Estudio de Sector que soporta el Proceso de Contratación para la PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO DENOMINADO EL RETIRO IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NO. 370-0118618 LOCALIZADO EN ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE YUMBO - VALLE DEL CAUCA.

Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario – Municipio de Yumbo

Contenido

Introducción....2
Definiciones....2
Aspectos generales de mercado....3
A. Ingresos nominales y personal ocupado....4
B. Inflación....6
Aspectos Técnicos....7
Aspectos regulatorios....7
Análisis y aplicabilidad de acuerdos y tratados internacionales en materia de contratación pública....8
Existencia de un Acuerdo Marco de Precios o Instrumentos de agregación de demanda que puedan satisfacer la necesidad....9
Análisis de la Demanda....9
Procesos de Contratación anteriores del Municipio de Yumbo....9
Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales....10
Análisis de los Procesos de Contratación identificados....12
A. Modalidad de Contratación....12
B. Plazo del Contrato....12
C. Experiencia exigida al proveedor....13
D. Garantías Exigidas....14
E. Especificaciones o requisitos técnicos relevantes....16
F. Formas de Pago....21
H. Modelo de Abastecimiento Estratégico....21
Aspectos Técnicos de la demanda....22
Análisis de la Oferta....23
Análisis de precios....24
Conclusiones....24

Introducción

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades del municipio obteniendo el mayor valor por los recursos de la población yumbeña. Para cumplir con este objetivo, la secretaría de ambiente y desarrollo agropecuario debe conocer claramente cuál es su necesidad y determinar la mejor manera en que el mercado puede satisfacerla.

En este sentido, el Artículo No. 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, estableció como deber de las entidades estatales elaborar el análisis de sector durante la etapa de planeación de un proceso de contratación pública. El análisis de sector es el documento que sustenta la toma de decisiones en el Proceso de Contratación y orienta aspectos como la determinación de requisitos habilitantes y técnicos de su proceso, criterios de evaluación de las ofertas, especificaciones del bien, obra o servicio a contratar, posibles riesgos del proceso de contratación, condiciones del mercado, así como otros aspectos relevantes que deban ser tenidos en cuenta para una correcta planeación de la compra.

De acuerdo con lo anterior, el presente documento contiene los resultados del análisis del sector realizado por la secretaría de medio ambiente y desarrollo para la contratación de la prestación de servicios para custodia y conservación de la memoria institucional del municipio de palmira la mejor inversión de los recursos públicos en términos de economía, eficiencia y eficacia.

Definiciones

A continuación, se presentan las definiciones que servirán para el desarrollo del estudio del sector:

Definiciones	
DANE	Es el Departamento Administrativo Nacional de Estadística
Entidades Estatales	De acuerdo con el Decreto 1082 de 2015, son cada una de las entidades: (a) a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 80 de 1993; (b) a las que se refieren los artículos 10, 14 y 24 de la Ley 1150 de 2007 y (c) aquellas entidades que por disposición de la ley deban aplicar la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007, o las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o sustituyan.
Avaluó	Es el documento que contiene el dictamen técnico que estima el valor de un inmueble a una fecha determinada, conforme a las reglas del mercado inmobiliario y a lo dispuesto en la Ley. (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
UNSPSC	La nomenclatura responde a United Nations Standard Products and Services Code, (Código estándar de productos y servicios de las Naciones Unidas en español). Es mediante este sistema de cifrado que se clasifican productos y servicios para fines comerciales a escala mundial, incluyendo Colombia, basándose en estándares que facilitan el comercio entre empresas y gobierno. El UNSPSC es gestionado y desarrollado por GS1 US y respaldado por la ONU desde el 2003. (LICITACIONESCOLOMBIA.CO)
CIIU	Con el propósito de clasificar las actividades económicas de los empresarios del país de la manera más precisa, las cámaras de comercio del país, a partir del año 2000, se rigen por la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas. El Código CIIU fue elaborado por la Organización de Naciones Unidas y la revisión 4 es una adaptación para Colombia hecha y revisada por el DANE.

