

**ANEXO ANÁLISIS DEL SECTOR
PROCESO N° 16601**

Modalidad	Contratación Directa
Estudio Previo N°	16601
Objeto	Realizar el avalúo comercial de bienes inmuebles propiedad del Departamento de Antioquia para su enajenación.

De acuerdo a la necesidad que se tiene de contratar el objeto ya indicado y la guía para la elaboración de estudios del sector, publicada en la página de Colombia Compra Eficiente, la clasificación del proyecto según las Naciones Unidas se presenta en la siguiente clasificación:

Clasificación UNSPSC: 80131802				
Clasificación	Segmento	Familia	Clase	Producto
Servicios de avalúo de inmuebles	80000000	801300000	80131800	80131802

A. ASPECTOS GENERALES

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, donde se establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, la Gobernación de Antioquia a través de la Secretaría de Talento Humano y Servicios Administrativos, realiza el estudio del sector económico de acuerdo al objeto a contratar, el cual consiste en: Contratar el servicio de realizar el avalúo comercial de bienes inmuebles propiedad del Departamento de Antioquia para su enajenación.

Por lo tanto, el resultado de este análisis integral dará a conocer, durante la etapa de planeación, el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación N° **16601**, respecto del proceso de avalúos de bienes inmuebles que pretende adelantar la entidad, siendo un anexo complementario que hará parte de los estudios y documentos previos del mismo como se evidencia a continuación:

- Aspecto regulatorio
- Aspecto económico
- Aspecto técnico
- Aspecto comercial

Dando cumplimiento a lo mencionado, la Dirección de Bienes y Seguros, desarrolla en el presente documento, el análisis del sector económico que soporta el proceso contrato de servicio avalúo comercial de bienes inmuebles propiedad del Departamento de Antioquia para su enajenación.

Para adelantar el respectivo estudio, se tomó como referente para consultas entre otras, las siguientes páginas WEB:

- Portal Colombia Compra Eficiente SECOP (www.colombiacompra.gov.co)
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (www.dane.gov.co)
- La Lonja Gremio Inmobiliario (<https://lonja.org.co/afiliados-1/>)

✓ **Aspecto regulatorio**

En **Colombia**, el avalúo de bienes inmuebles está regulado por un marco legal y técnico que involucra entidades como el IGAC, el RAA y normas específicas según el tipo de avalúo. Aquí te explico los **aspectos regulatorios principales**:

Aspecto Regulatorio del Valúo de Bienes Inmuebles en Colombia

Marco Legal

- **Ley 388 de 1997**: Regula el ordenamiento territorial y establece principios para la gestión urbana. Incluye disposiciones sobre el avalúo de inmuebles en procesos como expropiaciones y plusvalías.
- **Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso)**: Regula avalúos judiciales.
- **Ley 1450 de 2011 (Plan Nacional de Desarrollo)** y sus modificaciones: Establece lineamientos sobre avalúos catastrales.
- **Ley 1753 de 2015 y Ley 1955 de 2019**: Fortalecen el catastro multipropósito y sus bases técnicas.

Los inmuebles objetos de avalúo en el presente proceso de selección, debe cumplir con la normativa que regula los avalúos dentro del territorio Nacional de conformidad con las normas -Leyes y Decretos aplicables:

1. **Ley 9 de 1989** El marco regulatorio de la evaluación inicia con la Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, norma que, además de definir los bienes de uso público, determinó los instrumentos para que el Estado a través de sus entidades administrativas o territoriales adquirieron aquellos inmuebles que han sido declarados como de interés público. El aporte central que trajo esta ley al tema valuatorio tiene que ver con la importancia que se le da al avalúo para la adquisición de inmuebles requeridos para una obra pública.
2. **Ley 388 de 1997** Reglamenta y modifica algunas disposiciones de la ley 9 de 1989, introdujo un procedimiento administrativo más específico para la enajenación voluntaria y forzosa que además reguló aspectos como la indemnización a los propietarios, el descuento de la plusvalía generada por la obra pública y otros elementos directamente ligados con el avalúo de los inmuebles.
3. **Decreto 1420 de 1998** Como reglamentación de las normas antes señaladas, se encargó de regular de manera amplia lo relativo a avalúos inmobiliarios para los diferentes tipos de trámite de adquisición por parte del estado, estableciendo no sólo los parámetros y procedimientos para la elaboración de las valoraciones sino que se ocupó además de la persona natural o jurídica encargada de llevarlos a cabo, indicando, una vez más, que debían ser elaborados por el IGAC o por personas naturales o jurídicas inscritas en una Lonja de Propiedad Raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

4. **Resolución 620 de 2008** Surge del Decreto 1420 de 1998 estableciendo los parámetros y metodologías específicas para llevar a cabo los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

5. **Ley 1673 de 2013** Es la norma más importante en cuanto a la regulación de la persona que ejerce la actividad valuatoria, entró por primera vez a regular las condiciones de formación académica que debía tener el evaluador y, a través de un esquema de autorregulación, definió obligaciones éticas y disciplinarias en el desarrollo de la actividad, así como órganos encargados de vigilar y sancionar ante la ocurrencia de faltas.

