ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO – PROCESO DE SELECCIÓN DE MINIMA CUANTIA

ANÁLISIS DEL SECTOR PARA PARA REALIZAR AVALÚOS EN EL MARCO DE LOS PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE TIENE A CARGO EL INSTITUTO SOCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT DE MEDELLÍN – ISVIMED

Objeto: Realizar los avalúos comerciales de las viviendas usadas, que se encuentran en proceso de compra por parte de los beneficiarios del ISVIMED, correspondientes a la población impactada por Obra Pública y a la población afectada por habitar zonas de alto riesgo no mitigable o afectada por desastre natural, antropogénico o por calamidad, en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED –.

Clasificación UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131802	**80** Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	**8013** Servicios inmobiliarios	**80131800** Servicios de administración inmobiliaria	**80131802** Servicios de avalúo de inmuebles

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL SERVICIO / BIEN A CONTRATAR

En el marco del proceso de descentralización, la Constitución Política de 1991 otorgó a las autoridades político-administrativas de las entidades territoriales, competencias, funciones y atribuciones en materia de seguridad y convivencia ciudadana.

ARTICULO 2°. Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

El ISVIMED tiene por objeto gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de

proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural.

El ISVIMED requiere llevar a cabo un proceso de selección para realizar avalúos comerciales a las viviendas usadas de reposición que están en proceso de adquisición por parte de los hogares postulantes al Subsidio Distrital de Vivienda.

Las viviendas usadas de reposición son aquellas que van a ser subsidiadas, adjudicadas y entregadas a los hogares que resulten beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda, es decir, aquellos que cumplan con los requisitos establecidos en la norma distrital vigente, hoy Decreto 1053 de 2020, en reemplazo de la vivienda o mejora construida en una zona afectada por el desarrollo de una obra pública o de interés general; afectada por la ocurrencia de un desastre natural, antropogénico o calamidad pública, o por estar ubicadas en zona del alto riesgo no mitigable; financiada con subsidios nacionales o distritales, de Caja de Compensación Familiar en calidad de afiliados o con aportes del hogar, según sea el caso.

2. ASPECTOS GENERALES

En cumplimiento de la función institucional y pretendiendo realizar la debida atención de los hogares con el proceso de reasentamiento, requiere realizar el avalúo comercial de la vivienda de reposición que sería objeto de aplicación de Subsidio, como uno de los pasos fundamentales para verificar el precio ofrecido por el vendedor/ propietario de la vivienda, y así aplicar debidamente el subsidio distrital de vivienda usada, como una de las modalidades del Subsidio Distrital de Vivienda que contempla el Decreto distrital 1053 de 2020, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en éste para el efecto.

El Isvimed no cuenta en su planta de cargos con el personal requerido para el desarrollo de las actividades relacionadas con el servicio de contrato de avaluos comerciales de las viviendas usadas que se encuentran en proceso de compra por parte de los beneficiarios del ISVIMED. Por lo anterior, se requiere adelantar un proceso de contratación de mínima cuantía, con el fin de contratar el servicio avalúo comercial de la vivienda de reposición que sería objeto de aplicación de Subsidio del ISVIMED.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED, debe analizar los aspectos generales que orientan al desarrollo del mercado de los bienes, productos o servicios que son esenciales en el proceso de contratación, y en relación directa con el objeto contractual. De ello que identifica los siguientes aspectos**:**

2.1 ECONOMICO

En el primer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,7% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,9% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 7,1% (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 15,5% (contribuye 0,6 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 0,8%. 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 4,1%.
• Actividades financieras y de seguros crece 1,0%.
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,6%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025[pr]-I / 2024[pr]-I	2025[pr]-I / 2024[pr]-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	7,1	-0,2
Explotación de minas y canteras	-5,0	0,2
Industrias manufactureras	1,4	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	-1,2	0,3
Construcción	-3,5	-1,8
Comercio al por mayor y al por menor[3]	3,9	0,4
Información y comunicaciones	0,7	-1,0
Actividades financieras y de seguros	3,3	1,0
Actividades inmobiliarias	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,0	0,6
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3,5	0,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	15,5	4,1
Valor agregado bruto	**2,7**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,2	-0,3
Producto Interno Bruto	**2,7**	**0,8**

Fuente: DANE, PIB_T
[pr] preliminar
[1] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2] Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3] Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4] Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5] Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6] 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.

Actividades inmobiliarias

En el primer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025pr-I / 2024pr-I	2025pr-I / 2024pr-IV
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

El PIB desde el enfoque de producción:

En el primer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto crece 10,3% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 19). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 29,9% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 10,2% (contribuye 2,2 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 9,6% (contribuye 1,5 puntos porcentuales a la variación anual). Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,5% a precios corrientes. 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 crece 12,1%.

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,8%.

• Explotación de minas y canteras crece 1,7%

Tabla 19. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento a precios corrientes
Primer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie Original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025[Pr]-I / 2024[Pr]-I	2025[Pr]-I / 2024[Pr]-IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	29,9	1,8
Explotación de minas y canteras	2,8	1,7
Industrias manufactureras	5,9	1,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]	-2,9	-5,6
Construcción	4,2	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor[2]	10,2	1,1
Información y comunicaciones	2,5	-1,3
Actividades financieras y de seguros	10,3	1,6
Actividades inmobiliarias	9,1	1,7
Actividades profesionales, científicas y técnicas[3]	6,3	1,1
Administración pública, defensa, educación y salud[4]	9,6	0,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[5]	22,0	12,1
Valor agregado bruto	**10,1**	**1,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	12,4	3,7
Producto Interno Bruto	**10,3**	**1,5**

Fuente: DANE, PIB_T

[Pr] preliminar

[1] Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

[2] Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

[3] Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

[4] Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

[5] 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.

El análisis económico se centra en los factores que influyen en el poder de compra y los patrones de gasto de las Entidades Estatales; Adicionalmente este proceso se enmarca en el Plan anual de Adquisiciones 2025 del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED y en el Plan de Desarrollo 2024-2027 “Medellín Te Quiere”.

CAMBIOS EN LOS PRESUPUESTOS: Existen diversos factores que pueden influir significativamente en los presupuestos establecidos por las entidades territoriales, entre los más importantes se encuentran: Los Desastres Naturales, Las fluctuaciones en la política monetaria del país, las variaciones en los precios.

CAMBIOS EN LAS FORMAS DE ADQUISICIÓN Las entidades territoriales pueden ajustar sus adquisiciones de acuerdo con factores como la disponibilidad de recursos, la priorización de elementos a adquirir y los cambios en los niveles de precios de adquisición de elementos.

INFLACIÓN Y OTROS ÍNDICES ECONÓMICOS: Los presupuestos están influenciados directamente por los niveles de inflación, lo cual hace que en términos nos reales con la masa nominal de cada partida se puedan adquirir cantidades diversas de insumos.