Aspectos generales de mercado

De acuerdo con el documento de Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, revisión adaptada para Colombia CIIU rev. 4.A.C. utilizado por el

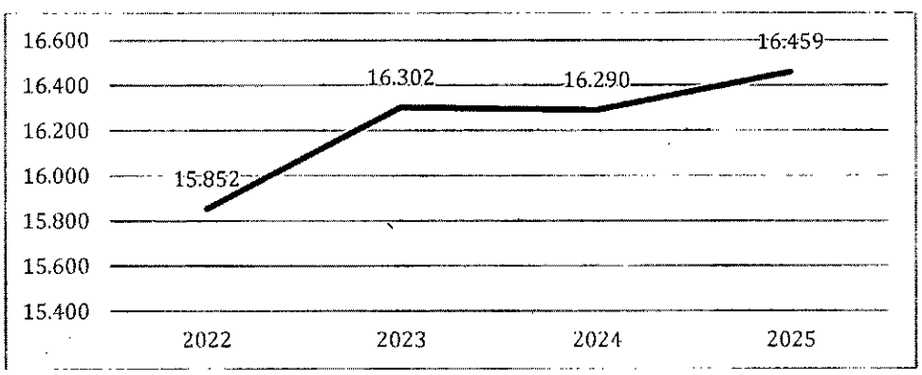
DANE, los servicios de avalúo se encuentran clasificados en las divisiones 70 "Actividades de administración empresarial; actividades de consultoría de gestión". Particularmente, para la necesidad que se pretende satisfacer a través del siguiente proceso de contratación aplica la clase 7020 "Actividades de consultoría de gestión". De acuerdo con el DANE, la clase 7020 incluye la prestación de asesoría, orientación y asistencia operacional a empresas y otras organizaciones sobre cuestiones de gestión, como la planificación estratégica y organizacional, la gestión estratégica de productos y servicios de diseño, y la gestión de innovación; temas de decisión de carácter financiero; objetivos y políticas de comercialización; planificación de la producción y de los controles; políticas, prácticas y planificación de recursos humanos.

Los servicios que se prestan pueden abarcar asesoramiento, orientación y asistencia operativa a las empresas y a la administración pública en materia de:
- Las relaciones públicas y comunicaciones.
- Las actividades de lobby.
- El diseño de métodos o procedimientos contables, programas de contabilidad de costos, procedimientos de control presupuestario.
- La prestación de asesoramiento y ayuda a las empresas y las entidades públicas en materia de planificación, organización, dirección y control, información administrativa, etcétera.

En el primer trimestre del 2025 el Producto Interno Bruto, en su serie original , crece 2,7% respecto al mismo periodo de 2024. De acuerdo a las secciones que desagrega los sectores del PIB, el código CIIU 70 se encuentra dentro de la secciones M+N (Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo). Donde Actividades profesionales, científicas y técnicas crece el 1,0% en el primer trimestre del 2025 con respecto al mismo periodo del 2024.

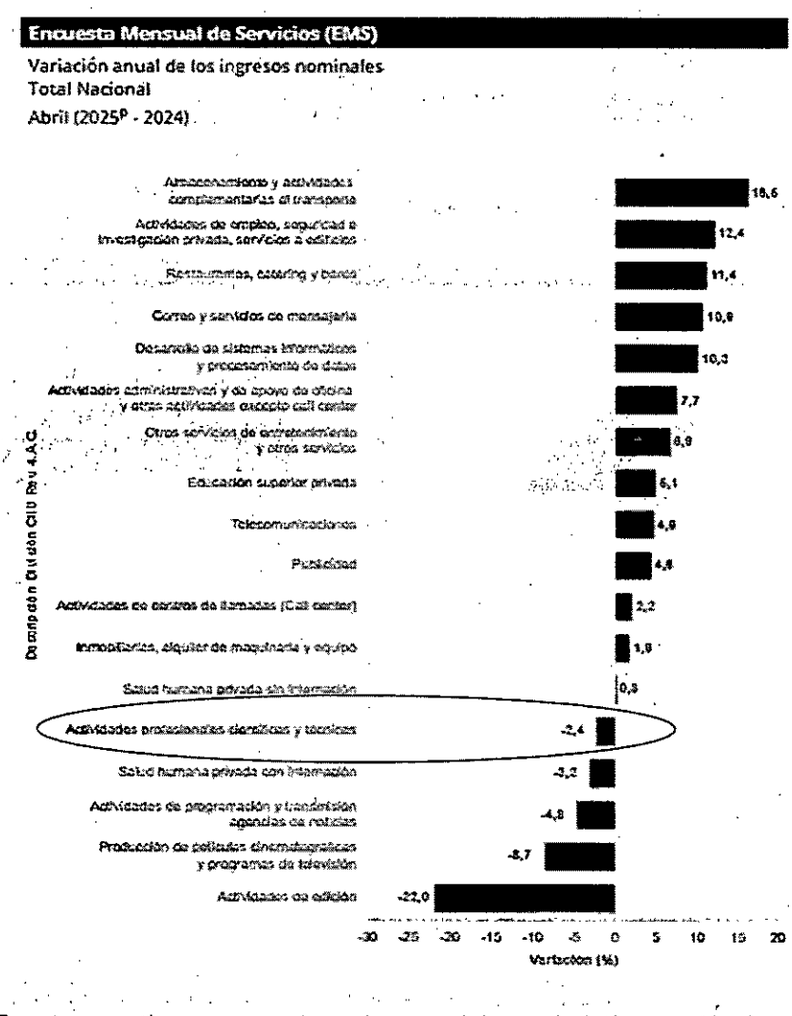
El comportamiento de este sector del PIB ha tenido una tendencia una ascendente, ya que teniendo en cuenta el grafico 1 se ve como el sector de Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo en el primer trimestre del 2022 reporto un aporte al PIB de 15.852 miles de millones de pesos y en el primer trimestre del 2025 aporto 16.459 miles de millones de pesos.

