuestra sociedad.

POLITICAS Y OBJETIVOS DE CALIDAD
Ofrecer un servicio veraz y fidedigno, dentro del marco legal, apoyado en la competencia, ética y responsabilidad de nuestros avaluadores y, comprometidos con el mejoramiento continuo de los procesos. Cuyos objetivos de calidad tienen como fin actualizar a los avaluadores por medio de capacitaciones periódicas, el mantenimiento actualizado de la base de datos de avalúos de esta entidad, el mejoramiento y la calidad del informe del avalúo; asegurando el cumplimiento de normas Nacionales e Internacionales y toda la legislación Colombiana vigente. Cumpliendo con las normas de la Unidad Sectorial de Normatividad de la actividad valuatoria y el Servicio de Avalúos, USN AVSA, así como las normas Internacionales de la IVCS y requisitos legales aplicables a la LONJA.

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

EXPERIENCIA EN MATERIA DE AVALUOS

Desde su fundación la ***LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS,*** tiene por objeto la práctica de avalúos corporados urbanos y rurales, de renta, de maquinaria y equipo, avalúos de servidumbres, avalúos bajo normas NIIF, correspondientes a empresas públicas y privadas.

La ***LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS***, ha practicado avalúos para la Compañía Promotora del Café, Hidromiel S. A., Alcaldía de Manizales, Infimanizales, Caja de la Vivienda Popular, Instituto de Valorización de Manizales – Invama, Inficaldas, Instituto Nacional de Vías, Gobernación de Caldas, Aguas de Manizales, , Covinoc, Bancafé, Central de Inversiones S. A – CISA, Empresa de Renovación Urbana de Manizales, Central Hidroeléctrica de Caldas Chec, Corporación Aeropuerto de Palestina, Autopistas del Café, Isagen S. A. E. S. P., PNUD, Terminal de Transportes de Manizales, Universidad Nacional, Universidad de Caldas, Universidad Autonoma, Armetales, Comité Departamental de Cafeteros, Industria Licorera de Caldas, Dian, Gensa, Adylog, Emas, Empocaldas, Consorcio Vías del Centro, Zona Franca Andina, People Contact S.A.S., Herragro, Super de Alimentos, Fundacion Luker, Municipio de Riosucio, Consorcio de la Prosperidad, CSS Constructores, Concesión Pacifico , INVIAS, entre otras. Con las entidades estatales, que se anotaron anteriormente se han practicado avalúos en forma permanente, no siendo estas integrantes de un contrato único.

COMITE DE AVALUOS

El Comité de Avalúos está integrado por un grupo de profesionales de diferentes disciplinas académicas, como: Arquitectos, Ingenieros, Abogados, Economista y Administración de Empresa, todos en una amplia experiencia y con su correspondiente registro RAA, ordenado por la ley 1676 de 2.013, correspondiente a la Ley de Profesionalización de los avaluadores en Colombia.

En la actualidad la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas ofrece los siguientes servicios en la ciudad:

- **VALORACION DE INMUEBLES**: Disponemos de la experiencia y los recursos para llevar a cabo una valoración objetiva de sus bienes inmuebles en caso de realizar cualquier operación mercantil, servir de garantía al crédito de una entidad para la compra y venta de los mismos.

- **AVALUOS CORPORADOS O COLEGIADOS**: Es aquel que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas directamente como entidad gremial y para tal efecto cuenta con el respaldo y la asesoría de un comité de avalúos, conformado por un selecto grupo de profesionales de amplia trayectoria en la actividad. Este comité es quien define el valor de cada inmueble avaluado, dicho informe es presentado en papelería membretiada de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS

- **AVALUO INDIVIDUAL**: Es aquel que realiza un avaluador profesional afiliado a la Lonja, el cual tiene el Registro Abierto de Avaluadores RAA, el avalúo es presentado en el comité de avalúos de esta entidad para definir el valor del inmueble avaluado, dicho informe es presentado por el avaluador en papelería membretiada de la Lonja, en el cual va la firma del avaluador y de la Lonja.

- **VALORACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO**: Para este servicio contamos con personal especializado en esta disciplina, estamos en capacidad de valorar lo siguiente: Equipos industriales, electrónicos, mecánicos y maquinaria pesada. Las sociedades comerciales e industriales en Colombia, tanto públicas como privadas deben de realizar la actualización del valor de sus activos cada tres años de acuerdo a la regulación nacional, según los decretos Nos. 2649 de 1.993 y 1536 de 2.007.