El avalúo comercial define la determinación del valor comercial de los inmuebles a través de los profesionales autorizados para ello, de conformidad con las normas aplicables en la materia; y con base en dichas valoraciones, desde el ISVIMED se podrá establecer si la vivienda usada de reposición escogida por el hogar postulante al Subsidio, puede ser objeto de adquisición, atendiendo a las disposiciones del Decreto distrital 1053 de 2020 en lo referente a la cuantía del Subsidio Distrital de Vivienda de Interés Prioritario de hasta 90 SMMLV.

CRECIMIENTO ECONÓMICO PARA EL 2025

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) revisó a la baja la proyección de crecimiento para las economías de la región en 2025.

Según nuevas estimaciones dadas a conocer hoy, el organismo de las Naciones Unidas prevé que la región crecerá en promedio un 2,0% este año, cuatro décimas menos que lo proyectado en diciembre 2024.

Por subregiones, la revisión hacia la baja es mayor para el Caribe (8 décimas a la baja, excluyendo a Guyana) y para América Central y México (7 décimas a la baja), que para América del Sur, donde la revisión a la baja es de solo una décima. Los crecimientos esperados bajo la nueva revisión son 2,5% en América del Sur, 1,0% en América Central y México y 1,8% en el Caribe (excluyendo Guyana).

Según la CEPAL, la región está enfrentando un escenario internacional muy complejo y de mucha incertidumbre. Los anuncios en materia de aranceles efectuados por parte de Estados Unidos no solo tienen efectos directos sobre las exportaciones de los países de la región a dicha economía, sino también efectos indirectos por la vía de una mayor volatilidad en los mercados financieros internacionales, con importantes fluctuaciones en los mercados de valores y bonos, lo que tiene claras implicaciones en el rendimiento de los activos y de la tasa de interés en Estados Unidos y en los principales mercados financieros mundiales.

Los anuncios y la confrontación geoeconómica suscitada han aumentado el riesgo de disrupciones graves en las cadenas de producción global y en los flujos del comercio

internacional. Todos estos factores han provocado una revisión a la baja de las prospectivas de crecimiento a nivel global y, en especial, de los principales socios comerciales de la región: EE.UU. y China. Por ejemplo, el Fondo Monetario Internacional (FMI) revisó en abril hacia la baja su proyección de crecimiento para EE.UU. de 2,7% (que había estimado en enero) a 1,8%; para la zona euro de 1% a 0,8% y para China de 4,6% a 4,0%.

Para la región, esto ha implicado cambios significativos de las condiciones macro contempladas en el último informe económico anual de la CEPAL, el ***Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe 2024***, publicado el diciembre pasado. Esto incluye una desaceleración de la demanda agregada externa, que podría provocar una ampliación del desequilibrio de las cuentas externas en 2025 más allá de lo anticipado; un aumento de la volatilidad cambiaria y mayor acumulación de las reservas internacionales con fines precautorios. De igual forma, se espera una desaceleración de la demanda agregada interna, donde si bien el consumo privado continuará siendo el principal determinante del crecimiento regional, se espera que su ritmo continuará a la baja.

La inversión mostrará un dinamismo menor al contemplado en el ***Balance Preliminar de 2024***, en virtud de las perspectivas de desaceleración que exhibe el comercio global y, en particular, de los principales socios comerciales de la región; y de la mayor incertidumbre que muestra la economía global.

De esta manera se profundiza en la región el gran desafío de revertir la senda de bajo crecimiento económico que ha mostrado en la última década, indica la CEPAL. Dinamizar el crecimiento requiere una combinación de políticas macroeconómicas y de desarrollo productivo más proactivas que las que ha tenido la región hasta el momento, aumentando la inversión en capital físico y humano, y poniendo en práctica agendas de desarrollo productivo en sectores dinamizadores. Para ello, la región no solo debe invertir más, sino que debe invertir mejor. Esto pasa por adoptar nuevas tecnologías, promover iniciativas clusters y buenas prácticas de negocios, fomentar profundas mejoras en el proceso de acumulación de capital y aprovechar adecuadamente el capital social y ambiental de las economías.

América Latina y el Caribe: Proyección de crecimiento del PIB, 2025

	Cierre estimado 2024	Proyección 2025 revisión abril	Diferencia de la proyección 2025 respecto al Balance Preliminar*
América Latina y el Caribe	**2,3**	**2,0**	**-0,4**
América Latina	**2,2**	**2,0**	**-0,3**
América del Sur	**2,3**	**2,5**	**-0,1**
Argentina	-1,7	5,0	0,7
Bolivia (Estado Plurinacional de)	1,7	1,8	-0,3
Brasil	3,4	2,0	-0,3
Chile	2,6	2,2	0,0
Colombia	1,7	2,5	-0,1
Ecuador	-2,0	1,5	0,1
Paraguay	4,2	3,6	-0,3
Perú	3,3	3,1	0,4
Uruguay	3,1	2,6	-0,1
Venezuela (República Bolivariana de)	6,2	-1,5	-4,6
América Central	**2,8**	**2,7**	**-0,2**
América Central y México	**1,8**	**1,0**	**-0,7**
Costa Rica	4,3	3,6	-0,2
Cuba	-1,0	-0,4	-0,3
El Salvador	2,6	2,5	-0,5
Guatemala	3,7	3,3	-0,2
Haití	-4,0	-2,0	-1,5
Honduras	3,6	3,2	0,0
México	1,5	0,3	-0,9
Nicaragua	3,6	3,1	-0,2
Panamá	2,9	3,1	0,0
República Dominicana	5,0	4,5	-0,1
El Caribe	**11,0**	**4,1**	**-1,6**
El Caribe (excl. Guyana)	**2,3**	**1,8**	**-0,8**
Antigua y Barbuda	4,3	3,0	-2,8
Bahamas	1,9	1,7	0,0
Barbados	4,0	3,0	0,0
Belice	7,1	3,0	-1,1
Dominica	3,5	2,3	-1,9
Granada	3,7	3,0	-0,7
Guyana	43,6	10,3	-3,3
Jamaica	1,4	1,0	-1,2
Saint Kitts y Nevis	1,2	1,8	-1,4
San Vicente y las Granadinas	5,0	3,5	-1,2
Santa Lucía	3,7	2,0	-1,0
Suriname	3,0	3,0	0,0
Trinidad y Tabago	1,5	1,5	-1,0

Fuente: CEPAL (abril 2025)
Nota: América Central incluye a Cuba, Haití y República Dominicana
* Diferencia respecto a la proyección para 2025 realizada en el Balance Preliminar de diciembre de 2024

2.2 TÉCNICO

Los avalúos comerciales objeto del contrato, deberán presentarse en cumplimiento y de conformidad con toda la normativa técnica, jurídica aplicable, es decir, donde se incluya información como el objeto, el propósito, la responsabilidad del avaluador, los datos generales del inmueble avaluado, los documentos analizados y estudiados que sirvieron como base para el informe, la información jurídica, el sector donde se encuentra el inmueble, la reglamentación urbanística aplicable, los materiales de la construcción, los métodos valuatorios, la manera o procedimiento con base en el que se calculó el valor, el registro fotográfico a color, y las firmas del o los profesionales encargados.