Gráfico 1: Sector Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo en el PIB Primter Trimestre del periodo 2022-2025 (valores en miles de millones de pesos).



A. Ingresos nominales y personal ocupado

Es relevante mencionar el comportamiento económico reciente asociado a las división 70, la cual se encuentra monitoreadas en la Encuesta Mensual de Servicios realizada por el DANE. Como es de esperar, estas actividades económicas, relacionadas directamente con la realización de avalúos, ha mostrado una desaceleración en su crecimiento dado el panorama económico que vive el país, lo cual se puede ver reflejado en una variación negativa de los ingresos nominales del 2,4% en el mes de abril del 2025 para el sector "Actividades profesionales científicas y técnicas".



Fuente: Imagen tomada del boletín técnico de la EMS https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

En cuanto a la variación anual del personal ocupado para el sector "Actividades profesionales científicas y técnicas", se presenta una variación negativa equivalente al 7,8%. Es importante resaltar que estas variaciones son menores a las variaciones del periodo 2022-2021. Lo anterior indica que para el sector "Actividades profesionales científicas y técnicas" se refleja una disminución en el crecimiento económico.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Abril 2025[p] / abril 2024

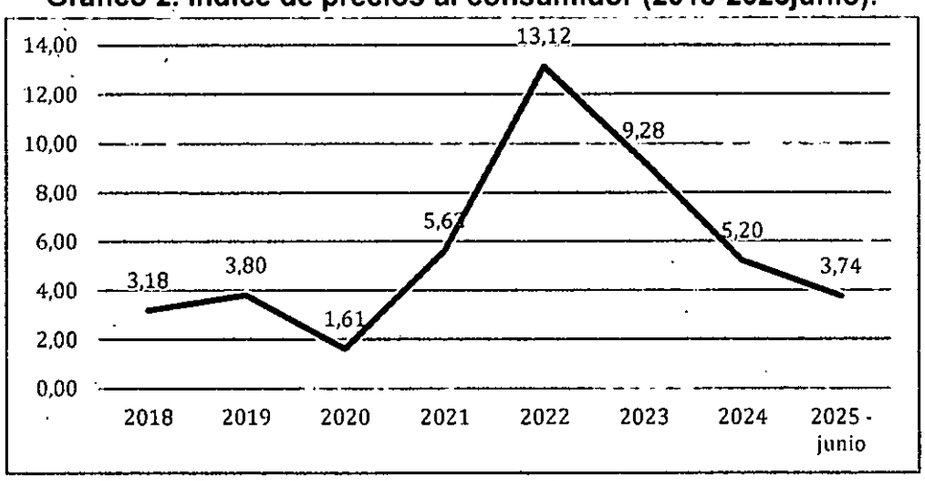
Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencia	Misión** Nuevo cliente***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	4,2	2,2	1,9	0,3	..
H	División 53	Correo y servicios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

Fuente: Imagen tomada del boletín técnico de la EMS https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

B. Inflación

Teniendo en cuenta que el sector de "Actividades profesionales científicas y técnicas" presenta crecimientos menores a los de años anteriores en términos de ingresos percibidos por la posible recesión económica que se inició en el último trimestre del 2023, es relevante tener en cuenta el impacto de la inflación sobre los precios que presenta el sector. A continuación, se presenta el Índice de Precios al Consumidor año corrido reportado por el DANE desde 2018 a 2025.

Gráfico 2. Índice de precios al consumidor (2018-2025junio).