- **AVALUOS BAJO LAS NORMAS NIIF**: Para la realización de estos avalúos el Comité de Avalúos considera los enfoques valuatorios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, – NIIF 13 o IFRS 13, tales como: ENFOQUE DE MERCADO, ENFOQUE DE INGRESOS, ENFOQUE DE COSTOS, TECNICA RESIDUAL. El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como "el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".

- **AVALUOS DE SERVIDUMBRES**: Para este servicio contamos con personal especializado en esta disciplina, categoría 13 de la Ley 1673 de 2013, estamos en capacidad de valorar, de todo tipo de servidumbres, de acueducto, de energía, mineras, entre otras, con todo lo que con lleva una servidumbre, adicionalmente contamos con alianzas estratégicas con equipo de asesores externo de reconocida trayectoria en el País.

- **AVALUOS MASIVOS PARA ENTIDADES ESTATALES**: En este tipo de valuación la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas ha participado en proyectos como tales:

  Proyectos de contribución por derrame de valorización.
  Macroproyecto de Renovación Urbana San José.
  Proyecto Autopistas del Café.
  Proyecto Aeropuerto de Palestina.
  Proyecto Zona Franca Andina
  Proyecto doble calzada La Fuente – Potro Rojo

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

- **SERVICIO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO:** Contamos con un equipo de profesionales en la materia, para realizar levantamientos arquitectónicos, en planimetría y altimetría detallados, indicando niveles correspondientes y áreas exactas de cada inmueble. Este trabajo topográfico se amarrará a coordenadas magna sirgas origen oeste, este amarre se hará con un GPS de precisión y se hará el levantamiento de los vértices de la estructura exterior e interior con una estación total.

La metodología para la elaboración de los avalúos es la siguiente:

1. Visita al inmueble objeto de avalúo, deben asistir dos o tres avaluadores.
2. Investigación del mercado y/o encuestas con otros peritos.
3. Consulta de la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la de sus Avaluadores e Inmobiliarios.
4. Análisis y aprobación de la propuesta de avalúo por parte del Comité de Avalúos.
5. Elaboración del informe, según los requerimientos de la entidad que solicite el avalúo y de acuerdo con las leyes vigentes en Colombia.

Para la elaboración del trabajo los documentos requeridos que debe entregar el interesado del avalúo a la Lonja, son los que exige la Ley, los cuales están consignados en el art. 13 del Decreto 1420 de 1998 y que se transcriben a continuación:

- Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
- Copia de la cédula catastral, siempre que exista
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.
- Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
- Copia del uso del suelo del predio según la reglamentación vigente del municipio.
- Ficha predial del predio que contenga la información del propietario, las áreas de terreno y construcciones, especies y/o cultivos, coordenadas y linderos.

e-mail: secretario@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS

VALOR DE LA PROPUESTA

Atendiendo su amable solicitud para presentarle los valores con los cuales ***La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas***, realizara los avalúos para Infi Caldas de predios de su propiedad ubicados en la zona centro sur del departamento de Caldas, durante el año 2.025, nos permitimos presentarle la tabla de valores.

Este trabajo incluye, la visita a cada uno de los inmuebles, la manutención, la seguridad social del personal de la Lonja que realice la visita al predio y el informe final.

El tiempo de entrega de cada avalúo será el que se establezca en los términos del contrato al igual que las condiciones de las pólizas de garantía y pago de impuestos en los que se deba incurrir.

PARA INMUEBLES CON PREDIOS CON CONSTRUCCION

Inmuebles ubicados dentro de los municipios de la zona centro sur del departamento de caldas (Manizales, Neira, Palestina y Villamaria), que cuentan con construcción.

	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA INMUEBLES CONSTRUIDOS URBANOS	HASTA 300 M2	$ 600.000	$ 114.000	$ 714.000
	301 a 500 M2	$ 850.000	$ 161.500	$ 1.011.500
	501 a 1000 M2	$ 1.200.000	$ 228.000	$ 1.428.000
	1001 M2 en adelante	$ 350.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 construidos		

PARA LOTES DE TERRENO URBANOS SIN CONSTRUCCION

Inmuebles ubicados dentro de los municipios de la zona centro sur del departamento de caldas (Manizales, Neira, Palestina y Villamaria),

	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA LOTES DE TERRENO URBANOS	HASTA 300 M2	$ 700.000	$ 133.000	$ 833.000
	301 a 1.000 M2	$ 900.000	$ 171.000	$ 1.071.000
	1001 a 5000 M2	$ 1.250.000	$ 237.500	$ 1.487.500
	5001 M2 en adelante	$ 300.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 de terreno		

PARA PREDIOS RURALES

Inmuebles ubicados dentro de los municipios de la zona centro sur del departamento de caldas (Manizales, Neira, Palestina y Villamaria).