Los servicios objeto del presente proceso, deberán ser realizados en las viviendas usadas, que se determinen por parte de la entidad y deberán ser entregados en su producto final, debidamente radicados en la sede principal del Instituto o en el lugar indicado por el supervisor, sin que ello genere un costo adicional para la entidad, salvo que el supervisor del contrato emita una instrucción diferente.

Así mismo, quien preste el servicio requerido por ISVIMED, deberá certificar que cuenta con un personal mínimo así:

- Contar con mínimo dos (2) profesionales que se encuentren debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y que individualmente cuenten con una experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al del objeto de la invitación.

Los profesionales deberán acreditar tal condición aportando los siguientes documentos: 1. Tarjeta Profesional 2. Certificación de Registro Abierto de Avaluadores (RAA) 3. Certificaciones de experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al objeto de la invitación pública.

El Instituto presenta las siguientes necesidades:

Tipo de Avalúos	**Proyectos**	**N° de Avalúos**
Avalúos comerciales viviendas usadas de reposición.	Contrato 068 de 2019: 4600086068 (Estos avalúos son pagados con cargo a los recursos del Contrato).	26
	Convenio 4600072984 de 2017: Conexión Vial Norte (Estos avalúos son pagados con cargo a los recursos del Contrato)	1
	Población afectada por habitar zonas de alto riesgo no mitigable o afectada por desastre natural, antropogénico o por calamidad.	10

Las cantidades y requerimientos del contratante se podrán modificar conforme a la demanda de esta y, por lo tanto, únicamente se pagará lo efectivamente ejecutado y certificado por el supervisor del contrato. En el evento en el que ISVIMED requiera mayores avalúos de aquellos previstos en el Anexo “Especificaciones Técnicas”, para efectos de la fijación del precio de estos, se atenderá a lo ofertado por el contratista.

2.3 REGULATORIO

El actual proceso contractual debe estar ajustado dentro del marco legal aplicable, en sus etapas de planeación, precontractual, contractual y pos contractual. Al igual que el marco legal, debe contener los mínimos requisitos que los posibles oferentes han de cumplir para hacer parte de la selección del oferente adjudicatario y futuro contratista que ha de ser objetiva y en general en cumplimiento de los principios de la contratación.

Los avalúos comerciales a las viviendas usadas de reposición que están en proceso de compra o adquisición por parte de los hogares postulantes al Subsidio Distrital de Vivienda en la modalidad de Vivienda Usada que asigna el ISVIMED, con sujeción a lo dispuesto en las normas vigentes sobre Avalúos, la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, el Decreto distrital 1053 de 2020 y demás normas que regulan la materia, la complementan, la reglamentan y modifiquen, para la población del programa de arrendamiento temporal, pertenecientes a población sujeto de reasentamiento por habitar zonas de alto riesgo no mitigable, afectadas por desastre o calamidad pública y sujeto de reasentamiento por obra pública o de interés general.

Además de lo anterior toda la normativa valuatoria deberá adecuarse a lo dispuesto en las normas vigentes sobre avalúos, en particular a la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y demás normas que regulan la materia, la complementan y la reglamentan.

Los informes de avalúos además de ajustarse a la normativa vigente también deben detallar los aspectos técnicos necesarios como descripciones generales y particulares, metodología empleada, cálculos estadísticos, registros fotográficos, planos de ubicación, entre otros.

La modalidad escogida para satisfacer la necesidad planteada será la MÍNIMA CUANTÍA, con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

El artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, introduce medidas de transparencia en la contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, reconocida como la introducción de una nueva modalidad de selección que se adiciona al artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, estableció que para efectos de la escogencia de contratistas, ésta se hará mediante las modalidades de selección: Licitación Pública, Selección abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa y **Mínima Cuantía.** (Subrayas fuera de texto original).

En este sentido, se introduce en el ordenamiento jurídico colombiano la modalidad de selección por mínima cuantía, cuyo procedimiento está determinado por el principio de transparencia (deber de selección objetiva y deber de publicidad), principio de economía (deber de planeación) y principio de responsabilidad (deber de observancia de las reglas que permiten y regulan esta modalidad de selección).

Referenciados los principios orientadores, el precitado artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, se establece el siguiente procedimiento, a saber:

La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas:

a. *Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas.*
b. *El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil.*
c. *La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas.*
d. *La comunicación de aceptación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.*

Parágrafo 1. Las particularidades del procedimiento aquí previsto, así como la posibilidad que tengan las entidades de realizar estas adquisiciones en establecimientos - 11 que correspondan a la definición de "gran almacén" señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinarán en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 2. La contratación a que se refiere el presente artículo se realizará exclusivamente con las reglas en él contempladas y en su reglamentación. En particular no se aplicará lo previsto en la ley 816 de 2003, ni en el artículo 12 de la ley 1150 de 2007.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

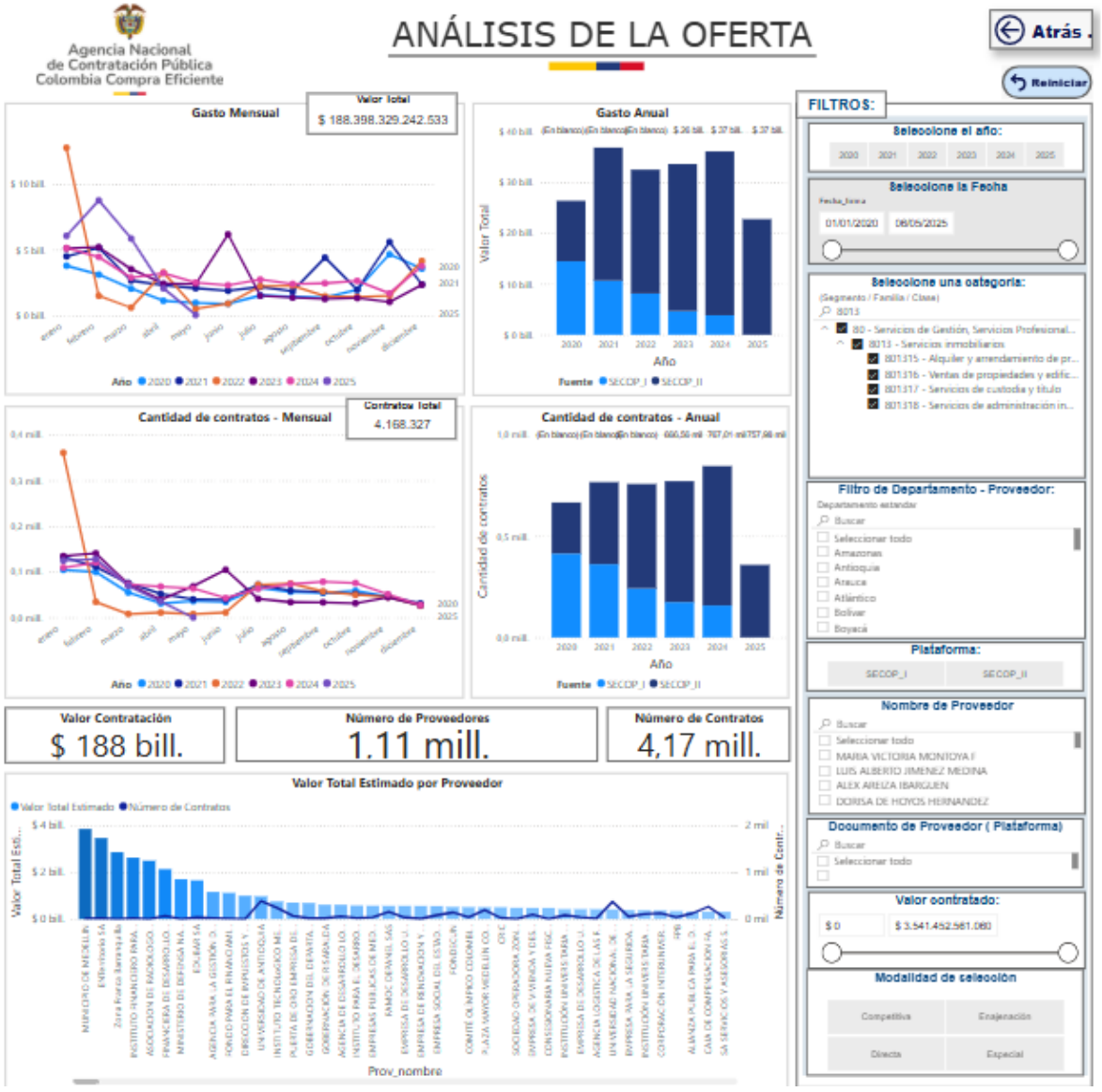
En el mercado nacional existen empresas que prestan sus servicios certificados bajo la norma ISO 17024, para realizar estos exámenes y emitir el respectivo certificado de personas, es el Registro Nacional de Avaluadores, RNA. En este caso los avaluadores tendrán que demostrar por escrito, además de la experiencia antes señalada, su conocimiento por medio de una certificación de personas, emitida por una entidad de evaluación certificada por la ONAC, como resultado del proceso de evaluación de su competencia como avaluador.

