Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

ANALISIS DEL SECTOR

LA SECRETARIA ADMINISTRATIVA realiza el **ANALISIS DEL SECTOR** requerido conforme al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, articulo 33 de la Ley 2069 de 2020.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015 y la guía de la Agencia Nacional de Contratación - Colombia Compra Eficiente para la elaboración de Estudios de Sector (V2 24-06-2022), se procedió a realizar el análisis del sector económico y de los posibles oferentes.

Con el fin de establecer el contexto del proceso de selección que se adelantará, se identifican algunos aspectos del mercado, demanda, posibles oferentes, riesgos probables y requisitos habilitantes que permitan la selección objetiva del contratista que efectivamente satisfaga la necesidad planteada por la Entidad, así como la verificación del cumplimiento de los principios que rigen la contratación estatal.

El Departamento, para adelantar el respectivo estudio, efectuó las consultas pertinentes en la página web de Colombia Compra Eficiente - SECOP (www.colombiacompra.gov.co). Lo anterior con el objetivo de tomar como referencia las empresas que participan activamente en procesos de contratación, con similar objeto, modalidad de selección, presupuesto asignado, plazo y lugar de ejecución. Se determinaron las variables para tener en cuenta en el presente proceso de contratación, de acuerdo con las especificaciones técnicas.

1. **Aspectos generales del Mercado**

Los avalúos son estimaciones que nos sirven para conocer el valor comercial o utilidad de un bien inmueble mediante un dictamen técnico constituido por una completa investigación de mercado con el objeto de poner a la venta un inmueble (apartamentos, casas, bodegas, oficinas, automóviles, etc.) que tenga un valor adecuado a las expectativas de cliente y potenciales compradores.

En el mercado de bienes raíces en Colombia es frecuente que el valor de los avalúos catastrales (que son los que usa el Gobierno para la liquidación de impuestos) sea menor que el de los avalúos comerciales (que son los que determinan el precio de un inmueble para realizar una transacción comercial). Esto básicamente ocurre porque el mercado inmobiliario tiene una dinámica mucho más rápida que la gestión de los entes gubernamentales para mantener la información actualizada. Por ello coexisten dos tipos de avalúos en Colombia:

Avalúo catastral

El avalúo catastral está definido en el Artículo 8 de la resolución 0070 de 2011 como "la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario". Es decir, el precio que fija el estado sobre cada propiedad, terreno o inmueble, especialmente para conocer la base sobre la que se liquidarán los impuestos municipales, administración fiscal y otras actividades relacionadas, Aunque es una guía para fijar el

valor de las propiedades, la mayoría de veces dista mucho del valor real, básicamente porque el estado (que es quien fija el valor catastral) se tarda más en actualizar los precios, de lo que lo hace el mercado

Además de establecer el valor del impuesto predial, también sirve para almacenar información que le permite a las alcaldías y gobernaciones planear el crecimiento de las ciudades y tomar decisiones sobre planeación e infraestructura.

Avalúo Comercial

Su objetivo central es la venta del inmueble a partir de un precio competitivo que, por lo general, dicta el mercado. Este tipo de avalúos se realiza por un perito que es contratado por una persona, empresa o banco para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio. Generalmente, estos avalúos tienen una caducidad de 12 meses, pues los precios reales de las propiedades varían con el paso del tiempo.

El valor comercial del inmueble será el resultante del avalúo comercial, que se obtenga conforme con la normativa vigente, el cual deberá contratar el Fondo Adaptación y realizarse una vez se cuente con la viabilidad jurídica y técnica para la adquisición. Dicho avalúo deberá ser realizado por un avaluador (persona natural o jurídica) inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores (ERA), el cual deberá contener, entre otras, la siguiente
Información:

- Características del inmueble
- Información jurídica y de titulación
- Datos urbanísticos del sector
- Descripción de servicios e infraestructura
- Consideraciones de acabados
- Consideraciones de usos y localización
- Metodologías aplicadas
- Memorias de los cálculos realizados
- Estimaciones sobre valorización
- Avalúo comercial (valor del inmueble)
- Registro fotográfico de la visita
- Anexos de documentos urbanísticos consultados

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

Otros tipos de Avalúos

Avalúo Hipotecario
Consiste en la definición del valor de una propiedad en el mercado con vistas a la solicitud de un crédito hipotecario. Otras de sus utilidades son la fijación del precio de alquiler de un bien raíz y saber cuál es la prima correcta cuando se obtiene un seguro. La prima es la cantidad que se agrega al valor de un activo que debe ser abonado

Es importante señalar que el avalúo hipotecario es obligatorio a la hora de pedir un crédito hipotecario, de manera que la entidad financiera correspondiente siempre lo exige para completar los trámites. Por esta razón, tampoco puede ser llevado a cabo de cualquier manera, sino que debe cumplir la normativa vigente

Avalúo para seguro

Es el que se ejecuta por las aseguradoras de bienes raíces, con el fin de establecer el valor de la póliza para el inmueble asegurado.

Avalúo notarial o fiscal

Se realiza a nivel global para fijar el valor de las propiedades, sobre el cual se van a determinar los gastos notariales en procesos como el de compra-venta y pagos fiscales como el del impuesto predial y otros

METODOLOGÍA DE AVALÚO EN BIENES MUEBLES

La metodología de avalúo de bienes muebles varía según el tipo de bien, pero generalmente se siguen estos pasos:

- **Inspección física del bien:** se verifica el estado, antigüedad, marca, modelo y demás características del bien.
- **Investigación de mercado:** se analiza la oferta y demanda de bienes similares en el mercado actual.
- **Análisis de la depreciación:** se calcula la pérdida de valor del bien a lo largo del tiempo.
- **Cálculo del valor:** se utiliza una metodología específica para determinar el valor del bien.
- **Elaboración del informe:** se redacta un informe con la descripción del bien, metodología utilizada y valor final.

Tipos de Avalúos en Bienes Muebles

- **Avalúos de obras de arte**: Se utilizan para determinar el valor de pinturas, esculturas, antigüedades, entre otros.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

- **Avalúos de vehículos**: para determinar el valor de automóviles, motocicletas, embarcaciones, etc.
- **Avalúos de muebles y enseres**: determinan el valor de muebles, electrodomésticos, aparatos electrónicos, etc.
- **Avalúos de joyas y piedras preciosas**: Utilizado para determinar el valor de anillos, collares, pulseras, etc.

1.1 CONTEXTO ECONOMICO

1.1.1 Identificación del sector

La importancia de los sectores económicos se manifiesta en su contribución al crecimiento económico, la generación de empleo, la diversificación, la innovación y el equilibrio ambiental. Estos sectores no solo delinean la estructura económica, sino que también influyen en la calidad de vida, el desarrollo regional y la capacidad de una sociedad para adaptarse y prosperar en un entorno económico dinámico.

Teniendo en cuenta las actividades económicas del país, estas están divididas en tres grandes sectores de la economía: a) Sector Primario o agropecuario, b) Sector secundario o sector industrial y c) Sector terciario o sector de servicios. Los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo que son considerados como sectores productivos, mientras que el tercer sector se considera no productivo, El sector inmobiliario en Colombia se encuentra en una fase de transición caracterizada por un crecimiento moderado, cambios en las preferencias de los consumidores y desafíos económicos persistentes

En 2024, el mercado inmobiliario colombiano experimentó un notable crecimiento del 31,5%, impulsado por la Vivienda de Interés Social (VIS) y la reducción de las tasas de interés, que facilitó el acceso al crédito hipotecario. Para 2025, se proyecta un crecimiento moderado entre el 10% y el 15%, con la VIS como principal motor del mercado. A pesar de la desaceleración de la inflación, los precios de la vivienda siguen aumentando, en parte debido al alza en los costos de los insumos. Según la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (ANIF), los apartamentos han presentado un incremento del 9,32%, mientras que las casas han mostrado un aumento del 3,40%. Además, el gobierno ha suspendido las postulaciones para el programa "Mi Casa Ya" debido a la falta de liquidez del Estado y la caída de la reforma tributaria propuesta.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

El objeto contractual del presente proceso hace parte del sector terciario: sector de servicios. También en el contexto amplio del análisis de la economía en Colombia,se ha adoptado la clasificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas UNSPSC considerado la siguiente clasificación para los fines propios de este análisis:

Sector: Servicios

Sub-Sector: Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo

Código UNSPSC: **80131802** Servicio de avalúo de inmuebles

1.1.2 AGENTES QUE COMPONEN EL SECTOR

En el proceso de avaluos comerciales se identifican diversos actores y entidades que desempeñan roles claves en el sector. Estos agentes son fundamentales para garantizar la eficiencia, transparencia y cumplimiento de los procedimientos establecidos.

La Superintendencia de Industria y Comercio

Máxima autoridad en vigilancia y control de actividades relacionadas con la Metrología Legal y Reglamentos Técnicos, cuenta desde el 2013 con la facultad de supervisar y sancionar, en caso de ser necesario, a los avaludores del sector inmobiliario en Colombia.

Los avaluadores, valuadores o tasadores son profesionales certificados, con facultades y conocimientos para aplicar técnicas, métodos, criterios y actuaciones que ayudan a determinar el valor de un bien o inmueble, por lo que su participación es crucial en decisiones económicas del país.