	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA INMUEBLES CONSTRUIDOS RURALES	HASTA 300 M2	$ 1.000.000	$ 190.000	$ 1.190.000
	301 a 500 M2	$ 1.200.000	$ 228.000	$ 1.428.000
	501 a 1000 M2	$ 1.500.000	$ 285.000	$ 1.785.000
	1001 M2 en adelante	$ 350.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 construidos		

	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA LOTES DE TERRENO RURALES	Menor a 1 Ha	$ 850.000	$ 161.500	$ 1.011.500
	Hasta 5 Ha	$ 1.600.000	$ 304.000	$ 1.904.000
	Mayores a 5 Ha	$ 300.000 mas IVA, adicionales por cada Ha de terreno		

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ
DE CALDAS

AVALUOS DE RENTA

Para inmuebles que se requiera el avalúo de renta, se debe tener en cuenta que cobra el avalúo comercial del inmueble, más un 20% de 1 SMLV por el avalúo de renta de cada local.

Si el avalúo requiere la valoración de Lucro Cesante, Daño Emergente y/ Compensaciones, Ustedes deberán suministrarla información sobre que se debe incluir en la liquidación de estos ítems y adjuntar información contable y/o tributaria del propietario, estos costos no están incluidos dentro de la tarifa del avalúo.

Si en la elaboración del avalúo de un inmueble se requiera la asesoría de un profesional para la elaboración del avalúo, como por ejemplo un Contador, un Agrónomo, un Veterinario entre otros, los honorarios de esta persona deben ser cancelados de manera independiente al costo del informe de avaluó, por la entidad contratante del avalúo.

Así mismo se deberá tener presente que si el avalúo se debe sustentar ante un Juzgado, estos gastos no están incluidos dentro del valor del avalúo, sus honorarios tienen un costo de un S.M.L.V., y si la audiencia no es de manera virtual esos gastos del desplazamiento deberán cancelarse de manera independiente.

Cualquier inquietud al respecto sobre el trabajo a realizar y sobre la cotización con gusto será atendida, en el momento que estime conveniente.

Cordial saludo,

Monica Cuartas Villegas

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente Lonja de Propiedad Raiz de Caldas

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
RISARALDA

Pereira, enero 22 de 2.025 LPRR/015/25

Señores
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE CALDAS - INFICALDAS
Atn; Doctora Amparo Sánchez Londoño
GERENTE GENERAL
Manizales

Respetados señores;

Nos permitimos proporcionarles información sobre los servicios que nuestra Institución con más de 47 años de experiencia y trayectoria está en capacidad de prestarles en el campo de los avalúos de Bienes Raíces.

La Asociación Sin Ánimo de Lucro Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, es una entidad técnico-agremiativa, que reúne en su seno a las más importantes firmas dedicadas a la profesión valuatoria de la región y su objetivo se concentra en aprovechar esa unión para dar a los usuarios del servicio una garantía de responsabilidad, seriedad y confianza.

Todo avalúo solicitado y practicado por la Lonja, tiene la calidad de avalúo corporado el cual se realiza por medio de una comisión quien presenta su informe al Comité de Avalúos integrado por más de quince miembros, Avaluadores profesionales, certificados ante el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

Los informes de avalúo son presentados al solicitante en comunicación suscrita por el gerente de la entidad.

SERVICIOS:

SECTOR INMOBILIARIO:

- Asesoría e información constante en:

- Permisos y trámites de oficinas de planeación y Curadurías Urbanas.
- Infraestructura de servicios. Servicios y trámites ante las entidades gubernamentales.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

- Sistemas de Financiación.
- Inventarios de vivienda.
- Servicio eficaz de Bolsa inmobiliaria (venta y arrendamiento de propiedad raíz).
- Consultas sobre los planes de ordenamiento territorial POT de los diferentes municipios de la región.
- Contratos de arrendamiento y administración.
- Actualización en los nuevos artículos y leyes que reglamente el gobierno referente al sector inmobiliario.