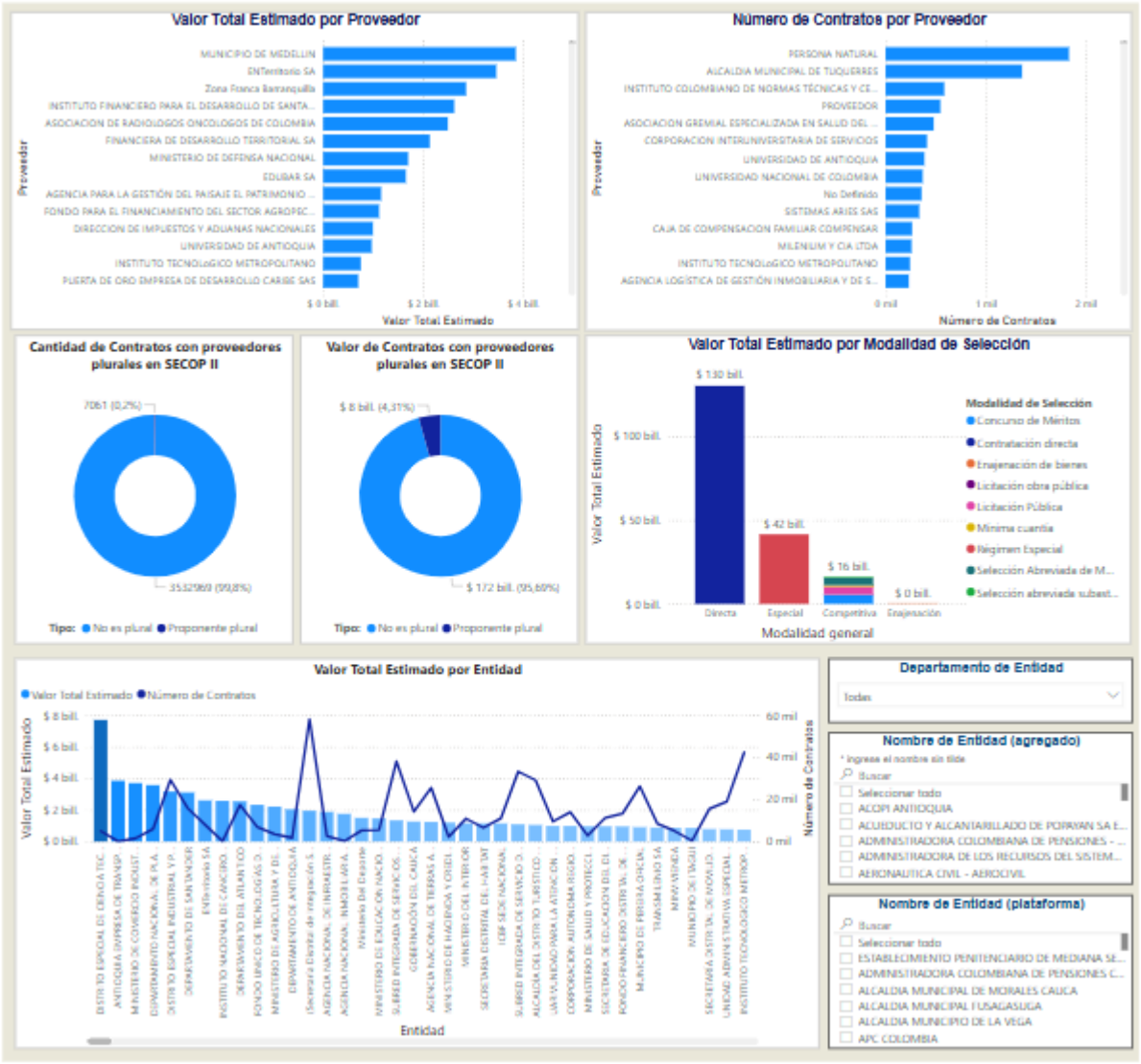
En Colombia contamos con una amplia oferta de empresas que tienen dentro de su misionalidad la prestación del servicio de avaluos, entre las cuales encontramos: Los proveedores encontrados en el mercado son: Avaluos Capital S.A.S,Avales Ingenieria Inmobiliaria S.A.S, Valor Construido S.A.S, Sociedad Colombiana de arquitectos Regional Santander; en Medellin tenemos LH Constructora S.A.S, Corporación Avaluos y Avalbienes.

En búsqueda de profundizar el análisis de la oferta dentro del sector que se pretende desarrollar la presente contratación, el Instituto procede a desarrollar el estudio bajo el modelo de abastecimiento estratégico, el cual es una herramienta que brinda Colombia Compra Eficiente para determinar los diferentes oferentes en un sector productivo, los cuales se encuentran agrupados bajo los códigos UNSPSC. Lo anterior permite identificar

la oferta desarrollada durante las vigencias anteriores y desagregarla a nivel regional e institucional e identificar las modalidades contractuales más comunes, desarrolladas con el fin de contratar la prestación del servicio de avaluos comerciales en cada una de las entidades públicas del territorio nacional.