Fuente: Elaboración propia con base a datos tomados del DANE https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc

Como se puede observar en la gráfica el índice de inflación fue bajo durante 2020 y se elevó considerablemente en el 2022, sin embargo en el 2023 se comienza a ver una disminución y se logra establecer la inflación a un solo digito. Según la revista El País, esta disminución permite un leve respiro a la economía colombiana, ya que con esto es un impulso positivo a la economía para afrontar enero con un indicador en la subida de precios inédito desde mayo de 2022.

Aspectos Técnicos

Algunos aspectos técnicos de relevancia para el presente proceso de contratación son los siguientes.

1. Registro Abierto de Avaluadores (RAA): Para ejercer legalmente como avaluador en Colombia, es obligatorio estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el cual es administrado por una entidad autorizada por el gobierno. También se deben cumplir ciertos requisitos de formación, experiencia y ética profesional establecidos por la ley.
2. Vigencia de los avalúos: Los avalúos tienen una vigencia de un año, a partir de la fecha de expedición o desde la fecha en que se decide la revisión o impugnación, según la Rama Judicial.
3. Métodos de avalúo: Se pueden utilizar diferentes métodos para la elaboración de avalúos, como el de comparación o de mercado, el de renta, entre otros, según el Decreto 1420 de 1998.

Aspectos regulatorios

A continuación, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario presenta el resumen de las normas más relevantes aplicables a la prestación de los servicios de avalúos.

Norma	Descripción
Ley 1673 de 2013	Objeto: La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir 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. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano. Esta ley define los requisitos para ejercer como avaluador, incluyendo aspectos académicos y de certificación, así como las responsabilidades y competencias en la realización de avalúos.
Ley 388 de 1997	Esta ley establece disposiciones sobre uso del suelo y planes de ordenamiento territorial, lo que impacta en la valoración de inmuebles.
Decreto 1420 de 1998	Este decreto reglamenta la aplicación de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y establece los métodos de avalúo que se deben utilizar, como el método de comparación o de mercado.
Resolución 620 de 2008	El IGAC emitió la Resolución 620 de 2008 para establecer los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Análisis y aplicabilidad de acuerdos y tratados internacionales en materia de contratación pública.

Acuerdo Comercial		¿Vigente ?	Entidad Estatal Cubierta	Valor del Proceso de Contratación superior al umbral del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
			Si/No	Si/No	Si/No	Si/No
Alianza Pacífico	Chile	Si	Si	No	No	No
	México	Si	No	No	No	No
	Perú	Si	Si	No	No	No
Canadá		Si	No	No	No	No
Chile		Si	Si	No	No	No
Corea		Si	Si	No	No	No
Costa Rica		Si	Si	No	No	No
Estados Unidos		Si	Si	No	No	No
Estados AELC		Si	Si	No	No	No
México		Si	No	No	No	No
Triángulo Norte	El Salvador	Si	Si	Si	No	Si
	Guatemala	Si	Si	Si	No	Si
	Honduras	Si	No	Si	No	No
Unión Europea		Si	No	No	No	No
Israel		Si	Si	No	No	No
Reino Unido e Irlanda del Norte		Si	Si	N/A	No	No
Comunidad Andina -.Decisión 439 de 1998		Si	N/A	N/A	No	No

Fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/manual_manejo_de_acuerdos_comerciales_24nov2021_1.pdf

La Entidad Estatal dará a los bienes y servicios de los estados con quienes Colombia ha suscrito un Acuerdo Comercial, el mismo trato que da a los bienes y servicios colombianos cuando en aquellos Acuerdos Comerciales aplicable al presente Proceso de Contratación.

En aquellos casos en los que se deba otorgar a los bienes y servicios extranjeros el mismo trato que se les da a los bienes y servicios nacionales, la Entidad Estatal debe conceder a dichos bienes y servicios el puntaje adicional de que trata la Ley 816 de 2003 y las preferencias en caso de empates de acuerdo con el artículo 2.2.1.1.2.2.9. del Decreto 1082 de 2015.

Existencia de un Acuerdo Marco de Precios o Instrumentos de agregación de demanda que puedan satisfacer la necesidad

El artículo 2.2.1.2.1.2.9. del Decreto 1082 de 2015 establece que las entidades estatales deben, en la etapa de planeación del Proceso de Contratación, verificar si existe un Acuerdo

Marco de Precios (AMP) o Instrumento de Agregación de Demanda (IAD) vigente con el cual pueda satisfacer la necesidad. Se verificó en la página web de CCE la existencia de un AMP o IAD que incluyera los bienes o servicios detallados en la FCT. Sin embargo, se concluye que no se encuentra vigente un AMP o IAD mediante el cual se pueda satisfacer la necesidad de la Entidad.