En otras palabras, los avaluadores tienen la responsabilidad de fomentar la transparencia y equidad de la información, la documentación, el valor y los bienes inmobiliarios que le son asignados.

Asimismo, la SIC es la institución encargada de autorizar a Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA). Dichas organizaciones sin ánimo de lucro tiene la responsabilidad de velar por el debido desarrollo de las prácticas en el sector inmobiliario.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC

Es la autoridad geográfica y catastral del país, esto quiere decir que son los encargados de regular y ejecutar acciones geográficas, cartográficas, agrológicas, geodésicas y catastrales para el desarrollo de nuestros territorios.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

Se encargan de:

- Producir el mapa oficial y la cartografía básica de Colombia.
- Elaborar el catastro nacional de la propiedad inmueble.
- Realizar el inventario de las características de los suelos.
- Adelantar investigaciones geográficas como apoyo al desarrollo territorial.
- Capacitar y formar profesionales en tecnologías de información geográfica.
- Coordinar la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE).

Valuadores: profesionales especializados en la valoración de diferentes tipos de bienes muebles e inmuebles.

Los avaluadores, valuadores o tasadores son profesionales certificados, con facultades y conocimientos para aplicar técnicas, métodos, criterios y actuaciones que ayudan a determinar el valor de un bien o inmueble, por lo que su participación es crucial en decisiones económicas del país.

Empresas de avalúos: organizaciones con experiencia en la realización de avalúos.

Entidades financieras: que requieren avalúos para préstamos o garantías.

Entidades gubernamentales: que utilizan avalúos para fines fiscales o legales.

1.1.3 GREMIOS DEL SECTOR

En Colombia existen varias asociaciones y agrupaciones de apoyo a este sector. A continuación haremos mención de las más resaltantes:

Colombia Proptech

Esta es una asociación sin fines de lucro que representa en Colombia a las organizaciones tecnológicas del sector inmobiliario y de construcción. Cuenta con diversos segmentos de asociados que abarcan todas las empresas del Real Estate.

Se dedican a dar impulso a la innovación y la tecnología mediante la construcción del ecosistema digital en este ámbito. Su impacto e influencia en materia de transformación tecnológica en Colombia es el más relevante.

Tienen como propósito el desarrollo de un Ecosistema Proptech para la innovación de productos y servicios confiables. Todo ello con el apoyo y participación del Gobierno y la industria colombiana.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

Federacion Internacional de Administradores de Bienes Inmuebles y Agentes Inmobiliarios (FIABCI)

Es una organización mundial no gubernamental cuyo objetivo es ayudar a sus miembros a que les den una dimension internacional en sus negocios para todos los profesionales asociados con la industria de bienes raíces. FIABCI ha brindado acceso y oportunidades a desarrolladores, constructores, brokers, inmobiliarios, abogados, avaluadores, entidades financieras, universidades e instituciones académicas, gremios locales y, en general, aquellos especialistas en el mercado inmobiliario interesados en obtener conocimiento, compartir información y realizar negocios internacionales entre ellos, debido a que se encuentra presnte en 60 paises.

La Lonja de Propiedad Raíz de Colombia LONPROCOL

Es una agremiación de profesionales especializados en avalúos, altamente calificados con reconocida experiencia en temas de valoración de inmuebles, ordenamiento territorial y catastro, capaces de atender las necesidades de entidades tanto privadas como públicas, apoyados en tecnologías de punta, optimización de procesos y atención personalizada según la necesidad de cada cliente.

Consultora especializada en temas de valoración de inmuebles, asesorías catastrales y de ordenamiento territorial, para atender las necesidades de entidades tanto privadas como públicas en materia predial y del ordenamiento del territorio. Nuestra compañía cuenta con áreas de Consultoría y Estudios especializados en temas prediales. Estas áreas permiten atender de manera integral a compañías tanto del sector privado como del sector público que desarrollen proyectos de gran envergadura tales como Infraestructura vial, Líneas de Transmisión Eléctrica, Servidumbres, entre otros.

Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia

Es una asociación gremial del sector inmobiliario y de la finca raíz en todo el territorio colombiano, Su equipo de profesionales altamente calificados garantiza un servicio de calidad con más de 15 años de experiencia, se especializa en el recibo y entrega de áreas comunes en conjuntos residenciales, edificios, condominios, áreas mixtas y zonas francas.

Acecolombia

La Asociación de Centros Comerciales de Colombia,es la entidad gremial que trabaja por el fortalecimiento institucional, la competitividad, la innovación y el desarrollo de la industria nacional de centros comerciales, a través de proyectos, programas conjuntos y alianzas estratégicas direccionadas a generar servicios y beneficios que contribuyan al mejoramiento de la gestión administrativa de sus asociados.

Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA)

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

Entidad orientada en la arquitectura colombiana y la actividad profesional con ambito Nacional e Internacional para el bienestar de nuestro país; defender y representar a los miembros de nuestra profesión e integrarlos solidariamente para liderar procesos, asesorar y servir a la comunidad y al estado con equidad y transparencia.

Registro Abierto de Avaluadores(RAA)

Entidad que almacena toda la información de los avaluadores del país, con la gran ventaja de que únicamente reposará información de avaluadores que realmente tengan la formación y los conocimientos técnicos necesarios para realizar su labor, idoneidad previamente verificada por la Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Corporación Colombiana Autorreguladora del Sector Inmobiliario y de Avaluadores (ANAV)

es una entidad gremial sin ánimo de lucro en Colombia. Su objetivo principal es llevar a cabo funciones normativas, de supervisión, disciplinarias y de registro ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), según lo establecido por la Ley 1673 de 20131. Esta ley, también conocida como la Nueva Ley del Avaluador, regula las actividades de los profesionales del sector inmobiliario y de avaluadores en el país.

ANAV desempeña un papel crucial en la autorregulación de los avaluadores y su función incluye:

Supervisión y seguimiento: ANAV supervisa y sigue de cerca las actividades de los avaluadores.
Función disciplinaria: La corporación se encarga de aplicar medidas disciplinarias cuando sea necesario.
Registro ante el RAA: ANAV mantiene el registro de los avaluadores en el RAA.

Entidades Reconocidas de Autorregulación de Avaluadores (ERA)

son entidades gremiales sin ánimo de lucro que se encargan de regular y supervisar la actividad de los avaluadores en Colombia. Estas entidades, autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), ejercen funciones normativas, disciplinarias y de registro sobre los avaluadores que legalmente realizan la valuación de bienes. El modelo de autorregulación se materializa en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), donde se inscriben y actualizan los datos de los avaluadores

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

1.1.4 PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO E INVERSIÓN

El mercado inmobiliario en Colombia vivió un año de contrastes. La incertidumbre económica, la reducción de las tasas de interés y los cambios en la demanda de vivienda marcaron el ritmo del sector.
En el mercado de arriendo, ciudades como Bogotá, Medellín y Cali experimentaron un aumento en los precios, impulsado por una mayor demanda. Muchas personas, ante las dificultades económicas, optaron por arrendar en lugar de comprar, lo que presionó los valores al alza.

Por otro lado, el mercado de vivienda usada se movió con más cautela. Aunque las tasas de interés de los créditos hipotecarios comenzaron a bajar, la incertidumbre sobre los precios frenó las transacciones. Sin embargo, en algunas zonas con mejoras en infraestructura o en barrios emergentes, la demanda mostró signos de recuperación.

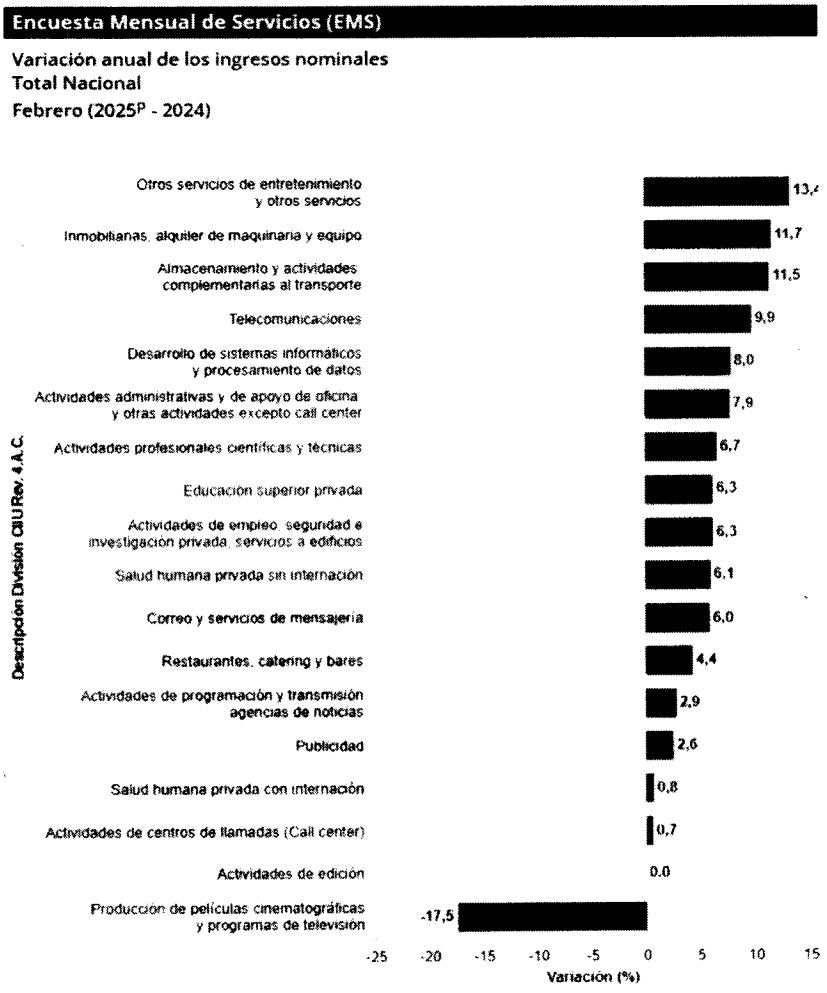
En cuanto a la vivienda nueva, el sector enfrentó desafíos por el alto costo de los materiales y la mano de obra, lo que afectó la disponibilidad de proyectos de interés social. Esto desaceleró el lanzamiento de nuevos desarrollos. Aun así, algunas constructoras apostaron por proyectos en zonas de expansión urbana, donde los precios seguían siendo competitivos y la rentabilidad a mediano plazo era atractiva.