Los resultados que nos arrojó dicho estudio son los siguientes:




Valor Total Estimado por Proveedor
MUNICIPIO DE MEDELLIN
ENTerritorio SA
Zona Franca Barranquilla
INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DE SANTA...
ASOCIACION DE RADIOLOGOS ONCOLOGOS DE COLOMBIA
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL SA
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
EDUBAR SA
AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE EL PATRIMONIO ...
FONDO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR AGROPEC...
DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES
UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA
INSTITUTO TECNOLoGICO METROPOLITANO
PUERTA DE ORO EMPRESA DE DESARROLLO CARIBE SAS
Proveedor
$ 0 bill.
$ 2 bill.
$ 4 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
PERSONA NATURAL
ALCALDIA MUNICIPAL DE TUQUERRES
INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS Y CE...
PROVEEDOR
ASOCIACION GREMIAL ESPECIALIZADA EN SALUD DEL ...
CORPORACION INTERUNIVERSITARIA DE SERVICIOS
UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA
No Definido
SISTEMAS ARIES SAS
CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR COMPENSAR
MILENIUM Y CIA LTDA
INSTITUTO TECNOLoGICO METROPOLITANO
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE S...
Proveedor
0 mil
1 mil
2 mil
Número de Contratos
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
7061 (0,2%)
3532969 (99,8%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
$ 8 bill. (4,31%)
$ 172 bill. (95,69%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
$ 130 bill.
$ 100 bill.
$ 50 bill.
$ 0 bill.
$ 42 bill.
$ 16 bill.
$ 0 bill.
Valor Total Estimado
Directa
Especial
Competitiva
Enajenación
Modalidad general
Modalidad de Selección
Concurso de Méritos
Contratación directa
Enajenación de bienes
Licitación obra pública
Licitación Pública
Mínima cuantía
Régimen Especial
Selección Abreviada de M...
Selección abreviada subast...
Valor Total Estimado por Entidad
Valor Total Estimado
Número de Contratos
$ 8 bill.
$ 6 bill.
$ 4 bill.
$ 2 bill.
$ 0 bill.
60 mil
40 mil
20 mil
0 mil
Entidad
Departamento de Entidad
Todas
Nombre de Entidad (agregado)
* Ingrese el nombre sin tilde
Buscar
Seleccionar todo
ACOPI ANTIOQUIA
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA E...
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES - ...
ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTEM...
AERONAUTICA CIVIL - AEROCIVIL
Nombre de Entidad (plataforma)
Buscar
Seleccionar todo
ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA SE...
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES C...
ALCALDIA MUNICIPAL DE MORALES CAUCA
ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA
ALCALDIA MUNICIPIO DE LA VEGA
APC COLOMBIA

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8010 - Servicios de asesoría de gestión	52755	$ 6.399.452.391.373	3,40%	51007	$ 15.981.582.292.121	8,48%	40643	$ 9.446.480.723.083	5,01%
8011 - Servicios de recursos humanos	543328	$ 10.953.018.373.300	5,81%	638785	$ 15.154.892.686.852	8,04%	648115	$ 17.980.023.251.787	9,54%
8012 - Servicios legales	13814	$ 512.837.032.534	0,27%	15112	$ 615.205.448.432	0,33%	13432	$ 683.805.215.847	0,36%
8013 - Servicios inmobiliarios	8788	$ 1.023.982.350.859	0,54%	10827	$ 1.029.013.440.209	0,55%	11898	$ 1.783.884.424.912	0,95%
8014 - Comercialización y distribución	3157	$ 529.880.946.382	0,28%	4901	$ 1.019.840.014.435	0,54%	5288	$ 1.076.852.375.555	0,57%
8015 - Política comercial y servicios	398	$ 93.854.305.972	0,05%	423	$ 47.481.839.102	0,03%	413	$ 34.948.282.709	0,02%
8016 - Servicios de administración de empresas	44348	$ 6.890.023.417.734	3,66%	47951	$ 3.038.138.839.984	1,61%	40197	$ 1.538.795.546.989	0,82%
Total	**666582**	**$ 26.402.606.818.154**	**14,01%**	**767006**	**$ 36.883.932.561.115**	**19,58%**	**757984**	**$ 32.544.169.820.842**	**17,27%**

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ información.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

El Instituto de Vivienda y Habitat de Medellin ISVIMED ha realizado los siguientes procesos de contratación realcionados con la prestación de servicios de avaluos comerciales, los cuales sirven de referente para el presente estudio del mercado:

ADQUISICIONES REALIZADAS POR LA ENTIDAD

CONCEPTO	2018	2019	2020	2021	2024
OBJETO DEL CONTRATO	Realizar avalúos corporativos para adquisición de predios, avalúos comerciales de las viviendas usadas que están en proceso de adquisición y las viviendas demolidas pertenecientes a la población del programa de arrendamiento	Realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos del plan de desarrollo "Medellín cuenta con vos 2016-2019" para el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - Isvimed	Realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos para el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - Isvimed	Realizar avalúos comerciales para viviendas usadas de reposición y avalúos para adquisición de predios en el marco de los programas y proyectos para el instituto social de vivienda y hábitat de Medellín - Isvimed	realizar avalúos comerciales de viviendas usadas en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el instituto social de vivienda y hábitat de medellín isvimed

	temporal y reasentamiento de la población impactada por obra pública				
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa
GARANTÍAS EXIGIDAS	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio
CONTRATISTA	Corporación Avalúos - Lonja Inmobiliaria	Corporación Avalúos - Lonja Inmobiliaria	Humberto Ochoa Asociados S.A.S	Corporación Avalúos - Lonja Inmobiliaria	Corporación Avalúos - Lonja Inmobiliaria
VIGENCIA DEL CONTRATO	11 meses	9 meses	7 meses	6 meses	2 meses y 20 dias
VALOR DEL CONTRATO	$ 54.799.500	$ 65.240.950	$ 43.723.800	$ 35.770.000	$ 9.304.316
NRO. CONTRATO	301 de 2018	266 de 2019	344 de 2020	279 de 2021	405 de 2024
CONDICIONES DE PAGO	Mensual	mensual	Mensual	Mensual	Mensual

Para completar el respectivo análisis, se efectuaron las consultas pertinentes en la página web Portal Colombia compra eficiente SECOP (www.colombiacompra.gov.co) con el objetivo de tomar como referencia procesos similares de otras entidades públicas en las cuales se hayan celebrado contratos, con similar objeto.