Análisis de la Demanda

La información de la demanda permite a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario recopilar información histórica sobre cómo se ha contratado previamente los servicios de avalúos, conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Municipio de Yumbo, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

La siguiente información orienta la verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros.

Procesos de Contratación anteriores del Municipio de Yumbo

Teniendo en cuenta que es una práctica común de las Entidades Estatales contratar los servicios de avalúos bajo modalidades competitivas, así como la información del histórico de contratación del Municipio para este servicio, el cual indica que se ha contratado previamente este servicio de igual forma, se puede observar la conveniencia de adelantar el presente proceso de contratación bajo una modalidad competitiva que permita la libre competencia entre proponentes y la búsqueda de las mejores condiciones de precio y calidad para la entidad. a través de la plataforma del SECOP I y II.

Tabla 1: Procesos de contratación analizados del Municipio de Yumbo para la contratación del servicio de avalúo

Número de proceso	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato	Link
MC-SI-055-2022	REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE UN TERRENO NECESARIO PARA LA CONSTRUCCION DEL PARQUE LINEAL SOBRE LA MARGEN DERECHA DEL RIO YUMBO	8.372.184	Mínima cuantía	Erwin Franklin Ramirez Mendez	20 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
IP-CMC-IMVY-009-2023	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN LOTE #2 UBICADO EN LA CALLE 11B # 12 A 37 BARRIO ASOVIVIR COLINAS	800.000	Mínima cuantía	FRANCISCO DE PAULA MOSQUERA BONILLA	15 dias	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
IP-CMC-IMVY-011-2024	PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR SEIS (6) AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS UBICADOS EN LOS BARRIOS BRISAS DE LA SULTANA Y NUESTRA SEÑORA DE GUADALUPE DEL MUNICIPIO DE YUMBO	3.000.000	Mínima cuantía	Kelly Johanna Gallo Ramirez	30 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
MC-RF-028-2023	AVALUO LOTE MULALO	2.800.000	Mínima cuantía	Wilmer Anto	5 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CCE

Número de proceso	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato	Link
IP-CMC-IMVY-010-2021	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN LOTE UBICADO EN EL BARRIO ALTO SAN JORGE EN LA CARRERA 18, 18 A, 18 B, 18 BIS, ENTRE LAS CALLE 7 F, 7G, 7H, Y CALLE 8 A DEL MUNICIPIO DE YUMBO	12.000.000	Minima cuantia	Erwin Franklin Ramirez Mendez	15 días	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos de SECOP II

Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales

Con el fin de adelantar el análisis de procesos de contratación de otras Entidades Estatales, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario realizó una búsqueda de los contratos gestionados en SECOP II que resultaron adjudicados para la contratación de servicios de avalúos.

La siguiente Tabla presenta los resultados de esta búsqueda, con un total de 5 Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales identificados, los cuales fueron consultados por la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario a fin de analizar las condiciones en las cuales se contratan este tipo de servicios e identificar buenas prácticas de contratación relativas a este servicio.

Tabla 2: Procesos de contratación analizados de otras entidades para la contratación del servicio de avalúo

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato	Link
CPSM-SMC-002-2022	CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALUOS DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA	$10.926.770	Mínima cuantía	LONJASAN	1 mes	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2942161
INVITACION 005 DE 2023	MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO**	SERVICIOS DE CONTRATACION DE 20 AVALUOS PARA LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA	$30.000.000	Mínima cuantía	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA	3 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4179772
N°. IPMC-AMVL- 021-2022	MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA//	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA REALIZACION DE AVALUOS CORRESPONDIENTES A LA COMPENSACIÓN DE CESIONES TIPO A DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS URBANISTICAS PREVIAMENTE RADICADAS Y VIABILIZADAS ANTE LA SECRETARIA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA	$12.250.000	Minima cuantía	LUIS EDUARDO CARVAJALINO SÁNCHEZ	2 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2918107
MC-006-2022	IDEAR	SERVICIOS PARA LA REALIZACION Y ACTUALIZACION DE	$17.228.758	Mínima cuantía	SOCIEDAD COLOMBIANA DE	2 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDe

Número de proceso	Entidad	Objeto contractual	Valor	Modalidad de selección	Proveedor	Plazo del contrato	Link
		AVALUOS COMERCIALES DE LOS BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES AL INSTITUTO DE DESARROLLO DE ARAUCA IDEAR			ARQUITECTOS REGIONAL ARAUCA		tail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3332040
22001227-H3	AEROCIVIL	23500A1566 REALIZAR AVALUOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA DIRECCION REGIONAL OCCIDENTE	$40.000.000	Mínima cuantía	AVAL&CONSTRUCCIONES S.A.S	5 meses	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2999773

Fuente: Elaboración propia con base en datos abiertos de SECOP II.