En resumen, 2024 fue un año de adaptación y reajuste para el mercado inmobiliario colombiano, con una oferta y demanda influenciadas por los factores macroeconómicos del país.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

En febrero de 2025, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con febrero de 2024.



Fuente: DANE - EMS

S

1.1.5 EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS SUBSECTORES DE SERVICIOS

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

En febrero de 2025, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con febrero de 2024.

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
(febrero 2025p / febrero 2024)

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	11,5	11,3	-0,1	0,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	6,8	6,8	0,0	0,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	4,4	4,5	0,3	-0,4
J	División 58	Actividades de edición	0,0	0,4	-0,1	-0,3
J	División 59 excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-17,5	24,6	3,6	3,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2,9	4,3	0,2	-1,3
J	División 61	Telecomunicaciones	9,8	8,5	1,0	0,3
J	División 62, División 63 excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,0	7,9	0,1	0,1
L N	Sección L, División 68, Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	11,7	14,8	-2,9	-0,6
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	6,2	6,1	0,6	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	2,6	2,8	-0,1	-0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	6,3	6,4	-0,1	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	0,7	0,7	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,9	5,0	0,0	2,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,3	5,9	0,0	0,5
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	0,8	0,7	0,0	0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,1	5,5	0,6	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	13,4	10,6	0,1	2,7

Fuente: DANE, EMS.

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

En febrero de 2025, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con febrero de 2024.

Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Febrero 2025p / febrero 2024

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

Fuente: DANE. EMS.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

En el año móvil hasta febrero de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, cinco presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta febrero de 2024.

Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Marzo 2024 - febrero 2025 p / marzo 2023 - febrero 2024

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

Fuente: DANE, EMS.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

INMOBILIARIAS, ALQUILER DE MAQUINARIA Y EQUIPO
Variación anual: febrero 2025p / febrero 2024

En febrero de 2025, los servicios de inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo registraron un crecimiento de 11,7% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un incremento de 2,3% y los salarios registraron un aumento de 5,4%, en comparación con febrero de 2024

Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo, personal ocupado total y salarios por tipo de contratación Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo
Total nacional
Febrero 2025p

		Variación anual (%)	Contribución a la variación anual (pp)
Ingresos totales nominales	**Ingresos totales nominales**	**11,7**	
	Ingresos por servicios prestados	16,3	14,8
	Ingresos por venta de mercancías	-41,7	-2,5
	Otros ingresos no operacionales	-19,9	-0,6
Personal ocupado total*	**Personal ocupado total***	**2,3**	
	Permanente	0,1	0,0
	Temporal directo	9,1	2,0
	Agencias	4,4	0,2
Salarios personal ocupado sin agencias	**Salarios personal ocupado sin agencias**	**5,4**	
	Salarios personal permanente	5,5	2,7
	Salarios temporal directo	8,7	2,6

Fuente: DANE, EMS.

En comparación con el mismo mes de 2024, en febrero de 2025 los ingresos totales presentaron un aumento de 11,7%, que se explica por el incremento de 16,3% en los ingresos por servicios. Por su parte, la venta de mercancías presentó una disminución de 41,7% y en otros ingresos operacionales la reducción fue de 19,9%.

En febrero de 2025 el personal ocupado total presentó una variación positiva de 2,3%, en comparación con febrero de 2024, que se explica por el incremento de 9,1% en el personal temporal directo, de 4,4% en el personal contratado a través de agencias y de 0,1% en el personal permanente.

Mientras que los salarios en febrero de 2025 presentaron un aumento de 5,4%, en comparación con febrero de 2024, que se explica por el incremento de 5,5% en los salarios del personal permanente y de 8,7% en los salarios del personal temporal directo.

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

ALMACENAMIENTO Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS AL TRANSPORTE
Variación anual: febrero 2025p / febrero 2024

En febrero de 2025, los servicios de almacenamiento y actividades complementarias al transporte registraron un crecimiento de 11,5% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un aumento de 1,9% y los salarios registraron un incremento de 8,5%, en comparación con febrero de 2024.

Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo, personal ocupado total y salarios por tipo de contratación Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
Total nacional
Febrero 2025p

Índice (ene 2022-feb 2025)	Variable	Variación anual (%)	Contribución a la variación anual (pp)
Ingresos totales nominales	**Ingresos totales nominales**	**11,5**	
	Ingresos por servicios prestados	11,9	11,3
	Ingresos por venta de mercancías	-23,7	-0,1
	Otros ingresos no operacionales	7,8	0,4
Personal ocupado total*	**Personal ocupado total***	**1,9**	
	Permanente	0,8	0,5
	Temporal directo	11,8	2,7
	Agencias	-8,4	-1,3
Salarios personal ocupado sin agencias	**Salarios personal ocupado sin agencias**	**8,5**	
	Salarios personal permanente	9,6	5,1
	Salarios temporal directo	9,5	3,0

Fuente: DANE, EMS.

En comparación con el mismo mes de 2024, en febrero de 2025 los ingresos totales presentaron un aumento de 11,5%, que se explica por el incremento de 11,9% en los ingresos por servicios y de 7,8% en otros ingresos operacionales. En contraste, la venta de mercancías registró una disminución de 23,7%.

En febrero de 2025 el personal ocupado total presentó una variación positiva de 1,9%, en comparación con febrero de 2024, que se explica por el incremento de 11,8% en el personal temporal directo y de 0,8% en el personal permanente. Por su parte, el personal contratado a través de agencias presentó una disminución de 8,4%.

Mientras que los salarios en febrero de 2025 presentaron un aumento de 8,5%, en comparación con febrero de 2024, que se explica por el incremento de 9,6% en los salarios del personal permanente y de 9,5% en los salarios del personal temporal directo.

1.1.6 ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (febrero)

IPC	Febrero					
	Variación mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	1,09	1,14	2,01	2,08	7,74	5,28

Fuente: DANE, IPC

En febrero de 2025 la variación mensual del IPC fue 1,14%, la variación año corrido fue 2,08% y la anual 5,28%.

En febrero de 2025 la variación anual del IPC fue 5,28%, es decir, 2,46 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 7,74%.

El comportamiento mensual del IPC total en febrero de 2025 (1,14%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Educación. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (5,57%) y Transporte (1,57%).

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases
Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de febrero de 2025, el IPC registró una variación de 5,28% en comparación con febrero de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,73%), Educación (7,38%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,58%), Transporte (5,64%) y por último, Salud (5,42%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,28%). Entre tanto, las divisiones Bebidas alcohólicas y tabaco (4,92%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (4,56%), Bienes y servicios diversos (3,43%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,46%), Prendas de vestir y calzado (1,44%), Recreación y cultura (0,81%) y por último, Información y comunicación (-1,24%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Febrero 2024 – 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	11,06	1,17	7,73	0,84
Educación	4,41	11,66	0,46	7,38	0,30
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,77	2,94	6,58	2,02
Transporte	12,93	11,97	1,56	5,64	0,76
Salud	1,71	8,21	0,14	5,42	0,09
TOTAL	100,00	7,74	7,74	5,28	5,28
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	11,38	0,19	4,92	0,08
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,89	0,38	4,56	0,86
Bienes y servicios diversos	5,36	7,25	0,38	3,43	0,18
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	5,49	0,23	2,46	0,10
Prendas de vestir y calzado	3,98	4,88	0,16	1,44	0,05
Recreación y cultura	3,79	4,00	0,14	0,81	0,03
Información y comunicación	4,33	0,21	0,01	-1,24	-0,03

Fuente: DANE, IPC.