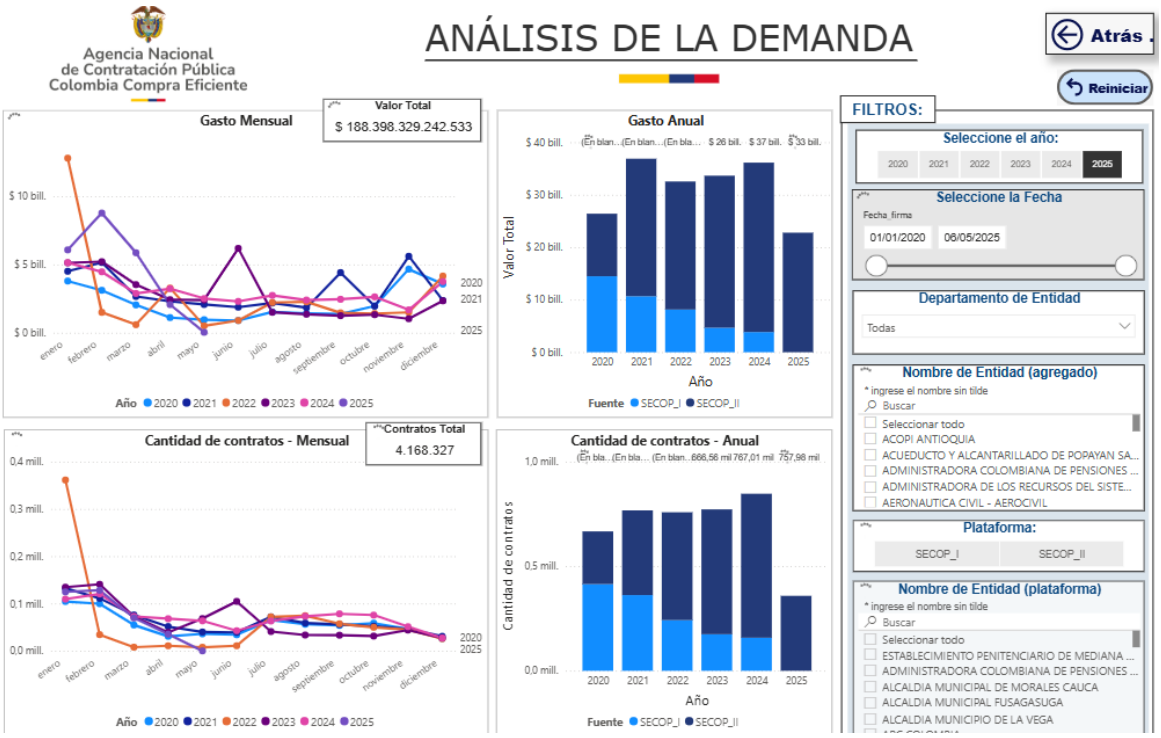
De la búsqueda realizada se identificaron los procesos que se relacionan en la siguiente tabla:

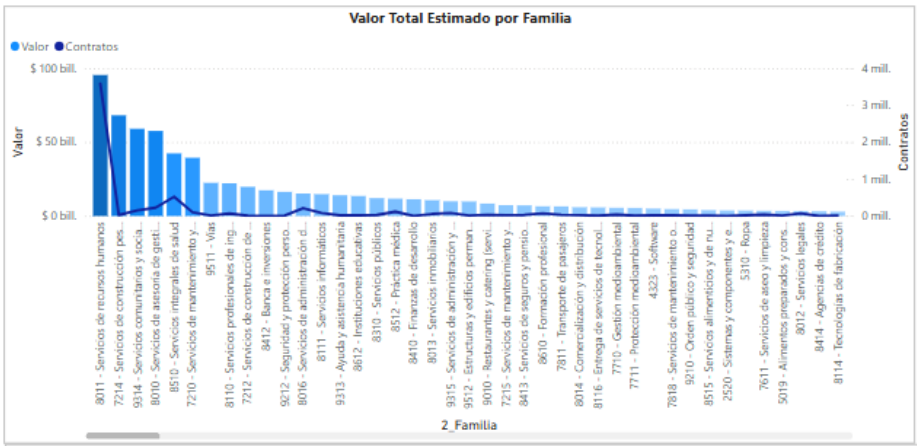
ADQUISICIONES PREVIAS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

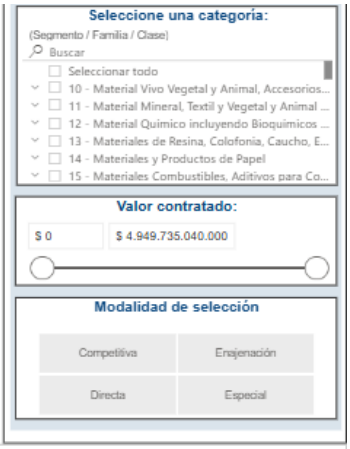
ENTIDAD	OBJETO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	NÚMERO PROCESO	CONTRATISTA
Municipio de Manizales	Contratación de avalúos comerciales para efectos de adquisición, enajenación, permuta o para la ejecución de obras públicas de los predios que se requieran en el municipio de Manizales.	$ 35.000.000	Minima Cuantía	MIC-034-2022	Avaluos Capital S.A.S
Agencia de Desarrollo Rural	Avaluar las áreas a adquirir en las zonas de amortización ambiental del embalse la copa del distrito de adecuación de tierras alto chicamocha y firavitoba, de conformidad con la sentencia proferida por el tribunal administrativo de Boyacá con ocasión de la acción popular con radicado n° 20110003100	$ 45.000.000	Minima Cuantía	SMC032022	Avales Ingenieria Inmobiliaria S.A.S
Ministerio del Deporte	Realizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles de propiedad del ministerio del deporte	$ 23.800.000	Minima Cuantía	MC-44-2021	Valor Construido S.A.S

	y de los que tenga responsabilidad ubicados en Bogotá				
Municipio de Piedecuesta	Elaboración de avalúos corporativo comercial y de referencia, para la determinación del valor comercial de los predios ubicados en el municipio de Piedecuesta.	$ 40.000.000	Minima Cuantía	OAP-MC-105-2021	Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Santander

De igual manera que en el estudio de la oferta, la entidad procede a realizar la búsqueda a través de la herramienta de modelo de abastecimiento estratégica, con el fin de evaluar la demanda de las entidades publicas en la necesidad del servicio y desagregarla a nivel regional e institucional e identificar las modalidades contractuales más comunes desarrolladas, con el fin, de contratar la prestación del servicio de valuos comerciales en cada una de las entidades públicas del territorio nacional.