Análisis de los Procesos de Contratación identificados

A continuación, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario analiza los siguientes aspectos a partir de la muestra seleccionada.

A. Modalidad de Contratación

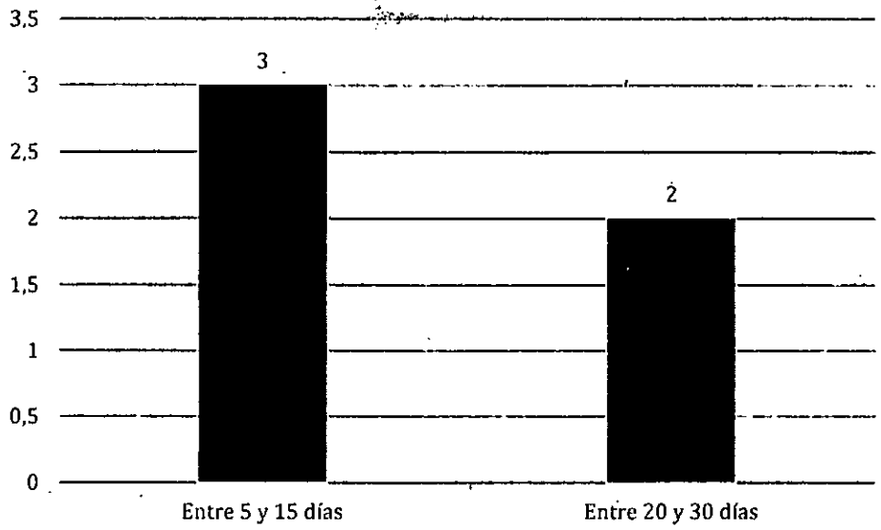
En el caso de los contratos del Municipio de Yumbo los servicios de avalúos se gestionaron a través de las modalidades de mínima cuantía en un 100% de los procesos analizados.

Igualmente, el 100% de los contratos de la muestra seleccionada de otras Entidades Estatales fueron adelantados a través de una modalidad de contratación competitiva por medio de mínima cuantía. Lo cual indicaría que, por lo general, para este servicio existen pluralidad de oferentes en el mercado que puedan satisfacer las necesidades de servicios de avalúos.

B. Plazo del Contrato

En el caso del Municipio de Yumbo los plazos de los procesos varian entre 5 y 30 días, donde de los procesos analizados del municipio de Yumbo, se encontró que 3 de los proceso presentaron plazos entre 5 y 15 días y 2 procesos entre 20 y 30 días.

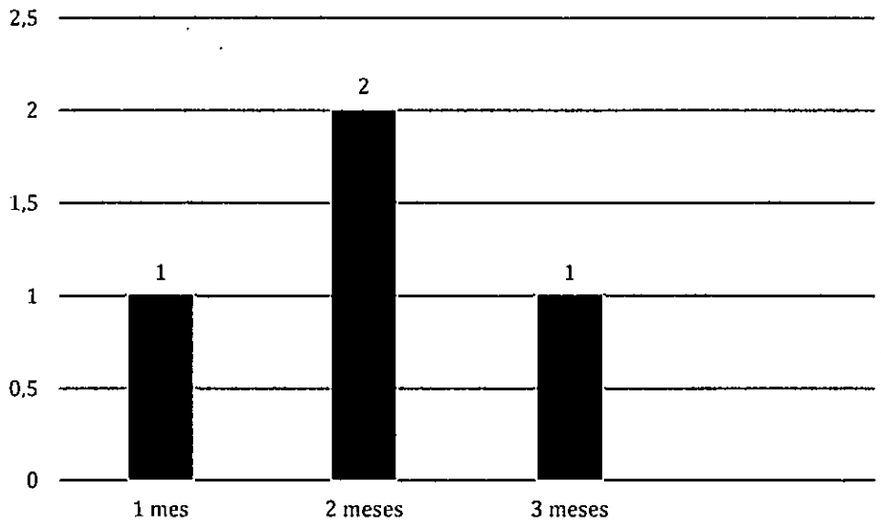
Gráfico 3: Distribución de los plazos para la muestra seleccionada de la Alcaldía de Yumbo.