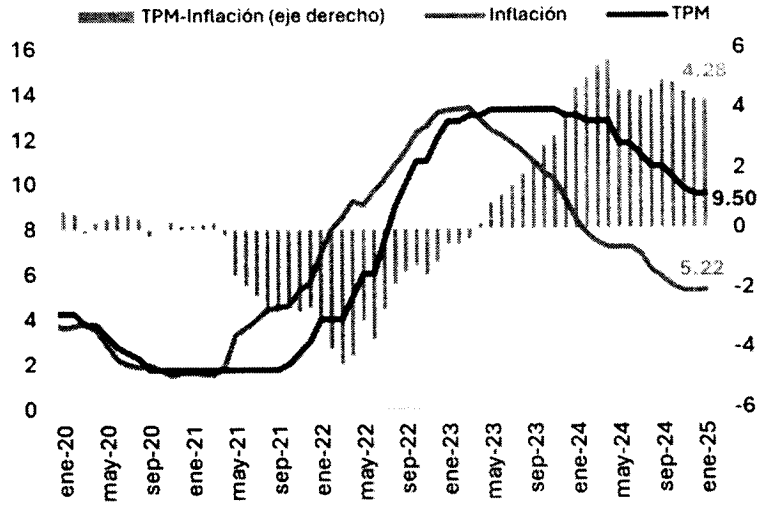
Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles y Transporte, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,48 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Tasa de política monetaria

El 31 de enero de 2025, la Junta Directiva del Banco de la República se reunió por primera vez en el año para fijar la tasa de política monetaria. La mayoría de los codirectores decidió mantener la tasa de interés en 9.50 % (Gráfico 10) para mitigar el impacto de choques recientes en la inflación. Destacaron riesgos como el aumento del salario mínimo, que podría retrasar la reducción de los precios de los servicios; la mayor inflación en los precios al productor, que podría incrementar algunos rubros del IPC; y la vulnerabilidad de la inflación ante una posible devaluación de la tasa de cambio debido a la incertidumbre externa y fiscal.

Gráfico 10. Inflación anual y tasa de política monetaria (%).

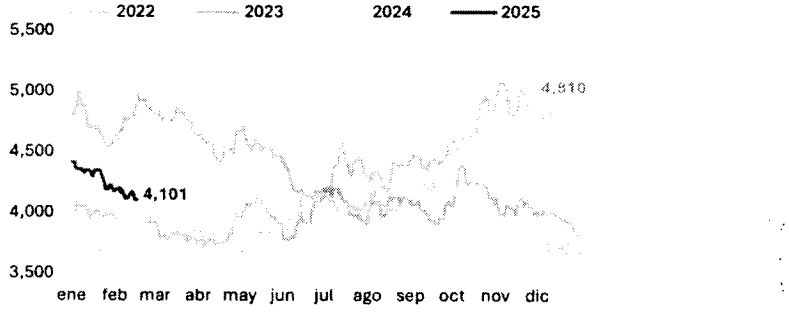


Fuente: DANE – Banco de la República

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

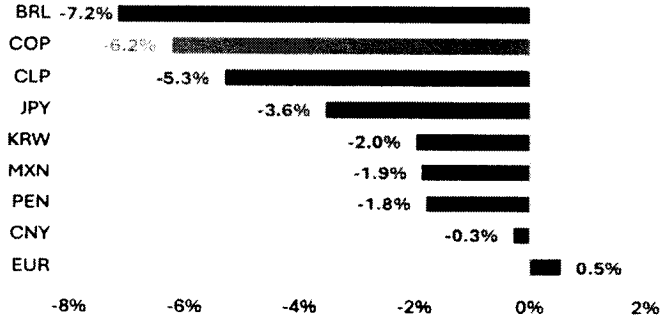
Tasa de cambio

En lo corrido de febrero de 2025, la tasa de cambio por dólar ha mostrado un mayor nivel que el observado en el mismo periodo en 2022 y 2024 (Gráfico 12). De manera similar, durante enero de 2025 se observó un valor superior ($4,307 en promedio) a lo mostrado para el mismo periodo de 2024 ($3,915 en promedio). La TRM máxima en 2025 fue de $4,410 el 3 de enero, mientras que la tasa mínima fue de $4,100 el 15 de febrero. El valor promedio durante 2025 ha sido de $4,250 por dólar, lo que representa una depreciación de 8.4% respecto al valor promedio del mismo periodo del 2024 ($3,920).



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

En lo corrido de 2025, las monedas de los países de la muestra habitual, en su mayoría, se han apreciado frente al valor del dólar, destacándose el real brasileño y el peso colombiano como las de mayor apreciación. Esto evidencia un aumento en su valor relativo frente a la divisa estadounidense. En contraste, el euro registró una depreciación durante el mismo periodo, reflejando una leve caída en su valor.



Fuente: Bloomberg y cálculos propios.

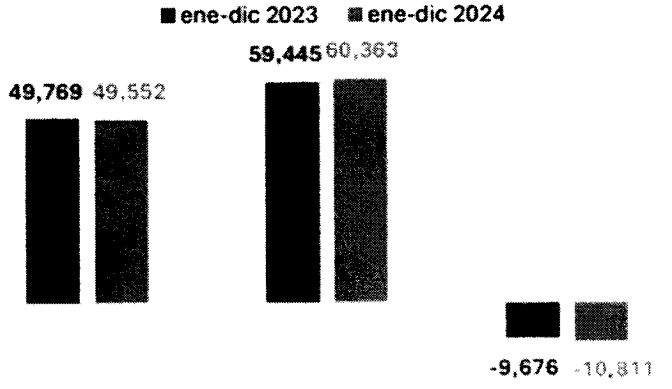
Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

Balanza comercial

Entre enero y diciembre de 2024, la balanza comercial registró un déficit de USD 10,811 millones (m), lo que representa un incremento de 11.7% con respecto al mismo período de 2023 (Gráfico 11). Durante este lapso, el monto de las exportaciones disminuyó un 0.4% y el valor de las importaciones experimentó un incremento de 1.5%.

La disminución de las exportaciones se explica por la caída en combustibles y de productos de industrias extractivas principalmente (-10.6%). Es importante mencionar que las exportaciones de productos agropecuarios, alimentos y bebidas reportaron una variación del 14%, superior a la variación reportada el informe anterior (12.9% de enero a octubre).

El comportamiento de las importaciones está explicado por la contracción reportada en los grupos de combustibles y de productos de industrias extractivas (-3.9%) y agropecuarios, alimentos y bebidas (-2.4%), principalmente.



Fuente: DANE

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

1.2 CONTEXTO TECNICO

En el contexto del sector de avaluos comerciales, hay varias variables que pueden afectar el abastecimiento y los precios, influenciada por diversos factores tales como :

Demanda y oferta: La relación entre la demanda de propiedades comerciales y la oferta disponible afecta directamente los precios de los avaluos. Si la demanda supera la oferta, los precios tienden a subir.

Ciclo económico: Durante una recesión, la demanda de propiedades comerciales puede disminuir, lo que afecta los precios. En tiempos de crecimiento económico, la demanda puede aumentar.

Tasas de interés: Las tasas de interés afectan la inversión en bienes raíces. Tasas más bajas pueden estimular la inversión y aumentar la demanda.

Políticas gubernamentales: Cambios en las políticas fiscales o regulaciones pueden afectar en el mercado inmobiliario, tales como:

- **Acceso a la vivienda**: El gobierno implementa programas de financiamiento y subsidios como **MI CASA YA** para facilitar la adquisición de viviendas, especialmente para los sectores de bajos ingresos. Esto permite que más personas puedan acceder a una vivienda propia y mejorar su calidad de vida
- **Desarrollo urbano**: Las políticas de desarrollo urbano incentivan la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios en zonas estratégicas. Estas acciones buscan generar empleo, dinamizar la economía y mejorar la infraestructura y la calidad de vida de los habitantes
- **Regulación del mercado**: Se establecen normativas para proteger a los compradores y garantizar la transparencia en las transacciones inmobiliarias, evitando fraudes o engaños1

Condiciones macroeconómicas: Factores como el crecimiento económico general, el desempleo y la estabilidad política también influyen en el sector de avaluos comerciales.

Impacto de la tecnología en el mercado inmobiliario colombiano

La tecnología seguirá desempeñando un papel fundamental en el sector inmobiliario colombiano. Plataformas de búsqueda y transacción en línea, así como herramientas de realidad virtual para visitas virtuales, facilitarán el proceso de compra, venta y alquiler de propiedades. Además, la incorporación de la tecnología en el diseño y construcción de proyectos inmobiliarios permitirá la creación de espacios más eficientes y sostenibles.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Si bien la tecnología trae consigo una serie de riesgos importantes en el mercado inmobiliario, también crea un comercio con menos intermediarios, lo que permite disminuir los costos y crear contratos de compraventa con mucha más rapidez.

1. **Big Data e Inteligencia Artificial (IA)**

Es una herramienta de generación y recolección de información, que hace más fácil el acceso a datos informativos en cuanto a tendencias, oportunidades de inversión, comportamiento del consumidor, nuevas legislaciones, entre otros.