6. **Decreto 556 de 2014** Se trata de una de las reglamentaciones más importantes de la Ley 1673 de 2013 mediante la cual se ampliaron las definiciones más relevantes de la actividad, se establece el procedimiento para inscripción ante el Registro Abierto de evaluadores y se definen las 13 categorías y sus respectivas subcategorías para la inscripción de evaluadores de acuerdo a los conocimientos y formación acreditados para desempeñar la actividad valuatoria.

7. **Ley 1682 de 2013** Norma por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y que a su vez se encarga de regular elementos del avalúo y de las metodologías valuatorias a emplear para valorar los inmuebles requeridos para este tipo de proyectos, definidas de manera específica en la Resolución 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de conformidad con las facultades otorgadas por la norma en mención.

8. **Resolución 64191 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio**, por la cual se deroga el contenido del título IX de la circular única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de evaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del evaluador

9. **Resolución 80935 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio**, por la cual se modifica la resolución 64191 del 2015, en particular el contenido en el anexo 6 – requerimientos del sistema del registro abierto de evaluadores, RAA

Normas Técnicas

- **Resolución 620 de 2008 del IGAC:** Establece los métodos y criterios técnicos para la elaboración de avalúos comerciales en Colombia.
- **Manual de Avalúos del IGAC:** Guía técnica para evaluadores; determina métodos aceptados para la estimación del valor comercial.
- **Catastro Multipropósito (Decreto 1983 de 2019):** Introduce un nuevo enfoque técnico para la valoración predial, más actualizado y ajustado al mercado.

✓ Aspecto Técnico

Dentro de los procesos de avalúos, es importante señalar los conceptos que se deben tener presentes para este tipo de actividades:

1. **SUELO URBANO:** Según el artículo 31 de la ley 388 de 1997, constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.
2. **SUELO RURAL:** Según el artículo 33 de la ley 388 de 1997, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.
3. **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Según el artículo 32 de la ley 388 de 1997, está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.
4. **SUELO DE PROTECCIÓN:** Según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
5. **AVALÚO CORPORATIVO:** Según la ley 1673 de 2013, es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.
6. **AVALUADOR:** Según la ley 1673 de 2013, es la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Evaluadores.
7. **VALUACIÓN:** Según la ley 1673 de 2013 es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

Dentro de los avalúos inmobiliarios se observa las siguientes clasificaciones:

Avalúo comercial. Este tipo de avalúos, constituyen el género con relación a las demás clases que se van a mencionar, pues son una derivación del avalúo comercial, a pesar de que la Resolución 620 de 2008 dice que los métodos allí descritos son utilizados para determinar el precio de los inmuebles ordenados por la Ley 388 (administrativos), estos lo que determinan es el valor comercial, e incluso son utilizados para emitir las diferentes clases de avalúos existentes.

A pesar de que exista una clasificación de avalúos inmobiliarios, hay que recordar que estos en el fondo lo que buscan es determinar el precio de un bien, y que la variación está ligada a los fines con los que se haga ese avalúo y de las partes interesadas en él.

Múltiples leyes incluso con anterioridad a la Ley 9 del 89 hacen uso de esta clase de avalúos, jamás se incluyó una definición sobre lo que se debía entender por avalúo comercial. De una forma más aproximada como se mostró anteriormente el decreto 1420 de 1998 con relación al valor comercial dijo lo siguiente:

“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”

Avalúo catastral. Es el que refleja el valor de los inmuebles, dicha apreciación se basa en diferentes análisis investigativos sobre datos estadísticas del mercado, aparte de esto el avalúo catastral toma como base los dictámenes que se han hecho con anterioridad del bien, a esto se le conoce como actualización catastral, herramienta que mantiene reajustada la información de cada predio en sus aspectos físicos, jurídicos de afectación por obras públicas y demás variantes que pueden generar la depreciación o alza en su valor.

El avalúo Catastral comparte características similares a otras clases como el análisis del terreno, la construcción e incluso la utilización de metodologías establecidas por el IGAC, pero se diferencia de otros en que es realizado por entidades públicas, muestra un porcentaje del verdadero valor comercial y principalmente es una base que sirve para determinar el valor del impuesto predial.

El avalúo administrativo. Con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, surgió el concepto de Avalúo Administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la Ley 9 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales. En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) a solicitud de las entidades públicas

Avalúo Comercial Corporativo aquel que –en aplicación de lo previsto por la Ley 1682 de 2013 – realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional evaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones”, la valuación se define de la siguiente manera:

“a) Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.”

En lo que respecta a la valuación de bienes inmuebles, el evaluador, entre otros aspectos, verifica y analiza la ubicación del inmueble, el tamaño y especificaciones técnicas del mismo, sus dependencias y bienes complementarios o que prestan usos y servicios adicionales, la calidad de la construcción, su valor de acuerdo con las condiciones del mercado, el tiempo de vida útil, la capacidad para ser modificado o remodelado, y las condiciones asociadas a la normatividad urbanística aplicable y a su situación catastral. Esto, indiscutiblemente, requiere una inspección técnica tanto de las características propias del inmueble como de su entorno (condiciones de la propiedad horizontal, del sector y zonas aledañas, inmuebles similares, etc.). Estos elementos forman un todo inescindible que conduce necesariamente a una valoración en conjunto para determinar, de manera técnica y con certeza, el valor real de un bien.