Fuente: Elaboración propia con base en datos de SECOP II.

Por otro lado, los plazos de ejecución de los procesos de otras Entidades Estatales para apoyo logístico presentan una alta variabilidad, estos procesos mostraron un plazo de tiempo mayores a los analizados en el municipio de Yumbo. Estos procesos que varían entre 1 y 5 meses, como se puede observar en el gráfico 4:

Gráfico 4: Distribución de los plazos para la muestra seleccionada de otras Entidades Estatales



Fuente: Elaboración propia con base en datos de SECOP II.

C. Experiencia exigida al proveedor

Con respecto a la experiencia exigida en los contratos gestionados por el Municipio de Yumbo, se encontró la siguiente información:

Tabla 3: La experiencia de los procesos de contratación analizados del municipio de Yumbo para la contratación del servicio de avalúo

Numero de Proceso	Experiencia General	Experiencia Especifica
MC-SI-055-2022	Tres (3) certificaciones o contratos de consultoría en avalúos comerciales con entidades públicas o privadas ejecutadas y terminados a satisfacción en los últimos dos	Uno de los contratos de avalúos comerciales aportados como experiencia general deberá incluir actividades de avalúo y levantamiento predial o levantamiento topográfico de

	(2) años que cada uno superen el valor del presente presupuesto.	predios cuyo valor sea superior 2 veces al valor del presupuesto de la presente convocatoria pública.
IP-CMC-IMVY-009-2023	El oferente deberá acreditar un (1) contrato cuya experticia sea suficiente para emitir dictamenes para determinar el avalúo de los bienes inmuebles a adquirir, cuyo valor sea igual o superior al valor del presupuesto oficial estimado para el presente proceso.	No presentaron
IP-CMC-IMVY-011-2024	No presentaron	No presentaron
MC-RF-028-2023	No presentaron	No presentaron
IP-CMC-IMVY-010-2021	No presentaron	No presentaron

Por otro lado, la siguiente tabla muestra la experiencia exigida en los contratos adelantados por otras Entidades
Estatales que componen la muestra analizada.

Tabla 4: La experiencia de los procesos de contratación analizados del municipio de Yumbo para la contratación del servicio de avalúo

Numero de Proceso	Experiencia General	Experiencia Especifica
CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA	El proponente deberá acreditar experiencia relacionada con el objeto del presente proceso, de la siguiente manera: 1. El proponente deberá diligenciar el Anexo N°6 "Experiencia" 2. Aportando certificación de UN (1) contrato ejecutado por un valor mínimo del presupuesto oficial del presente proceso de contratación, previo a la fecha de publicación de la invitación pública en la plataforma Secop II.	No presentaron
MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO**	Los Proponentes deberán acreditar la experiencia, idoneidad y capacidad a través de dos (2) contratos cuyo objeto este relacionado con el del presente proceso contractual para la consultoría para la adquisición de avalúos comerciales,	No presentaron
MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA	Se verificará que el oferente se encuentre inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), las cuales deben acreditar inscripción y debe estar vigente.	Se verificará que el oferente haya ejecutado tres contratos como perito avaluador de bienes inmuebles fiscales del orden territorial con empresas publicas ejecutadas en un termino no mayor a dos (2) años contados a partir del cierre del presente proceso cuyo valor sea igual o superior a 1.0 veces

		el valor del presente presupuesto oficial.
IDEAR	No presentaron	No presentaron
AEROCIVIL	El Proponente deberá estar inscrito en el registro abierto de evaluadores RAA de bienes muebles e inmuebles – VIGENTE	Por la complejidad y detalle para la realización de los avalúos y las condiciones técnicas, financieras y legales que por su normatividad se deben realizar, se exige la certificación del evaluador, y un tiempo considerable de experiencia de tres años similar al del objeto de este proceso de acuerdo a los lotes especificados. Para acreditar la experiencia, el proponente deberá haber ejecutado y liquidado máximo cuatro (4) contratos cuyo objeto este directamente relacionado con el objeto de la presente contratación y que si valor sumado expresado en SMMLV sea igual o superior al 100% por ciento del presupuesto por cada lote.

D. Garantías Exigidas

Con respecto a las garantías exigidas en los contratos gestionados por el Municipio de Yumbo, se puede observar que las garantías exigibles más comunes para la contratación de este servicio son la garantía de cumplimiento general del contrato.

Tabla 5: Análisis de garantías exigidas en los procesos de contratación de la Alcaldía de Yumbo para contratar los servicios avalúo.