Mencionado lo anterior, la implementación de la **Inteligencia Artificial (IA)** será de gran aporte para los profesionales y constructoras en cuanto almacenamiento, organización y análisis de datos, los cuales permitirán que los profesionales se vean beneficiados en la toma de decisiones y reducción de costos

2. **Tecnología (IoT)**

El Internet de las cosas (IoT) es el proceso que permite conectar los elementos físicos cotidianos al Internet, el mercado inmobiliario se integra cada vez más con esta tecnología ubicándose entre las más demandadas por los compradores. En gran parte, el IoT es el principal responsable de que existan los denominados "hogares inteligentes", la cual conecta desde los objetos domésticos comunes, como las bombillas de luz, hasta los recursos para la atención de la salud, como los dispositivos médicos; las prendas y los accesorios personales inteligentes; e incluso los sistemas de las ciudades inteligentes.

3. **Marketplace**

Es una gran plataforma en la que diferentes marcas, empresas o tiendas pueden vender sus productos o servicios, en cuanto al sector inmobiliario es posible encontrar propiedades disponibles según la zona, presupuesto, hasta incluso herramientas para calcular el precio del financiamiento hipotecario

La popularidad de este tipo de plataformas ha ido en aumento, ya que en una misma web el usuario es capaz de encontrar diferentes opciones de un mismo producto o servicio sin necesidad de desplazarse o consultar diferentes páginas web.

4. **Blockchain y criptomonedas**

Las criptomonedas han abierto nuevas vías para la inversión inmobiliaria, permitiendo a los inversores diversificar sus carteras, aumentar la liquidez, acceder rápidamente a los mercados globales, agilizar las transacciones, entre otras. Sin embargo, se deben abordar desafíos como la volatilidad del mercado, la incertidumbre regulatoria y las preocupaciones de seguridad para aprovechar plenamente los beneficios de las criptomonedas en el sector inmobiliario.

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

Sostenibilidad y eficiencia energética

El mercado inmobiliario pasa por la digitalización del sector y un sinfín de nuevas innovaciones en los procesos y sus diseños, donde la sostenibilidad se ha convertido en un factor clave para los compradores y desarrolladores inmobiliarios en Colombia, la demanda de propiedades con características sostenibles y eficiencia energética aumenta considerablemente

1.3 Contexto Regulatorio

Normatividad sobre avalúos inmobiliarios y avaluadores

En Colombia, las normas y regulaciones para avalúos están definidas por el Gobierno Nacional, a través de entidades como:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio,
El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)
La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).

Mencionado lo anterior estas son las principales normas y orientaciones legales sobre el ejercicio de la actividad valuadora en Colombia:

No	NORMA	DESCRIPCIÓN
1	**LA LEY 1673 DE 2013**	"Por medio de la cual se regula y establecen responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia". Establece los criterios para determinar el valor de una propiedad y obliga a contar con un informe de avalúo que cumpla con los estándares establecidos.
2	**EL DECRETO 422 DE 2000**	Establece los criterios a los que deben sujetarse los avaluadores para determinar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener los informes finales. Además, determina la composición del registro nacional de avaluadores y cuáles son las entidades que deben llevar la lista de Los profesionales en el ejercicio de la actividad valuatoria.
3	**DECRETO 466 DE 2000**	Fija los valores de los honorarios para realización de avalúos de inmuebles urbanos y rurales, según la cantidad de metros o el área. De esta forma, se establecen los montos por los cuales se debe reconocer la realización del avalúo de un apartamento, una casa y todo tipo de inmuebles similares.

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

4	**RESOLUCIÓN 0762 DE 1998**	Establece normas metodológicas para realización de avalúos catastrales, indica diferentes métodos, clases de suelo, etapas del avalúo, identificación del predio, consultas a profesionales. Señala la aplicación de los métodos y realización de avalúos en diferentes tipos de construcciones y viviendas, compensaciones por realización de obras públicas, cálculo de plusvalía, avalúos en predios rurales y de maquinaria, revisión e impugnación de avalúos
5	**DECRETO 1420 DE 1998**	Señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos: - Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa. - Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria. - Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial. - Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa. - Determinación del efecto de plusvalía. - Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación. - Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma. - Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.
6	**LEY 550 DE 1999 (ARTÍCULOS 60, 61 Y 62)**	Sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás autoridades catastrales en relación con el avalúo de bienes inmuebles, el Gobierno Nacional expedirá un reglamento que contenga normas referentes a los requisitos que deben reunir los avalúos y los avaluadores, orientadas a que en la práctica de los avalúos se cumpla con las disposiciones técnicas específicas adecuadas al objeto del mismo; se tenga en cuenta su uso actual y se reconozcan adecuadamente las contingencias de pérdida que lo afecten.
7	**LEY 1673 DE 2013**	Tiene como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir los riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado colombiano.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

8	**DECRETO 556 DEL 2014**	Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
9	**DECRETO 458 DE 2015**	Por el cual modifica el parágrafo 2° del artículo 7° del Decreto número 556 de 2014, modificado por el Decreto número 2046 de 2014.
10	**RESOLUCIÓN 620 DE 2008**	Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

En el Departamento de Risaralda, en vigencias anteriores contrató los servicios similares bajo las siguientes condiciones:

2.1. IDENTIFICACIÓN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80 - Servicios de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8013 – Servicios Inmobiliarios	801318– Servicios de Administración Inmobiliaria	80131802 - Servicio de avalúo de inmuebles

2.2. ¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD ESTATAL EN EL PASADO ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

N°	MODALIDAD	N° RFCIA	OBJETO	VALOR	FECHA FIN	PROVEEDOR
1	SELECCIÓN ABREVIADA POR MENOR CUANTÍA	SA-SAMC-04-2024	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS	123.000.000	12/12/2024	Rainer Ramiro Ortiz Zapata

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

			FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA			
2	INVITACION PÚBLICA DE MÍNIMA CUANTÍA	SA-IPMC-29-2023	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA.	98.600.000	31/12/2023	Rainer Ramiro Ortiz Zapata
3	INVITACION PÚBLICA DE MÍNIMA CUANTÍA	SA-IPMC-91-2023	PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUÓ COMERCIAL DE LOS BIENES MUEBLES EN DESUSO PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE RISARALDA	31.920.000	29/12/2023	CONSORCIO AVALUOS RISARALDA 2023
4	INVITACION PÚBLICA DE MÍNIMA CUANTÍA	SA-IPMC-51-2022	REALIZAR AVALÚOS DE PREDIOS RURALES Y URBANOS EN EL DEPARTAMENTO DE RISARALDA	85.000.000	15/09/2022	Rainer Ramiro Ortiz Zapata.

2.3. ¿CÓMO ADQUIEREN OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

N°	MODALIDAD	N° RFCIA	OBJETO	VALOR	FECHA FIN	PROVEEDOR
1	AMC 001 DE 2023	INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE	330 (Días)	47.838.908 COP	CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

			ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR			
2	FDLF-SAMC-006-2023 (98361)	ALCALDIA LOCAL DE FONTIBON	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA Y MEDICIÓN POSTERIOR (AVALÚOS TÉCNICOS, DETERIORO, MODIFICACIÓN DE VIDAS ÚTILES, VALORIZACIONES,) DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PRO	6 (Meses)	77.630.680 COP	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S
3	UAEPC-SAMC-02-2023	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, DESLINDES Y AMOJONAMIENTOS Y LAS DEMAS GESTIONES INMOBILIARIAS QUE REQUIERA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PUBLICAS DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA	75 (Días)	249.909.520 COP	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S.

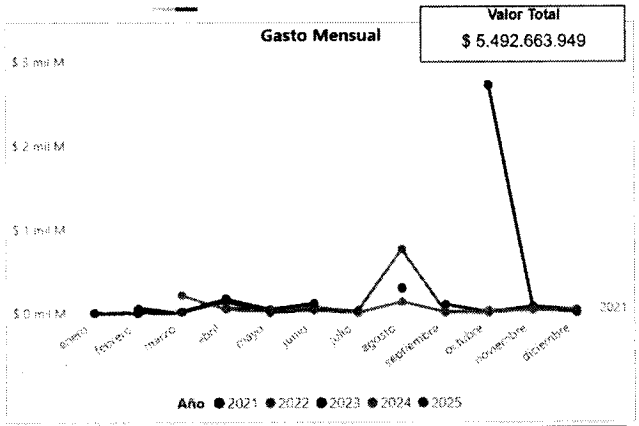
3. Estudio de la oferta

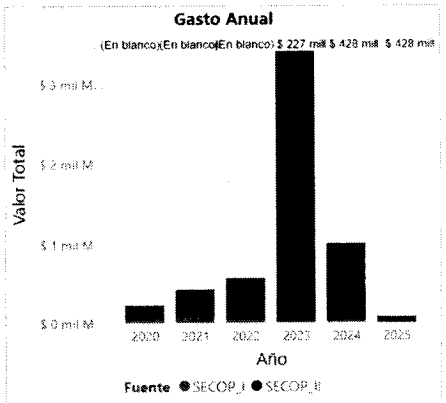
Dentro de los aspectos generales del estudio del sector, se encuentra el análisis de las empresas prestadoras del servicio de Avalúos de bienes muebles e Inmuebles, en los Departamentos de Caldas, Quindío y Risaralda, las cuales se vinculan a través del Sistema de Contratación Pública Colombiano -SECOP II según la necesidad manifestada por parte del Departamento de Risaralda, a continuación, se relacionan los posibles oferentes del servicio requerido:

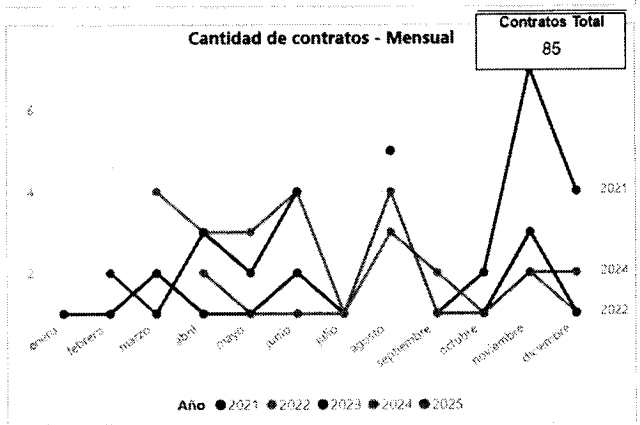
Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

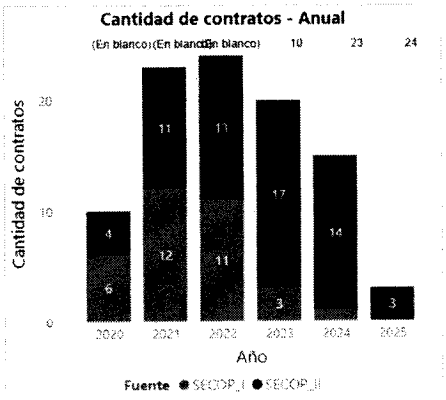
ANÁLISIS DE OFERTA

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025









Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 5 mil M	25	85

Se relacionan los posibles oferentes de la obra, bien o servicio del sector que registran dentro del Sistema de Contratación Pública Colombiano -SECOP II-, que puedan cumplir con el objeto del presente proceso.

RAZON SOCIAL
A.U.R.E. CONSULTORIAS & AVALUOS SAS
ACTIVOS & AVALUOS S.A.S.
ADMINISTRACION DE BIENES INMOBILIARIOS A&B INMOBILIARIA S.A.S
AG2 DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

ALEXANDRA RIVERA FINCA RAIZ SAS
ALIANZA AVALUOS S.A.S.
ALVARADO AVILA ALIRIO
ARCONTOP INGENIERIA CONSULTORIA TOPOGRAFIA S.A.S.
ARICIN CONSTRUCCIONES E INTERVENTORÍA SAS
ARQUIAVALUOS S.A.S.
ARQUITECTOS INGENIEROS CONTRATISTAS GRUP S A S
ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES Y AVALUOS S.A.S
ASESORES EN CONTRATACION ESTATAL Y SERVICIOS CORPORATIVOS S.A.S.
ASESORES NAT S.A.
ASESORIAS TECNICAS ESPECIALIZADAS A T E RIESGO AVALUOS LTDA - EN LIQUIDACION
ASOCIACION DE LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA LONPROCOL ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO
ASOCIACION LONJA DE AVALUADORES Y DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
AUDISERVICES SAS
AVALUADORES E INMOBILIARIOS VHC & CIA LTDA
AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.
AVALUADORES PROFESIONALES SAS
AVALUADORES Y CONSTRUCTORES S.A.S
AVALUADORES Y CONSULTORES INMOBILIARIOS A & C CIA LTDA
AVALUAR VALORES S.A.S
AVALUOS & CONSULTORIA INMOBILIARIA DIAZ SAS
AVALUOS & CONSULTORIAS S A S
AVALUOS & VALORES E U
AVALUOS ACREDITADOS A.A. SAS
AVALUOS AGUDELO VASQUEZ Y CIA
AVALUOS ANTIOQUIA E.U.
AVALUOS ASESORIAS INDUSTRIALES LIMITADA AVASIN LTDA
AVALUOS CAPITAL SAS
AVALUOS COMERCIALES LTDA AVACO LTDA
AVALUOS DE LA SABANA LTDA
AVALUOS E INVENTARIOS CIA LTDA
AVALUOS EMPRESARIALES DE COLOMBIA SAS
AVALUOS GL TASACIONES INTEGRALES S.A.S.
AVALUOS INTEGRALES S A S

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

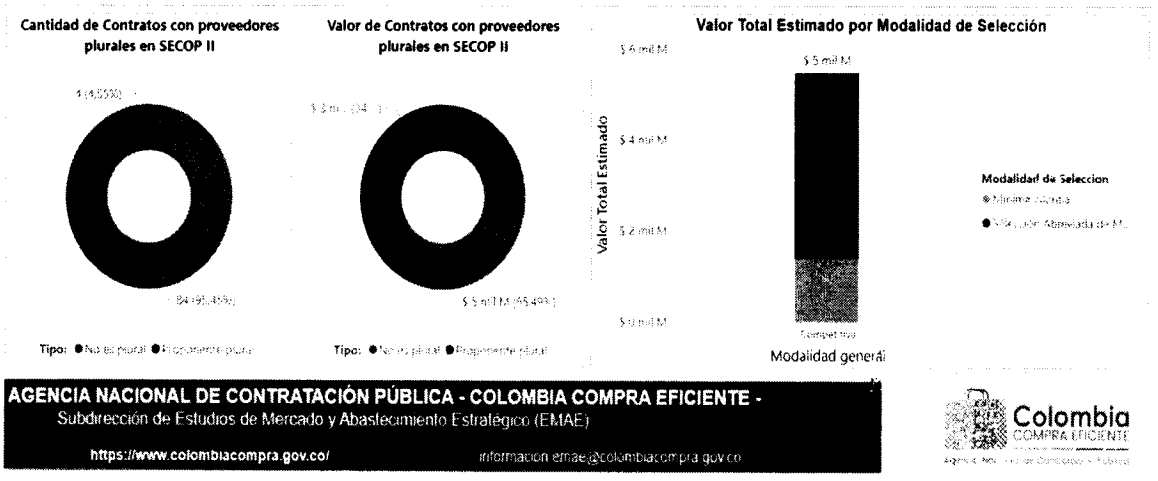
AVALUOS LIMITADA RODRIGO PEREZ RODRIGUEZ
AVALUOS LOGISTICA Y ASESORIAS S A S
AVALUOS NACIONALES S.A. AVALES
AVALUOS SALAZAR GIRALDO LTDA
AVALUOS TECNICOS CERTIFICADOS LIMITADA
AVALUOS Y ARQUITECTURA VALUARTE SAS
AVALUOS Y ASESORIAS INDUSTRIALES AVAL LTDA
AVALUOS Y FINCA RAIZ Y CIA LTDA
BIENES Y AVALUOS DE COLOMBIA BIENAVAL S.A.S.
BQ AVALUOS S.A.S.
CAB CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.
CÁCERES & FERRO FINCA RAÍZ S A
CAL Y MAYOR Y ASOCIADOS S C
CAMARA COLOMBIANA DE AVALUADORES
CAMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ LONJA INMOBILIARIA
CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA
CEISAS CONSULTORIA EMPRESARIAL SAS
COMPAÑIA GENERAL DE AVALUOS & BIENES RAICES S.A.S.
CONSULTOR PREDIAL SAS
CORPORACION AVALUOS- LONJA INMOBILIARIA
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE AVALUOS DE COLOMBIA SEDE PASTO
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ
INGRID TENJO AVALÚOS Y CONSULTORÍA PREDIAL SAS
INMOBILIARIA AVALUOS PEREIRA SAS
LONJA AVALUADORES ASOCIADOS LTDA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA
LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA
LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.
LUIS EDUARDO CARVAJALINO SANCHEZ
ORTIZ ZAPATA RAINER RAMIRO
VILLAMIZAR CUADROS CARLOS ANDRES

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

Según los registros de información contractuales cargados en el Sistema Electrónico de Contratación Público SECOP I y SECOP II, la modalidad de selección más aplicada en los Departamentos de Caldas, Quindío y Risaralda, es la Selección Abreviada de Menor Cuantía con un valor de $ 4.103.924.515, equivalente al 75%, seguido por la modalidad de Mínima Cuantía por un valor de $ 1.394.539.434, equivalente al 25%