- Servicio de información estadística y de bolsa inmobiliaria.

Es un centro de recepción y procesamiento de ofertas inmobiliarias entregadas por los mismos miembros del servicio con el propósito de difundirlas en forma de información listada, coadyuvando entre sí a aumentar el volumen propio de los negocios inmobiliarios de compraventa y arrendamiento de bienes inmuebles.

FORMACIÓN ACADÉMICA:

Desarrollamos diferentes eventos académicos como capacitaciones, cursos, seminarios y congresos en temas relacionados con el gremio inmobiliario, que tienen impacto directo en las actividades del día a día. Hemos realizado con éxito la capacitación Estudio de Títulos Enfocada al Sector Inmobiliario y nos encontramos en la consecución de la programación académica para el 2021.

GRANDES LÍNEAS ESTRATÉGICAS:

Representatividad Gremial progresiva. Educación continúa y progresiva de la profesión inmobiliaria en los campos técnico, económico, humano y formación en valores. Investigación permanente y profunda de la actividad inmobiliaria. Desarrollo tecnológico. Comunicación efectiva.

AVALÚOS:

La Asociación Sin Ánimo de Lucro Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, es una entidad técnica agremiativa, que reúne en su seno a las más importantes firmas dedicadas a las profesiones valuatorias de la región y su objetivo se concentra en aprovechar esa unión para dar a los usuarios del servicio una garantía de responsabilidad, seriedad y confianza. Todo avalúo solicitado y practicado por la Lonja, se realiza por medio de una comisión que presenta su informe al Comité de Avalúos integrado para que se emita el concepto definitivo. Los informes de avalúo son presentados al solicitante en comunicación suscrita por el gerente de la Entidad.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

Experiencia en avalúos:

La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde su fundación, ha efectuado avalúos de inmuebles urbanos, rurales, maquinaria y equipo industrial, muebles, enseres y equipo de oficina, Especiales, Intangibles para diversas entidades del sector financiero y bancario, para las principales empresas industriales y comerciales de la región, para todas las alcaldías del Departamento de Risaralda y del Norte del Valle del Cauca y para las más importantes entidades gubernamentales de la ciudad de Pereira y del departamento de Risaralda.

La Lonja de propiedad Raíz de Risaralda viene trabajando para entidades estatales desde que fue autorizada por medio del Decreto 2150 del 5 de diciembre de 1995.

Adicionalmente a los contratos con Entidades Estatales, la Lonja actualmente practica avalúos corporados e individuales (analizados en comité de avalúos) correspondientes a otras entidades y/o particulares.

TARIFAS SUGERIDAS.

De acuerdo con un estudio realizado, la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda está en condiciones de realizar los avalúos comerciales de los predios solicitados, en las siguientes tarifas:

	ÁREA	VALOR AVALÚO	VALOR IVA	VALOR TOTAL POR AVALÚO
PARA INMUEBLES CONSTRUIDOS URBANOS	HASTA 300 M2	$ 700.000	$ 133.000	$ 833.000
	301 a 500 M2	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500
	501 a 1000 M2	$ 1.400.000	$ 266.000	$ 1.666.000
	1001 M2 en adelante	$ 450.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 construidos		

	ÁREA	VALOR AVALÚO	VALOR IVA	VALOR TOTAL POR AVALÚO
PARA LOTES DE TERRENO URBANOS	HASTA 300 M2	$ 800.000	$ 152.000	$ 952.000
	301 a 1.000 M2	$ 1.000.000	$ 190.000	$ 1.190.000
	1001 a 5000 M2	$ 1.350.000	$ 256.500	$ 1.606.500
	5001 M2 en adelante	$ 400.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 de terreno		

	ÁREA	VALOR AVALÚO	VALOR IVA	VALOR TOTAL POR AVALÚO
PARA INMUEBLES CONSTRUIDOS RURALES	HASTA 300 M2	$ 1.100.000	$ 209.000	$ 1.309.000
	301 a 500 M2	$ 1.300.000	$ 247.000	$ 1.547.000
	501 a 1000 M2	$ 1.600.000	$ 304.000	$ 1.904.000
	1001 M2 en adelante	$ 450.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 construidos		