Ahora bien, la actividad del evaluador y su presencia física en el inmueble no se limitan a una simple visita. En términos técnicos, se trata de una inspección. Al respecto, y como un referente normativo de la trascendencia de los avalúos en la actividad económica del Estado y del país, en el caso de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, el Estado ha reconocido la importancia de la inspección, como lo indica la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). En dicha resolución, se establece que independientemente del método utilizado para llevar a cabo la valuación, la inspección debe realizarse. Textualmente, la norma establece lo siguiente:

“(…) Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías. (...)"

Por otra parte, la Ley 1673 de 2013, consolidó una serie de responsabilidades para las personas que ejercen la actividad. En la citada norma se señalan de forma directa los deberes, inhabilidades, incompatibilidades y sanciones derivadas del ejercicio de la actividad valuatoria, aspectos todos estos que trascienden para constituirse en un verdadero Código de Ética, y que se decantan en los estatutos y en la reglamentación interna de las entidades reconocidas de autorregulación en Colombia (ERA's). Es importante recordar que la inscripción de un avaluador al Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., a través de una entidad reconocida de autorregulación, es conducente una vez el avaluador demuestra su idoneidad en diferentes campos del saber tales como teoría del valor, economía y finanzas generales, métodos matemáticos y cuantitativos y conocimientos en diferentes tipos de bienes. Dicha inscripción genera como consecuencia que el avaluador acoge las normas, reglamentos y demás parámetros que la entidad de autorregulación tiene definidos.

Es la normatividad comentada en este escrito, pero aún más importante, es la estructura conceptual, técnica, filosófica y ética de la práctica de un avalúo por parte de un experto en valoración de bienes lo que conduce a la obligatoriedad no sólo de llevar a cabo una visita de inspección técnica del bien a valorar, sino también de desplegar concomitantemente las demás actividades y ejercicios propios del saber o conocimiento del avaluador que, en su conjunto, finalmente concluyen en la emisión de un concepto valuatorio sólido, sustentado y sustentable en el momento de su emisión y en épocas posteriores. Proceder de manera distinta no sólo conduciría a la imposición de las sanciones a que hubiere lugar (v.g. la cancelación de la inscripción al R.A.A., con lo cual no podría volver a ejercer la actividad en todo el territorio nacional), sino también al desconocimiento de los principios esenciales que fundamentan el idóneo ejercicio de la actividad valuatoria, con las consecuentes distorsiones y efectos negativos que de ello se derivarían en la economía de un país y, sobre todo, en el patrimonio de quienes requieren de una valoración de sus activos.

Así mismo, es importante señalar que El avalúo comercial, es valoración profesional y detallada del valor de un inmueble en el mercado actual. Este proceso implica la recolección y análisis de datos sobre la propiedad, así como la comparación de ventas recientes de propiedades similares. Esta evaluación da como resultado un valor estimado que servirá como referencia para compradores, vendedores y agentes inmobiliarios.

Tipos de avalúos principales:

1. **Avalúo residencial:** Se centra en inmuebles, como casas y apartamentos, y normalmente es utilizado en transacciones de compra-venta.
2. **Avalúo Comercial:** Implica propiedades que generan ingresos, como locales comerciales o edificios de oficinas. Este tipo de avalúo se basa en el potencial de ingreso y lo comercial que pueda llegar a ser la zona donde se encuentra la propiedad.
3. **Avalúo Industrial:** Se enfoca en propiedades industriales, como fábricas y bodegas, considerando aspectos enfocados en la infraestructura.

La importancia de los avalúos de bienes inmuebles

1. Facilita Transacciones Justas

Un avalúo preciso es esencial para que tanto los compradores como los vendedores tengan una idea clara del valor del predio. Esto no solo ayuda a establecer un precio justo, sino que también minimiza la posibilidad de conflictos durante la negociación. En un mercado donde los valores pueden variar significativamente, este servicio proporciona una base objetiva para la toma de decisiones.

2. Es esencial para procesos de financiamiento

Cuando se trata de obtener una hipoteca o un préstamo, los prestamistas generalmente requieren un avalúo por parte de los peritos antes de aprobar la solicitud. Este paso es importante, ya que permite al prestamista evaluar el riesgo asociado con el préstamo. En estos procedimientos, un avalúo bajo puede limitar el monto del préstamo o incluso hacer que se niegue la financiación.

3. Planificación Patrimonial y Sucesiones

Los avalúos comerciales juegan un papel vital en la planificación patrimonial. En el caso de sucesiones y herencias, un avalúo preciso ayuda a determinar el valor de los activos inmobiliarios, lo que a su vez puede afectar la distribución entre herederos y la carga fiscal asociada. Un buen avalúo garantiza que se respeten las intenciones del propietario original.