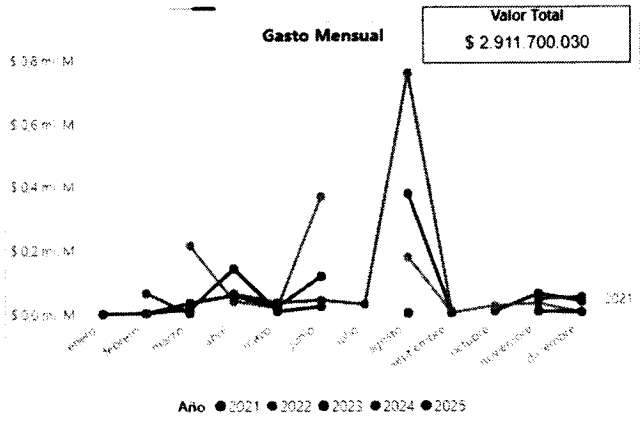
Valor total: 5.498.463.949

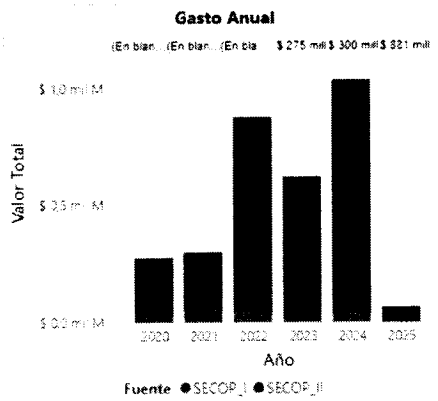


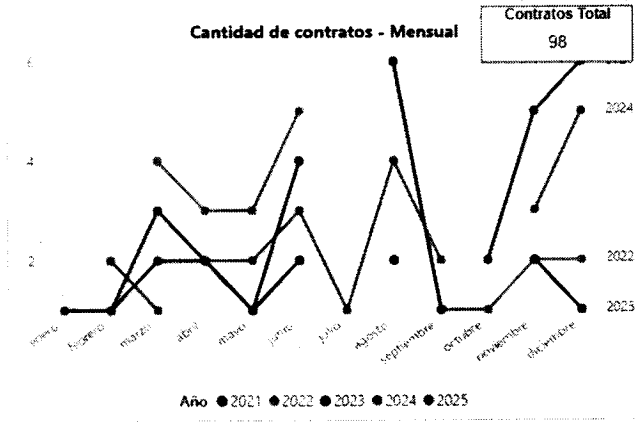
Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

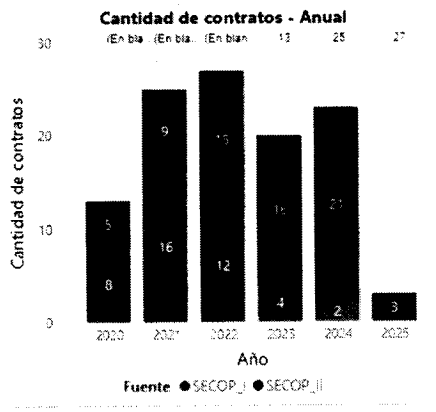
ANÁLISIS DE DEMANDA

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025



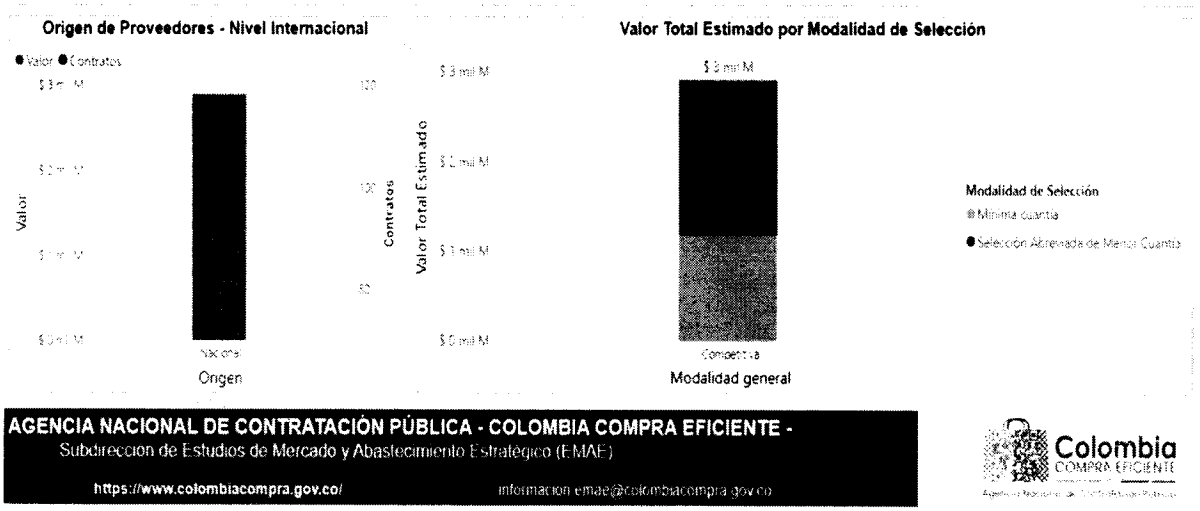






Según los registros en la grafica estadistica el Gasto Anual -Secop_II los periodos mas representativos fueron en 2022 con un valor de $ 836.941.386 - 2023 con un valor $ 609.023.798 y 2024 con un valor de $ 1.001.300.600

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025



Teniendo en cuenta los registros de la grafica estadistica de información contractual cargados en el Sistema Electrónico de Contratación Público SECOP I y SECOP II para el código UNSPC 8013 - Servicios inmobiliarios, 801318 – Servicios de Administracion Inmobiliaria, la modalidad de selección Abreviada de Menor cuantia representa un valor total de 1.729.216.361, equivalente al 59%,mientras que la modalidad de selección Minima Cuantia con un valor de 1.182.483.669, equivalente al 41%

4. Estudio de mercado

El estudio de mercado permite comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende la realización de un análisis de los diferentes precios de los bienes o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales se consultaron a través a través del Sistema de Contratación Pública Colombiano -SECOP II.

4.1. VARIABLE O FORMA COMO SE CALCULÓ EL PRESUPUESTO

COTIZACIONES

Análisis de Precios

La regulación de tarifas para los avalúos inmobiliarios en Colombia se basa en diferentes criterios y entidades. En el país, se establece una tarifa base del 1% por millar del resultado del avalúo, la cual es negociable dependiendo del tipo de activo a avaluar. Esta tarifa puede variar según el tipo de inmueble, su ubicación,zonas comunes,vias principales y otros factores relevantes para

determinar su valor comercial. La Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) supervisa y regula el sector inmobiliario, incluyendo la fijación de tarifas para los avalúos. Además, la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios establecen los requisitos para los avaluadores y regulan el proceso de avalúo.

En resumen, la regulación de tarifas para los avalúos inmobiliarios en Colombia se basa en una tarifa base negociable, supervisada por entidades como la SIC, que considera diversos factores como el tipo de inmueble, su ubicación y la calidad del servicio del valuador. La transparencia y la calidad en la fijación de tarifas son fundamentales para garantizar la equidad y la eficiencia en el sector inmobiliario

Principios éticos que soportan esta actividad

Los Avaluadores están regulados por el Consejo Nacional de Avaluadores quien estableció el Código Ético que dicta unas normas mínimas de conducta en relación con la comunidad, con los clientes, con los colegas y el Gobierno Nacional. El Avaluador debe reconocer que esta actividad se realiza en un medio social y, por lo tanto, está obligado a guardar severamente los preceptos que, en una u otra forma, regulan su conducta en la sociedad:

5. ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS

El análisis financiero del sector se realizó con base en la información financiera y organizacional de cada empresa del sector inmobiliario publicada y registrada en el Registro Único de Proponentes (RUP), que reposa en el Sistema Electrónico de Contratación Pública Colombiano -SECOP II-. Como criterios de inclusión en el conjunto de datos evaluados, se tuvo en cuenta que: 1. dentro de la experiencia certificada por cada empresa en el RUP se relacionaran, en los diferentes procesos de contratación que han participado, la relación de los códigos del Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC que establece el presente proceso de contratación. 2. en el Registro de Cámara de Comercio, el objeto social y las actividades económicas relacionadas se dirigieran a suplir la necesidad de la Entidad Estatal y a cumplir con el objeto del presente proceso de contratación. 3. la información financiera y organizacional evaluada debía estar a corte de 31 de diciembre de 2024.

El análisis financiero se realizó mediante la obtención de una muestra de veintidós (22) compañías de servicios a nivel nacional, lo que demuestra que existe una amplia pluralidad de posibles oferentes garantizando la libre concurrencia, el principio de transparencia y de selección objetiva.

Cabe resaltar que el SECOP II es la plataforma oficial del estado colombiano en materia de contratación estatal, de donde se puede obtiene información correspondiente a los proveedores de bienes y servicios, de manera ágil, oportuna, veraz y actualizada como fuente fidedigna, la cual puede ser consultada y verificada por todos los interesados en los procesos contractuales de las administraciones públicas y para el caso que nos ocupa, lo que demuestra que el análisis del

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

sector realizado por la administración departamental, refleja la realidad financiera y organizacional del sector.