	ÁREA	VALOR AVALÚO	VALOR IVA	VALOR TOTAL POR AVALÚO
PARA LOTES DE TERRENO RURALES	Menor a 1 Ha	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500
	Hasta 5 Ha	$ 1.700.000	$ 323.000	$ 2.023.000
	Mayores a 5 Ha	$ 400.000 mas IVA, adicionales por cada Ha de terreno		

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

NOTA: Si el avalúo es para un proceso jurídico La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda cobrará adicionalmente un valor de $ 1'000.000 pesos más IVA cada vez que sea solicitada por un juzgado o dentro del proceso, este valor se debe cancelar antes del día del requerimiento y Si se requiere por parte del cliente una presentación o reunión referente al informe de avalúo presentado, está se llevará a cabo en las oficinas de la Lonja en la ciudad de Pereira.

FORMA DE PAGO:

50% de anticipo y el restante contra entrega del informe valuatorio. El valor debe ser consignado en la cuenta corriente del Banco GNB Sudameris N° 000601002850 o en la cuenta de Ahorros del Banco Colpatria N° 0702003804 a nombre de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda con NIT 891.410.527-1.

TIEMPO DE ENTREGA.

La Lonja de Risaralda efectuará los informes y entregará los resultados en un plazo no mayor a 20 días hábiles, contados desde la fecha de radicación en las oficinas de la Lonja, de toda la documentación requerida.

DOCUMENTACIÓN.

- Carta aprobación de la cotización.
- Copia de la(s) Escritura(s) Pública(s).
- Copia de lo(s) Certificado(o) de tradición (Vigente(s)).
- Copia de recibo(s) de Impuesto(s) prediale(s) del último año.
- Plano(s) con las respectivas áreas.
- Uso(s) del Suelo.
- Licencia de Construcción.

EXPERIENCIA.

La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde su fundación en el año 1.977, ha efectuado avalúos de bienes raíces, para todas las entidades de los sectores público, financiero y comercial de la región.

LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
RISARALDA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES.

La Lonja pertenece a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A., que es una entidad reconocida de autorregulación – ERA. Mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, A.N.A. fue reconocida como entidad de autorregulación de avaluadores.

Con dicha autorización, A.N.A. tiene la misión de llevar el registro abierto de avaluadores – R.A.A., adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país. Así mismo, todos los miembros del comité de avalúos de la Lonja están inscritos en el R.A.A. y por tal motivo son idóneos y tienen la capacidad técnica y profesional para realizar y revisar los avalúos que efectué la institución.

Es importante anotar que todos los avalúos que efectúa directamente la Lonja tienen completa aceptación entre las entidades de crédito locales, nacionales e internacionales para efectos de negociaciones hipotecarias y/o prendarias; entre los organismos gubernamentales para efectos de control y vigilancia, tales como las Superintendencias Bancaria y de Sociedades y la Administración de Impuestos Nacionales y en general todas las entidades y organismos que en un momento dado exijan avalúos para cualquier objeto o finalidad.

Cordialmente,

LRRVG-524

FELIPE GOMEZ JARAMILLO
Gerente

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO
EL GREMIO INMOBILIARIO Y VALUATORIO DE LA REGIÓN
Miembro de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz "FEDELONJAS"
43 AÑOS

Armenia, enero 22 de 2024

Señora
AMPARO SANCHEZ LONDOÑO
GERENTE INFICALDAS

Ciudad

Asunto: Cotización Avalúos Comerciales Corporados y de Renta para Inmuebles Ubicados en la Zona Centro Sur del Departamento de Caldas.

Respetados Señores:

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO, Entidad especializada en la realización de Avalúos ***Corporativos***, con más de 43 años de trayectoria y con la vinculación de Avaluadores profesionales, con acreditación del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., y el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A, les ofrece los siguientes servicios:

- **Estudio del valor del Suelo**
- **Consultorías en Normas Urbanísticas**
- **Estudio de Plusvalía para Municipios**
- **Avalúos de Inmuebles Urbanos y Rurales.**
- **Avalúo de Maquinaria Fija, Móvil, Equipos, Muebles y Enseres**
- **Asesoría en Procesos Divisorios**
- **Avalúo de Inmuebles Especiales**
- **Avalúo Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio**
- **Avalúo de Obras de Infraestructura**

ALCANCE DE LAS RESPONSABILIDADES

Nuestra entidad se compromete a asumir las siguientes responsabilidades:

- Recibir y tramitar oportunamente la solicitud de avalúo y designar los Avaluadores que correspondan, según la localización del inmueble y la modalidad de avalúo de que se trate, conforme a las estipulaciones contenidas en la solicitud.