4. Decisiones de inversión informadas

Para los inversionistas, el avalúo comercial proporciona información valiosa que puede influir en decisiones estratégicas sobre la compra, retención o venta de propiedades. Un avalúo adecuado permite a los inversionistas evaluar el potencial de retorno y el riesgo asociado con diferentes propiedades en el mercado. Los avalúos deberán ser elaborados, verificados, debatidos y aprobados directamente por una junta técnica multidisciplinaria de una Lonja de Propiedad Raíz. Deberán incluir:

- Determinación del valor comercial de los inmuebles a la fecha de la inspección.
- Análisis del mercado inmobiliario de la zona.
- Descripción detallada de los inmuebles y sus características específicas.
- Identificación de los factores que influyen en el valor de los inmuebles.
- Elaboración de un informe de avalúo completo y detallado, que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente y que contenga todos los soportes del análisis realizado para obtener el valor comercial y las respectivas fuentes de donde fueron tomados. También deben incluir cláusulas sobre la responsabilidad del evaluador, vigencia del avalúo, la garantía del avalúo y la solución de controversias.
- Documentos anexos como el certificado RAA del o los evaluadores; los soportes de la información suministrada, como lo son el certificado de tradición y libertad, certificado de uso del suelo, los planos del inmueble, cuadros de áreas, entre otros.
- La revisión de la documentación legal de los inmuebles, como lo son el certificado de tradición y libertad, escrituras, etc.

- La visita de inspección a los inmuebles, verificación de áreas y condiciones físicas, tanto propias como del sector en el que se implantan.

Métodos de Avalúo Reconocidos

Según el IGAC y normativa vigente, los métodos aceptados son:

- **Método comparativo de mercado**
- **Método de costo de reposición (menos depreciación)**
- **Método de capitalización de rentas**
- **Método residual**
- **Método del valor presente neto (para proyectos especiales)**

Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

- Administrado por la **Superintendencia de Industria y Comercio (SIC)**.
- Todo avaluador debe estar inscrito en el **RAA** para emitir avalúos con validez jurídica y financiera.
- Exige formación académica, experiencia certificada y cumplimiento del **Código de Ética del Avaluador** (Resolución 001 de 2016 de la Comisión Nacional de Avaluadores).

Tipos de Avalúos y Finalidades

Finalidad	Requiere norma específica / validador
Avalúo Catastral	IGAC o gestores catastrales habilitados
Avalúo Comercial	Avaluadores inscritos en el RAA
Avalúo Hipotecario	Bancos lo solicitan a firmas registradas en el RAA
Avalúo Judicial	Avaluador nombrado por el juez, también registrado
Avalúo para Expropiación / Utilidad Pública	Basado en la Ley 388 y resoluciones técnicas del IGAC

Formato e Informe del Avalúo

Un avalúo válido debe incluir:

- Información general del inmueble
- Identificación del solicitante y objetivo del avalúo
- Fundamentación técnica y metodológica
- Análisis del mercado
- Valor estimado y sustentación
- Firma del avaluador y número de inscripción en el RAA

Entidades Clave

- **IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi):** Rector del catastro y ente técnico nacional.
- **Superintendencia de Industria y Comercio (SIC):** Administra el RAA.
- **Comisión Nacional de Avaluadores (CNA):** Emite lineamientos y vigila la ética profesional.
- **Gestores Catastrales** (como IDECA en Bogotá o gestores locales en municipios): Aplican normativa local.

✓ Aspecto Comercial

El **aspecto comercial** analiza cómo el inmueble se comporta en el mercado, considerando:

- Cuánto vale en comparación con otros similares.
- Qué tan fácil sería venderlo o arrendarlo.
- Qué factores influyen en su valor (ubicación, demanda, accesos, uso del suelo, etc.).

Elementos del Aspecto Comercial en Avalúos

Elemento	Descripción
Valor de mercado	Estimación del precio probable en una transacción libre.
Oferta y demanda	Disponibilidad de inmuebles similares vs. número de compradores potenciales.
Ubicación	Influye fuertemente en el valor comercial.
Uso permitido	Residencial, comercial, industrial, mixto, etc.
Factores socioeconómicos	Nivel de desarrollo del entorno, seguridad, servicios.
Condición física del inmueble	Estado de conservación, materiales, antigüedad.

B. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

Si bien este tipo de procesos resulta ser relevante para la administración de los bienes, no se tiene un gasto histórico regular en la dependencia, debido a que los avalúos que se hacen son para efectos contables y no para enajenación como es el propósito del presente proceso.

C. ESTUDIO DE LA OFERTA

Análisis del sector

PRODUCTOS DEL SECTOR:

Dentro de los avalúos inmobiliarios se observa las siguientes clasificaciones:

Avalúo comercial. Este tipo de avalúos, constituyen el género con relación a las demás clases que se van a mencionar, pues son una derivación del avalúo comercial, a pesar de que la Resolución 620 de 2008 dice que los métodos allí descritos son utilizados para determinar el precio de los inmuebles ordenados por la Ley 388

(administrativos), estos lo que determinan es el valor comercial, e incluso son utilizados para emitir las diferentes clases de avalúos existentes.