Para determinar los indicadores de Capacidad Financiera y los indicadores de Capacidad Organizacional se tomó la siguiente información con corte a 2024:

N°	NIT	RAZON SOCIAL	CAPACIDAD FINANCIERA			CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	
			LIQUIDEZ	NIVEL ENDEUDAMIENTO	RAZON DE COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO (ROE)	RENTABILIDAD DEL ACTIVO (ROA)
1	900504398	3B PROYECTOS S A S	4,25	0,22	6436,98	0,26	0,20
2	860059851	A C I PROYECTOS S.A.S	1,82	0,56	3,42	0,18	0,07
3	900353914	A.M.G.O. CONSTRUCCIONES S.A.S.	4,41	0,33	20,34	0,39	0,26
4	890403012	AFA CONSULTORES Y CONSTRUCTORES S.A	5,54	0,23	10,62	0,18	0,14
5	830132864	AGOPLA SAS	78,00	0,22	40,35	0,22	0,17
6	900199790	AGRODINCO SAS	1,00	0,67	3,25	0,40	0,12
7	830507118	ALPA CONSTRUCCIONES S.A.S.	3,35	0,10	2781,87	0,17	0,15
8	6752669	ALVARADO AVILA ALIRIO	10,95	0,20	1,61	0,01	0,00
9	806010696	AMERICAN LIGHTING S.A.S.	4,38	0,55	10,05	0,18	0,08
10	800089032	ANDINA POZOS LIMITADA	11,47	0,20	12,91	0,05	0,04
11	830082693	ARCOMAT S.A.S.	2,28	0,55	94,88	0,94	0,41
12	830504035	ARDECO S.A.S.	3,96	0,24	15,08	0,31	0,23
13	830022382	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.	3,31	0,25	37145,95	0,25	0,19
14	900831830	AVALUADORES Y CONSTRUCTORES S.A.S	166,02	0,00	INDETER	0,58	0,57
15	830023696	CAL Y MAYOR Y ASOCIADOS S C	6,48	0,30	6,19	0,34	0,23
16	901562837	CONSTRUCTORA AICOSS S.A.S	28,64	0,12	348,46	1,18	1,03
17	900042850	CORPORACION AVALUOS- LONJA INMOBILIARIA	23,91	0,03	14,58	0,26	0,25
18	804007658	CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	7,33	0,03	173,26	0,19	0,18
19	804011015	ELECTROVERA S.A.	2,41	0,47	4,23	0,13	0,06
20	900354279	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS SAS	6,16	0,15	indeter	0,20	0,17
21	891410527	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	4,30	0,30	INDETER	-0,12	-0,08
22	900441334	LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.	14,70	0,42	3,03	0,25	0,14
MEDIA O PROMEDIO			**17,94**	**0,28**	**2480,42**	**0,30**	**0,21**
MEDIANA			**4,98**	**0,24**	**14,58**	**0,24**	**0,17**

Después de utilizar los métodos estadísticos permitidos por Colombia Compra Eficiente, se determina que la unidad de medida más apropiada buscando pluralidad de oferentes es la **MEDIANA**, la cual no tiene en cuenta los valores máximos y mínimos con el fin de no afectar el indicador analizado y obtener un resultado más efectivo del mercado.

Se recomienda solicitar los siguientes indicadores de Capacidad Financiera e indicadores de Capacidad Organizacional para el presente proceso.

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

INDICADOR		VALOR INDICADOR
CAPACIDAD FINANCIERA	Liquidez	4,98
	Nivel de Endeudamiento	0,24
	Razón de Cobertura de Intereses (RCI)	14,58
CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	Rentabilidad del Patrimonio (ROE)	0,24
	Rentabilidad del Activo (ROA)	0,17

INDICADORES HABILITANTES DE CAPACIDAD FINANCIERA

Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de los indicadores de liquidez, endeudamiento y la razón de cobertura de intereses de sus empresas. Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.

- **LIQUIDEZ:** es la capacidad financiera que tiene el proponente para cubrir las obligaciones a corto plazo con terceros, mediante la conversión en efectivo de sus bienes o derechos que son a corto plazo (Activo Corriente). A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

  Liquidez= (Activo Corriente / Pasivo Corriente) ≥ (mayor o igual) a **CUATRO PUNTO NOVENTA Y OCHO (4,98)**

- **ENDEUDAMIENTO:** es el porcentaje de obligaciones con terceros que tiene el proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

  Nivel de Endeudamiento = (Pasivo Total / Activo Total) ≤ (menor o igual) a **CERO PUNTO VEINTICUATRO(0,24)**

- **RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES:** es el número de veces que el proponente cuenta para cumplir con los gastos intereses. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

  RCI = (Utilidad Operacional/ Gastos de Intereses) ≥ (mayor o igual) a **CATORCE PUNTO CINCUENTA Y OCHO(14,58)**

Los indicadores de capacidad financiera como los de capacidad organizacional, obedecen al análisis de sector, al tipo de proceso, al presupuesto, entre otros aspectos financieros que se

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

realizaron previamente para la elaboración del proceso precontractual, con el propósito que los oferentes se ajusten a dichas condiciones y puedan cumplir a cabalidad con el objeto contractual.

En caso de ser proponente plural, todos los indicadores de capacidad financiera se calcularán con base en la ponderación de los componentes de los indicadores de cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal teniendo en cuenta el porcentaje de participación de cada integrante del Consorcio o Unión Temporal (de acuerdo con el manual de Colombia Compra Eficiente M-DVRHPC-05).

INDICADORES HABILITANTES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Son instrumentos que permiten establecer la capacidad de gestión de las organizaciones en el desarrollo de un programa o proyecto. El Decreto 1082 de 2015 definió los indicadores de rentabilidad para medir la capacidad organizacional de un proponente, teniendo en cuenta que, está bien organizado cuando es rentable. Para la determinación de estos indicadores en el proceso se utilizan los indicadores de: Rentabilidad Operativa del Activo (ROA) y Rentabilidad del Patrimonio (ROE).

- **ROE (RETURN ON EQUITY O RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO):** es la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre patrimonio, mayor es la utilidad de los accionistas. Se calcula de la siguiente manera.

  ROE= (Utilidad Operacional/Patrimonio) ≥ (mayor o igual) a **CERO PUNTO VEINTICUATRO (0,24)**

- **ROA (RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS):** determina la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo, este valor debe ser menor que el ROE. Se calcula de la siguiente manera:

  ROA= (Utilidad Operacional/Activo Total) ≥ (mayor o igual) a **CERO PUNTO DIECISIETE (0,17)**

CRITERIO DIFERENCIAL DE LAS MIPYMES Y PARA EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES CONFORME LO DISPONE EL ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.18 DEL DECRETO 1082 DE 2015, ADICIONADO POR EL ARTICULO 3 DEL DECRETO 1860 DE 2021, el cual estipula los criterios diferenciales de mipyme incluyendo condiciones habilitantes para emprendimientos y empresas de mujeres en los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos, así como en los procesos competitivos que adelanten las Entidades Estatales no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021, si el proponente acredita ser MIPYME, puede acreditar la experiencia con:

El proponente debe acreditar en máximo dos (2) certificados de contratos inscritos en el R.U.P, con los códigos del clasificador de bienes y servicios solicitados para el presente proceso, El valor de Dichos contratos debe sumar el 100% del presupuesto oficial traído a valor presente.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021, si el proponente acredita ser MIPYME, y además que tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o unión temporal, puede acreditar la experiencia con máximo dos (2) contratos.

Cada certificación de contrato inscrito en el R.U.P deberá registrar como mínimo el código anteriormente señalado, el objeto del contrato deberá estar relacionado con el objeto del presente proceso de contratación.

Adicionalmente el proponente debe anexar certificados, sobre los mismos contratos registrados en el Registro Único de Proponentes y sobre los cuales acredita la experiencia, de la siguiente manera:

Para proponente plural; cada uno de los integrantes del consorcio o unión temporal deberá aportar al menos un (1) certificado de experiencia que incluya el código anteriormente señalado, de acuerdo con su porcentaje de participación y que sumen el 100% del presupuesto oficial.

La fecha de terminación de los contratos certificados debe estar comprendida entre la fecha de adquisición de la personería jurídica del proponente y la fecha de cierre del plazo para presentar propuestas en el presente proceso.

Adicionalmente el proponente debe anexar certificados o actas de liquidación, y también copia de los contratos para verificar las relaciones con el objeto a contratar, sobre los mismos contratos registrados en el Registro Único de Proponentes.

Las certificaciones deberán ser suscritas por la persona competente y deberán contener como mínimo la siguiente información:

- Número de contrato.
- Objeto del contrato.
- Fecha de iniciación y terminación del contrato.
- Tiempo de ejecución.
- Cargo desempeñado, de quien firma el certificado.

Gobernación de Risaralda - Parque Olaya Herrera Calle 19 No. 13-17
PBX: 3398300 Ext. 328 www.risaralda.gov.co
Pereira – Risaralda – Codigo postal 660004

Proceso de Selección Abreviada por Menor Cuantía No SA-SAMC-05-2025

En todo caso la experiencia se acreditará con los contratos que se encuentren inscritos en el Registro Único de Proponentes y que correspondan a los códigos solicitados para este proceso.

NOTA: Para acreditar la experiencia se debe anexar certificaciones o actas de liquidación y copias de contratos.

EL PROCESO ESTA COBIJADO POR ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 80 de 1993 y en el artículo 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad realizó la verificación correspondiente estableciendo, de conformidad con el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN (M-MACPC-.

06), expedido por Colombia Compra, encontrando la existencia de acuerdo comercial suscrito con El Salvador, con Guatemala y Honduras. No obstante, se encuentra aplicable la excepción consagrada en el numeral 2 del Anexo 4 del Manual.

En consecuencia, bajo el principio de reciprocidad se concederá al proponente de bienes y servicios con origen en los Países señalados, el mismo tratamiento y en las mismas condiciones, requisitos procedimientos y criterios de adjudicación que el tratamiento concedido al nacional.

JORGE ALIRIO SOTO CARVAJAL
Ordenador del Gasto
Secretario Administrativo

Elaboró: Dainers Alexis Tejoa Osorio
Contratista