- A través de los miembros comisionados y del Comité de Avalúos, se realizarán las investigaciones preliminares, y complementación sobre aspectos que incidan en la Valoración de los predios, como es el caso de normas urbanísticas, uso del suelo, fichas normativas, infraestructura vial y de servicios en general.

ACTIVIDADES A REALIZAR:

HACER VISITA E IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Los estudios se ceñirán al Decreto 1420 de julio 24 de 1.998, y a la Resolución No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así:

- Recepción y revisión de la documentación.
- Visita inspección ocular.
- Investigación de mercado.
- Selección del método (s) adecuado (s).
- Desarrollo del método.

Presentación y discusión en el Comité de Avalúos, que se realiza los días martes a las 2:00 pm., con la participación de mínimo 10 o más avaluadores afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, e inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.

- Aprobación en el Comité de Avalúos.
- Elaboración informe final, según lo requerimientos del solicitante y de acuerdo con las leyes vigentes en Colombia.

ENTREGA DE INFORMES:

El estudio valuatorio se entregará en medio físico o puede ser enviado mediante documento PDF a un correo electrónico.

El informe de avalúos se realizará de acuerdo con las normas del Decreto 1420 y metodologías determinadas en la Resolución 620, de septiembre 23 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en la cual se da cumplimiento a la Ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario 1420 de 1998.

PLAZO DE ENTREGA:

La entrega de los informes se acordará entre la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío y el solicitante.

FORMA DE PAGO:
50% de anticipo al recibir los documentos, los cuales deberán consignar en la **CUENTA CORRIENTE DEL BANCO BBVA, #921001566**, a nombre de **La Lonja de Propiedad Raíz del Quindío**, con **Nit. 890.002.063-2**, y **50%** a la entrega de los respectivos informes de avalúo.

PROPUESTA ECONÓMICA:
De acuerdo con su información nos permitimos enviar la cotización para realizar el avalúo corporados y de renta de inmuebles de su propiedad ubicados en la zona centro sur del departamento de Caldas en los municipios de Manizales, Neira, Palestina y Villamaria.

INFICALDAS 2025

	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA INMUEBLES CONSTRUIDOS URBANOS	HASTA 300 M2	$ 750.000	$ 142.500	$ 892.500
	301 a 500 M2	$ 1.000.000	$ 190.000	$ 1.190.000
	501 a 1000 M2	$ 1.350.000	$ 256.500	$ 1.606.500
	1001 M2 en adelante	$ 400.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 construidos		

	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA LOTES DE TERRENO URBANOS	HASTA 300 M2	$ 850.000	$ 161.500	$ 1.011.500
	301 a 1.000 M2	$ 1.150.000	$ 218.500	$ 1.368.500
	1001 a 5000 M2	$ 1.450.000	$ 275.500	$ 1.725.500
	5001 M2 en adelante	$ 400.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 de terreno		

	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA INMUEBLES CONSTRUIDOS RURALES	HASTA 300 M2	$ 1.300.000	$ 247.000	$ 1.547.000
	301 a 500 M2	$ 1.450.000	$ 275.500	$ 1.725.500
	501 a 1000 M2	$ 1.700.000	$ 323.000	$ 2.023.000
	1001 M2 en adelante	$ 400.000 mas IVA, adicionales por cada 300 M2 construidos		

	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA LOTES DE TERRENO RURALES	Menor a 1 Ha	$ 850.000	$ 161.500	$ 1.011.500
	Hasta 5 Ha	$ 1.600.000	$ 304.000	$ 1.904.000
	Mayores a 5 Ha	$ 400.000 mas IVA, adicionales por cada Ha de terreno		

AVALUO DE RENTA	Cuando se requiere un avalúo comercial más el avalúo de renta de un inmueble, se cobra el avalúo del inmueble, más un 35% de 1 SMLV por el avaluo de renta de cada local.

NOTA: En el caso de que el presente estudio requiera ser sustentado en un Juzgado, tendrá un costo de 1 S.M.M.L.V. pagadero al perito correspondiente, antes de dicha presentación.

Cualquier información adicional, con gusto la suministraremos.

Atentamente,

MARTHA CECILIA GÓMEZ ECHEVERRY
Gerente
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL QUINDÍO