A pesar de que exista una clasificación de avalúos inmobiliarios, hay que recordar que estos en el fondo lo que buscan es determinar el precio de un bien, y que la variación está ligada a los fines con los que se haga ese avalúo y de las partes interesadas en él.

Múltiples leyes incluso con anterioridad a la Ley 9 del 89 hacen uso de esta clase de avalúos, jamás se incluyó una definición sobre lo que se debía entender por avalúo comercial. De una forma más aproximada como se mostró anteriormente el decreto 1420 de 1998 con relación al valor comercial dijo lo siguiente:

“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”

Avalúo catastral. Es el que refleja el valor de los inmuebles, dicha apreciación se basa en diferentes análisis investigativos sobre datos estadísticas del mercado, aparte de esto el avalúo catastral toma como base los dictámenes que se han hecho con anterioridad del bien, a esto se le conoce como actualización catastral, herramienta que mantiene reajustada la información de cada predio en sus aspectos físicos, jurídicos de afectación por obras públicas y demás variantes que pueden generar la depreciación o alza en su valor.

El avalúo Catastral comparte características similares a otras clases como el análisis del terreno, la construcción e incluso la utilización de metodologías establecidas por el IGAC, pero se diferencia de otros en que es realizado por entidades públicas, muestra un porcentaje del verdadero valor comercial y principalmente es una base que sirve para determinar el valor del impuesto predial.

El avalúo administrativo. Con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, surgió el concepto de Avalúo Administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la Ley 9 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales. En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) a solicitud de las entidades públicas

Avalúo Comercial Corporativo aquel que –en aplicación de lo previsto por la Ley 1682 de 2013 – realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito evaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de evaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional evaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998.

AGENTES QUE COMPONEN EL SECTOR:

De acuerdo con la enciclopedia de Banrepcultural “La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones”. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

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

Dichos sectores que se mencionan anteriormente se componen de estas actividades:

- Sector primario o agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.
- Sector secundario o industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.
- Sector terciario o de servicios: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

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

Aunque los sectores anteriormente indicados son aquellos que la teoría económica menciona como sectores de la economía, es común que las actividades económicas se diferencien aún más dependiendo de su especialización. Lo anterior da origen a los siguientes sectores económicos, los cuales son:

- 1. Sector agropecuario:** Corresponde al sector primario mencionado anteriormente.
- 2. Sector de servicios:** Corresponde al sector terciario mencionado anteriormente.
- 3. Sector industrial:** Corresponde al sector secundario mencionado anteriormente.
- 4. Sector de transporte:** Hace parte del sector terciario, e incluye transporte de carga, servicio de transporte público, transporte terrestre, aéreo, marítimo, etc.
- 5. Sector de comercio:** Hace parte del sector terciario de la economía, e incluye comercio al por mayor, minorista, centros comerciales, cámaras de comercio, San Andresitos, plazas de mercado y, en general, a todos aquellos que se relacionan con la actividad de comercio de diversos productos a nivel nacional o internacional (...)."

De acuerdo con lo anterior, se identifica que el sector al que pertenece el presente proceso de contratación es el terciario o de servicios, dicho sector engloba las actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales y se dedican a la satisfacción de diferentes necesidades de las personas, las cuales son necesarias para el funcionamiento de la economía.

SECTOR SERVICIOS:

La Encuesta Mensual de Servicios es una operación estadística por medio de la cual el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) obtiene la información de las variables principales del sector servicios para el análisis de su evolución en el corto plazo.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Mayo 2025^P / mayo 2024



Fuente: DANE, EMS.
^P Cifra provisional

De igual manera, a partir de la EMS se observó que diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con mayo de 2024. en los ingresos totales, en comparación con mayo de 2024.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Mayo 2025^P / mayo 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.				Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercaderías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	17,9	17,5	-0,1	0,5	
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,0	12,3	0,0	-0,3	
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10,1	9,8	0,3	0,0	
J	División 58	Actividades de edición	-2,4	-3,6	-1,2	2,4	
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	16,5	-5,6	19,5	2,6	
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	19,4	18,8	0,0	0,6	
J	División 61	Telecomunicaciones	1,4	-0,2	1,3	0,3	
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,3	10,7	-1,3	-0,1	
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	15,7	16,6	-1,2	0,3	
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7520, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	4,9	4,6	0,2	0,0	
M	Clase 7310	Publicidad	3,0	3,0	0,0	0,0	
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	15,4	15,3	0,0	0,1	
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	0,4	0,4	0,0	0,0	
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	20,9	16,3	0,0	4,6	
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,8	6,5	0,0	0,3	
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,5	4,9	0,7	-0,1	
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	4,7	2,8	1,8	0,2	
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	1,4	1,2	0,7	-0,5	

Fuente: DANE, EMS.