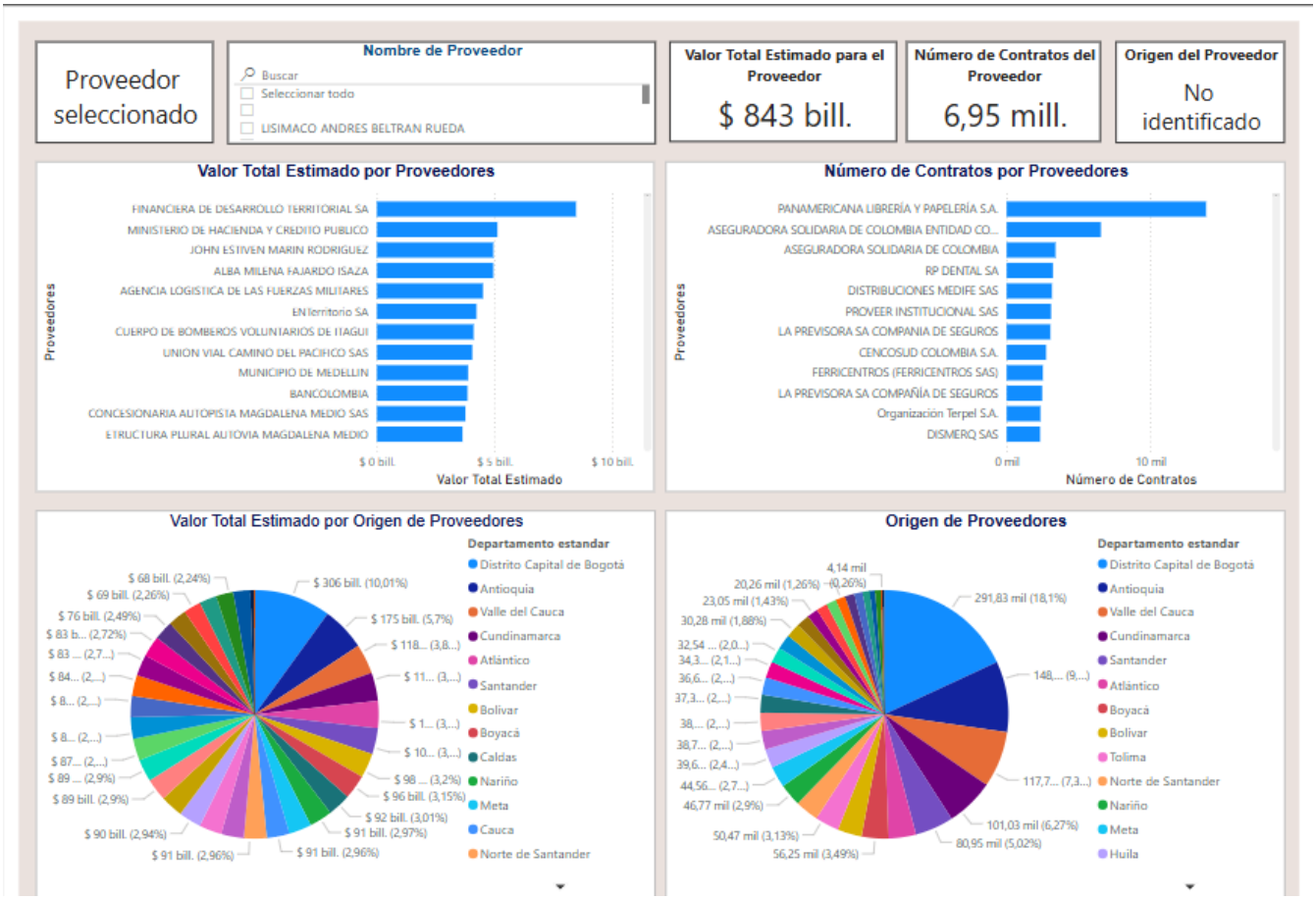

Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA DEMANDA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$ 188.398.329.242.533
$ 10 bill.
$ 5 bill.
$ 0 bill.
enero febrero marzo abril mayo junio julio agosto septiembre octubre noviembre diciembre
2020 2021 2025
Año 2020 2021 2022 2023 2024 2025
Gasto Anual
$ 40 bill. $ 30 bill. $ 20 bill. $ 10 bill. $ 0 bill.
Valor Total
2020 2021 2022 2023 2024 2025
Año
Fuente SECOP_I SECOP_II
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
4.168.327
0,4 mill. 0,3 mill. 0,2 mill. 0,1 mill. 0,0 mill.
Año 2020 2021 2022 2023 2024 2025
Cantidad de contratos - Anual
1,0 mill. 0,5 mill. 0,0 mill.
Cantidad de contratos
Año
Fuente SECOP_I SECOP_II
FILTROS:
Seleccione el año:
2020 2021 2022 2023 2024 2025
Seleccione la Fecha
Fecha_firma
01/01/2020 06/05/2025
Departamento de Entidad
Todas
Nombre de Entidad (agregado)
* ingrese el nombre sin tilde
Buscar
Seleccionar todo
ACOPI ANTIOQUIA
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE POPAYAN SA...
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES ...
ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTE...
AERONAUTICA CIVIL - AEROCIVIL
Plataforma:
SECOP_I SECOP_II
Nombre de Entidad (plataforma)
* ingrese el nombre sin tilde
Buscar
Seleccionar todo
ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA ...
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES ...
ALCALDIA MUNICIPAL DE MORALES CAUCA
ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA
ALCALDIA MUNICIPIO DE LA VEGA

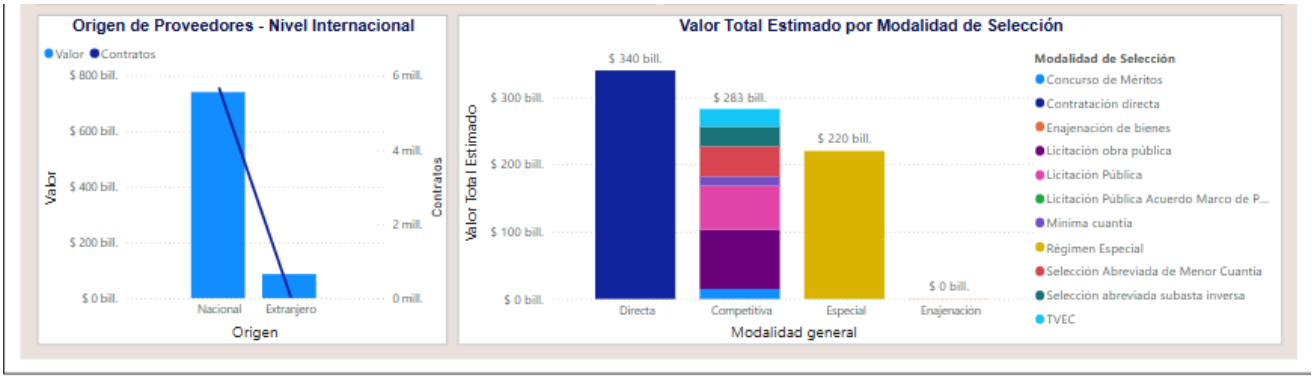




Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contra
8011 - Servicios de recursos humanos	543326	$ 10.953.016.373.300	1,30%	636785	$ 15.154.692.686.852	1,80%	646
7214 - Servicios de construcción pesada	3990	$ 12.621.946.620.053	1,50%	6310	$ 19.472.912.064.726	2,31%	6
9314 - Servicios comunitarios y sociales	24982	$ 9.253.864.063.673	1,10%	27227	$ 9.132.414.683.257	1,08%	28
8010 - Servicios de asesoría de gestión	52755	$ 6.399.452.391.373	0,76%	51007	$ 15.981.582.292.121	1,90%	40
8510 - Servicios integrales de salud	139784	$ 17.358.438.804.514	2,06%	161442	$ 7.197.586.230.059	0,85%	100
7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones	20723	$ 4.024.041.233.738	0,48%	28609	$ 8.983.247.144.803	1,07%	20
9511 - Vías	2125	$ 779.325.283.338	0,09%	3096	$ 4.892.159.753.579	0,58%	2
8110 - Servicios profesionales de ingeniería	11639	$ 3.567.688.191.111	0,42%	15368	$ 6.030.390.287.606	0,72%	13
7212 - Servicios de construcción de edificaciones no residenciales	1174	$ 3.063.241.262.192	0,36%	2202	$ 5.282.679.949.987	0,63%	1
8412 - Banca e inversiones	455	$ 3.744.620.204.526	0,44%	479	$ 4.050.858.734.367	0,48%	
9212 - Seguridad y protección personal	3977	$ 2.548.677.973.181	0,30%	3817	$ 3.081.422.101.766	0,37%	2
8016 - Servicios de administración de empresas	44348	$ 6.890.023.417.734	0,82%	47951	$ 3.036.136.839.984	0,36%	40
Total	**1297088**	**$ 140.477.353.371.057**	**16,67%**	**1486149**	**$ 174.935.599.478.231**	**20,75%**	**1302**