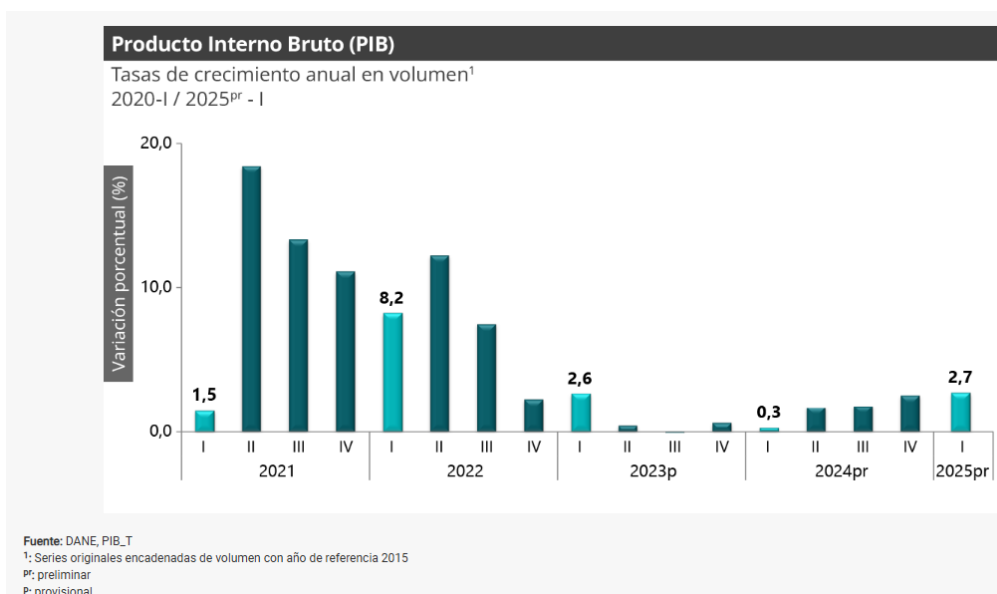
^P Cifra provisional

(PP) Puntos porcentuales

Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

PIB DESDE EL SECTOR SERVICIOS:

En el primer trimestre de 2025, el Producto Interno Bruto en su serie original. Crece 2.7% respecto al mismo periodo de 2024.



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%.

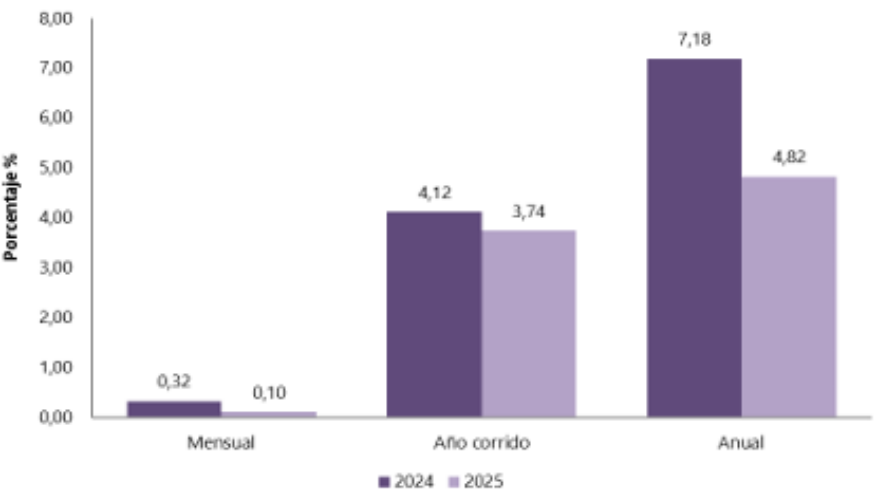
Actividades financieras y de seguros crece 1,0%.

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%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Junio 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Junio 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto

En el mes de junio de 2025, el IPC registró una variación de 0,10% en comparación con mayo de 2025, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,10%): Restaurantes y hoteles (0,42%), Salud (0,36%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,27%), Bienes y servicios diversos (0,23%), Bienes y servicios para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,20%), Transporte (0,20%), Prendas de vestir y calzado (0,16%) y por último, Información y comunicación (0,12%). Por debajo se ubicaron: Educación (0,01%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,01%), Recreación y cultura (0,00%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,08%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Junio 2024 – 2025

Divisiones de Gasto	2024		2025	
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	0,39	0,04	0,05
Salud	1,71	0,49	0,01	0,01
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,08	0,00	0,00
Bienes y servicios diversos	5,36	0,14	0,01	0,01
Bienes y servicios para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,07	0,00	0,01
Transporte	12,93	0,19	0,03	0,03
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,09	0,00	0,00
Información y comunicación	4,33	0,08	0,00	0,00
TOTAL	100,00	0,32	0,32	0,10
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,58	0,18	0,01
Educación	4,41	-0,18	-0,01	0,00
Recreación y cultura	3,79	0,10	0,00	0,00
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,30	0,06	-0,08

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

En junio de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,10%

Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Total, nacional
2024 - 2025 (junio)

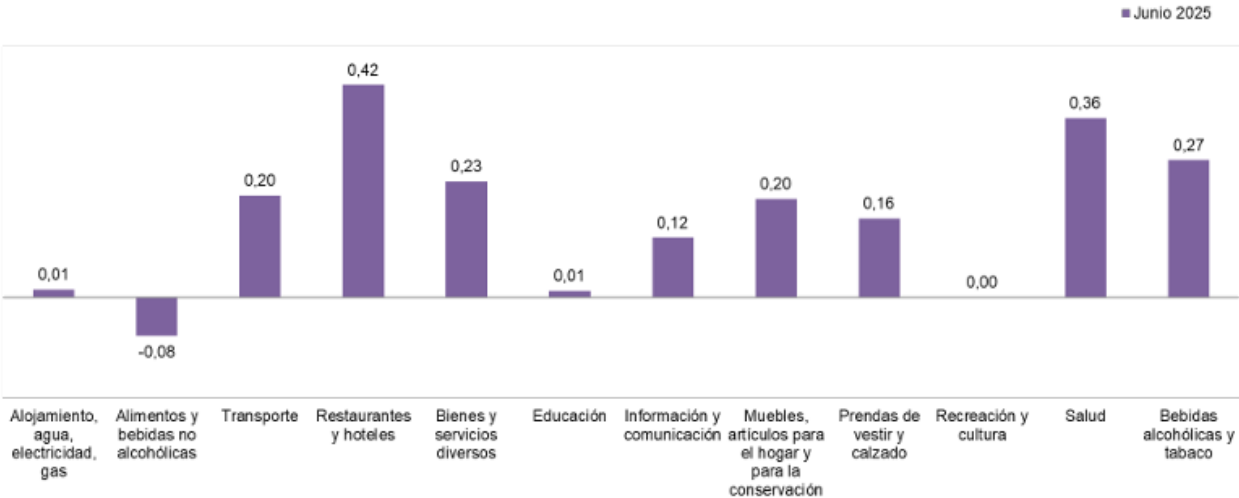
IPC	Junio					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,32	0,10	4,12	3,74	7,18	4,82

Fuente: DANE, IPC.

- En junio de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,10%, la variación año corrido fue 3,74% y la anual 4,82%.
- En junio de 2025 la variación anual del IPC fue 4,82%, es decir, 2,36 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 7,18%.

- El comportamiento mensual del IPC total en junio de 2025 (0,10%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Restaurantes y hoteles y Transporte. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Restaurantes y hoteles (0,42%) y Salud (0,36%).

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por Divisiones
2025 (junio)



En junio de 2025 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: arriendo imputado con 0,04 puntos porcentuales, arriendo efectivo con 0,03 puntos porcentuales y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio 0,03 puntos porcentuales. Las subclases con las menores contribuciones fueron: electricidad con -0,07 puntos porcentuales, papas con -0,06 puntos porcentuales y tomate con -0,02 puntos porcentuales.

<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica>

D. ESTUDIOS DE MERCADO

Análisis de la Demanda

De acuerdo al análisis del sector servicios para avalúo de bienes inmuebles, encontramos que existente en el mercado una alta demandan tanto de personas naturales como jurídicas que requieren avalúos comerciales para inmuebles, así las cosas, se realizo consulta en SECOP II de procesos con objetos similares al que nos ocupa, encontrado un listado amplio de entidades compradoras:

ENTIDAD	REFERENCIA	DESCRIPCION	VALOR	ADJUDICATARIO
ALCALDIA MUNICIPIO DE RICAURTE	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 003-2025	REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES Y ESTUDIO DE TÍTULOS DE BIENES RURALES Y URBANOS	20.000.000	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA

		UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE RICAURTE CUNDINAMARCA.		
ALCALDIA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	SMC-068-2025	CONSULTORIA PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES A BIENES MUEBLES, EQUIPOS Y AUTOMOTORES QUE EL MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO TIENE PROYECTADO DAR DE BAJA Y REALIZACIÓN DE AVALUO CON FINES DE ESTAB	19.999.659	CONSTRUCTORA AICOSS S.A.S.
GOBERNACION DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR	CD-SGR-0775-2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA MEDICION Y EL AVALUO COMERCIAL DE TERRENOS	87.031.183	LONJA CESAR
MUNICIPIO DE EL SANTUARIO ANTIOQUIA	IP-011-2025	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE BIENES	15.350.972	CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA
MUNICIPIOS ASOCIADOS DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO - MASORA	CPS 139-2025	REALIZACIÓN DE AVALUOS PUNTOS DE INVESTIGACIÓN PARA (130 PREDIOS) 80 URBANOS Y 50 RURALES COMO INSUMO PARA EL COMPONENTE ECONÓMICO DENTRO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓS	40.395.000	ingaval.SAS
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA	SA-DADEP-CPS-028-2025	PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO-DADEP COMO PERITO ADSCRITO A LA LONJA PARA REALIZAR AVALUOS DE BIENES INMUEBLES QUE SEAN REQUERIDOS	42.840.000	CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER
GOBERNACION DE CALDAS - Primero la Gente	MIC-SI-008-2025	ELABORACIÓN DE AVALUOS CORPORATIVOS SOBRE LOS PREDIOS REQUERIDOS POR LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL	47.521.162,50	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS
MUNICIPIO DE FUNZA - ALCALDÍA DE FUNZA	CD-0012-2025	AVALUOS Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS AGENCIA INMOBILIARIA	200.000.000	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA
DISTRITO DE TURBO	CI-198-2024	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO PARA LA PRESTACION DE SERVICIOS DE ESTUDIOS TECNICOS DE MERCADOS DE BIENES INMUEBLES Y LA REALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES	231.000.000	ASOURANOR