Proveedor seleccionado
Nombre de Proveedor
Buscar
Seleccionar todo
LISIMACO ANDRES BELTRAN RUEDA
Valor Total Estimado para el Proveedor
$ 843 bill.
Número de Contratos del Proveedor
6,95 mill.
Origen del Proveedor
No identificado
Valor Total Estimado por Proveedores
FINANCIERA DE DESARROLLO TERRITORIAL SA
MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO
JOHN ESTIVEN MARIN RODRIGUEZ
ALBA MILENA FAJARDO ISAZA
AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES
ENTerritorio SA
CUERPO DE BOMBEROS VOLUNTARIOS DE ITAGUI
UNION VIAL CAMINO DEL PACIFICO SAS
MUNICIPIO DE MEDELLIN
BANCOLOMBIA
CONCESIONARIA AUTOPISTA MAGDALENA MEDIO SAS
ETRUCTURA PLURAL AUTOVIA MAGDALENA MEDIO
Proveedores
$ 0 bill.
$ 5 bill.
$ 10 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedores
PANAMERICANA LIBRERÍA Y PAPELERÍA S.A.
ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA ENTIDAD CO...
ASEGURADORA SOLIDARIA DE COLOMBIA
RP DENTAL SA
DISTRIBUCIONES MEDIFE SAS
PROVEER INSTITUCIONAL SAS
LA PREVISORA SA COMPANIA DE SEGUROS
CENCOSUD COLOMBIA S.A.
FERRICENTROS (FERRICENTROS SAS)
LA PREVISORA SA COMPAÑÍA DE SEGUROS
Organizacion Terpel S.A.
DISMERQ SAS
Proveedores
0 mil
10 mil
Número de Contratos
Valor Total Estimado por Origen de Proveedores
Departamento estandar
Distrito Capital de Bogotá
Antioquia
Valle del Cauca
Cundinamarca
Atlántico
Santander
Bolivar
Boyacá
Caldas
Nariño
Meta
Cauca
Norte de Santander
$ 306 bill. (10,01%)
$ 175 bill. (5,7%)
$ 118... (3,8...)
$ 11... (3,...)
$ 1... (3,...)
$ 10... (3,...)
$ 98 ... (3,2%)
$ 96 bill. (3,15%)
$ 92 bill. (3,01%)
$ 91 bill. (2,97%)
$ 91 bill. (2,96%)
$ 91 bill. (2,96%)
$ 90 bill. (2,94%)
$ 89 bill. (2,9%)
$ 89 bill. (2,9%)
$ 87... (2,...)
$ 8... (2,...)
$ 8... (2,...)
$ 84... (2,...)
$ 83 ... (2,7...)
$ 83 b... (2,72%)
$ 76 bill. (2,49%)
$ 69 bill. (2,26%)
$ 68 bill. (2,24%)
Origen de Proveedores
Departamento estandar
Distrito Capital de Bogotá
Antioquia
Valle del Cauca
Cundinamarca
Santander
Atlántico
Boyacá
Bolivar
Tolima
Norte de Santander
Nariño
Meta
Huila
291,83 mil (18,1%)
148,... (9,...)
117,7... (7,3...)
101,03 mil (6,27%)
80,95 mil (5,02%)
56,25 mil (3,49%)
50,47 mil (3,13%)
46,77 mil (2,9%)
44,56... (2,7...)
39,6... (2,4...)
38,7... (2,...)
38,... (2,...)
37,3... (2,...)
36,6... (2,...)
34,3... (2,1...)
32,54 ... (2,0...)
30,28 mil (1,88%)
23,05 mil (1,43%)
20,26 mil (1,26%)
4,14 mil
40,26%



De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ informacion.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

5. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS PROMEDIO DE SECTOR Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El instituto de vivienda y hábitat ISVIMED , desarrolló el estudio de mercado (ver cuadro anexo, o ver cotizaciones adjuntas), con el fin de establecer el presupuesto oficial para realizar la contratación. Para el estudio de mercado se solicitó cotización a los siguientes proveedores reconocidos en el mercado: LH Constructora S.A.S, corporación Avaluos Y Avalbienes; quienes atendieron de manera positiva y oportuna la solicitud, cumplen con las especificaciones técnicas solicitadas, así mismo se tuvo en cuenta el IVA, los Gastos de Legalización y retenciones y las prestaciones sociales de ley.

Para el presente proceso, la entidad realizó el comparativo y promedio de precios del estudio de mercado en el cual se basa el Instituto para determinar el presupuesto oficial (Ver documento adjunto)

ITEM	DESCRIPCIÓN	Und.	CANT.	COTIZANTE 1	COTIZANTE 2	VALOR PROMEDIO UNITARIO ANTES DE IVA	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
				VALOR UNITARIO ANTES DE IVA	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA			
1	Se requiere realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED	**1**	**25**	**$ 450.000**	**$ 600.000**	**$ 525.000**	**$ 624.750**	**$ 15.618.750**
VALOR TOTAL UNITARIO ANTES DEL IVA								**$ 525.000**
VALOR DEL IVA								**$ 99.750**
VALOR TOTAL UNITARIO IVA INCLUIDO								**$ 624.750**
VALOR TOTAL IVA INCLUIDO								**$ 15.618.750**

6. PRESUPUESTO OFICIAL:

Para estimar el valor final del contrato, se utilizaron herramientas de estadística descriptiva como el promedio del valor costo por cada avalúo y la totalidad de estos, para así, poder ajustar de manera óptima el presupuesto del ISVIMED destinado a esta actividad en específico.

De esta manera, y teniendo en cuenta el presupuesto apropiado para esta actividad y la identificación de las necesidades, se estima que el valor del proceso es de QUINCE MILLONES SEISCIENTOS DIESCIOCHO MIL SETECIENTOS SINCUENTA PESOS M/L ($15.618.750), incluidos todos los costos directos o indirectos, los impuestos, tasas, contribuciones, y descuentos de carácter distrital que se causen por la celebración, ejecución y liquidación.

Maria Camila Cano Castro
Profesional Contratista
Subdirección Juridica