		INMUEBLES EN EL DISTRITO DE TURBO AN		
--	--	---	--	--

Análisis de mercado

En cuanto a quien vende este tipo de servicios encontramos una gran cantidad de personas jurídicas que ofrecen el servicio de avalúo, de los cuales mencionamos algunos:

- ✓ Gesvalt Latam
- ✓ Corporación Avalúos
- ✓ Gevalor
- ✓ Coralonjas
- ✓ Valorar S.A
- ✓ Lonja Colombiana de Propiedad Raíz
- ✓ La Lonja Propiedad Raíz
- ✓ Activos & Inventarios
- ✓ AGS Gestión empresarial
- ✓ Avaluar Valores
- ✓ COVAL – Consultoría & Valoración
- ✓ DRC Valoración
- ✓ Indirco S.A.S
- ✓ Proyectos & Valoraciones
- ✓ Cosas de Valor S.A.S
- ✓ AyB Inmobiliaria
- ✓ ADBienes Inmobiliaria
- ✓ A&B Bienes Inmobiliaria
- ✓ Asolonjas

Adicional, Consultado los datos de proveedores bajo la herramienta de Datos Abiertos SECOP II, se encontró el siguiente listado de proveedores principales del servicio:

PROVEEDOR	ES PYME
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA	Si
SCA HUILA	Si
LONJA PRECOOPERATIVA DE AVALUADORES Y SERVICIOS PROFESIONALES	Si
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	Si
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	Si
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - REGIONAL SANTANDER	No
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS - REGIONAL SANTANDER	No
LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	Si
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS	No
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	Si
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	Si
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	Si
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER	Si

CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA	Si
ACIMENTAR	No
VALORES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S	Si
CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA	Si
AVALBIENES	Si
CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA	Si
CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA	Si

Presupuesto oficial

El presupuesto oficial para la presente contratación se estimó de acuerdo a las cotizaciones recibidas y que se encuentran detalladas en el análisis del sector anexo; se calculó el costo de acuerdo al área de los bienes y su ubicación; el presupuesto oficial estimado será por la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M.L (\$127.997.592) incluidos todos los impuestos, tasas y contribuciones a que haya lugar.

El contrato se ejecutará tipo bolsa, de tal manera que el Departamento de Antioquia, a través del Supervisor del contrato solicitará al contratista los servicios requeridos.

De acuerdo a las cotizaciones recibidas, el Departamento establece como valores máximos incluido IVA, según área y ubicación, para cada informe de avalúo, los siguientes:

AREA URBANA		
ÍTEM	RANGOS (M2)	TOTAL, MEDIANA (COP)
1	0 - 100	1.286.715
2	101 - 500	1.405.715
3	501 - 1000	2.119.715
4	1001 - 5000	3.190.715
5	5001 SUP	7.523.775

AREA RURAL		
ÍTEM	RANGOS (HAS)	TOTAL, MEDIANA (COP)
1	0 - 2	1.785.000
2	2 - 3	2.185.633
3	3 - 5	2.380.000
4	5 - 10	2.380.000
5	10 SUP	3.811.332

ÍTEM	FUERA DE ANTIOQUIA	TOTAL, MEDIANA (COP)
1	BOGOTA	2.380.000
2	SALAMINA	1.785.000

El contrato, al ser tipo bolsa, se adjudicará por la totalidad del presupuesto oficial, por lo que el factor de comparación de ofertas, corresponde al menor valor total ofrecido en la propuesta económica, **VALOR QUE**

SERÁ LLEVADO A UN PORCENTAJE DE DESCUENTO sobre el presupuesto oficial, descuento y/o porcentaje que será aplicado **POR LA ENTIDAD** uniformemente a todos y cada uno de los ítems relacionados. En todo caso, solo se ejecutará el presupuesto, de acuerdo a las necesidades que surjan, previamente autorizadas por el supervisor del contrato.

De no ejecutarse parte del valor presupuestado, este no será pagado al contratista.

NOTA: La Entidad, una vez establecido el proponente con el menor precio en su propuesta económica diligenciada en SECOP II, procederá a convertirlo a un porcentaje de descuento, sobre el presupuesto oficial, y aplicará ese porcentaje en todos y cada uno de los ítems relacionados.



DIANA MARCELA DAVID HINCAPIÉ

Profesional Universitario – Rol Logístico
Dirección de Bienes y Seguros