Cobertura exigible	Rango de porcentaje de cobertura	Rango de plazo	Porcentaje de los contratos que solicitaron la garantía
Seriedad de la oferta	10% del valor de la oferta o del presupuesto oficial del proceso de contratación	Hasta tres (3) meses contados a partir de la fecha de cierre del proceso o hasta la aprobación de la garantía de cumplimiento	0% de la muestra de contratos solicitaron la garantía de seriedad de la oferta
Cumplimiento general del contrato	Entre el 10% y el 30% del valor del contrato	Por el tiempo de la vigencia del contrato y entre cuatro (4) y seis (6) meses más.	El 60% de los contratos que componen la muestra solicitaron la garantía de cumplimiento general del contrato

Cobertura exigible	Rango de porcentaje de cobertura	Rango de plazo	Porcentaje de los contratos que solicitaron la garantía
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y servicios	Entre el 5% y el 20% del valor del contrato	Por el tiempo de la vigencia del contrato y entre cuatro (4) meses y un (1) año más	El 40% de los contratos que componen la muestra solicitaron garantía de calidad y correcto funcionamiento de los bienes y servicios
Pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones	Entre el 5% y el 20% del valor del contrato	Por el término de la vigencia del contrato y tres (3) años más	El 0% de los contratos que componen la muestra solicitaron la garantía de salarios, prestaciones e indemnizaciones
Responsabilidad civil extracontractual	200 SMMLV	Por el término de la ejecución del contrato y hasta dos (2) años más	El 0% de los procesos de la muestra seleccionada solicitaron la garantía de responsabilidad civil extracontractual

Por otro lado, la siguiente sección muestra el análisis realizado por la Secretaría General con respecto a las garantías exigidas en los procesos de contratación realizados por otras Entidades Estatales.

Tabla 6: Análisis de garantías exigidas en los procesos de contratación de otras entidades para contratar los servicios avalúo.

Cobertura exigible	Rango de porcentaje de cobertura	Rango de plazo	Porcentaje de los contratos que solicitaron la garantía
Seriedad de la oferta	10% del valor de la oferta o del presupuesto oficial del proceso de contratación	Hasta tres (3) meses contados a partir de la fecha de cierre del proceso o hasta la aprobación de la garantía de cumplimiento	0% de la muestra de contratos solicitaron la garantía de seriedad de la oferta
Cumplimiento general del contrato	Entre el 10% y el 30% del valor del contrato	Por el tiempo de la vigencia del contrato y entre cuatro (4) y	El 80% de los contratos que componen la muestra solicitaron la

Cobertura exigible	Rango de porcentaje de cobertura	Rango de plazo	Porcentaje de los contratos que solicitaron la garantía
		seis (6) meses más.	garantía de cumplimiento general del contrato
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y servicios	Entre el 5% y el 20% del valor del contrato	Por el tiempo de la vigencia del contrato y entre cuatro (4) meses y un (1) año más	El 80% de los contratos que componen la muestra solicitaron garantía de calidad y correcto funcionamiento de los bienes y servicios
Pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones	Entre el 5% y el 20% del valor del contrato	Por el término de la vigencia del contrato y tres (3) años más	El 80% de los contratos que componen la muestra solicitaron la garantía de salarios, prestaciones e indemnizaciones
Responsabilidad civil extracontractual	200 SMMLV	Por el término de la ejecución del contrato y hasta dos (2) años más	El 20% de los procesos de la muestra seleccionada solicitaron la garantía de responsabilidad civil extracontractual

Analizando las garantías exigidas por otras Entidades Estatales relacionadas en la Tabla 5, se puede observar que las garantías exigibles más comunes para la contratación de este servicio son la garantía de cumplimiento general del contrato, Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y servicios y Pago de salarios, prestaciones indemnizaciones.

E. Especificaciones o requisitos técnicos relevantes

Con respecto a las especificaciones técnicas exigidas por el Municipio de Yumbo solicitan lo siguiente:

1. Identificación de la clase de avalúo que se realiza.
2. Explicación de la metodología utilizada.
3. Identificación y descripción de los bienes avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
6. El valor resultante del avalúo.
7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el registro nacional de avaluadores y en el registro abierto de avaluadores RAA, en las categorías 2 y 3.
9. Cuando la metodología utilice proyecciones, se debe señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se debe incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
10. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

En cuanto a las otras entidades se encontró las siguientes especificaciones técnicas:

1. La entidad CAJA DE PREVISION SOCIAL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA solicitó las siguientes especificaciones técnicas:

1. Realizar los avalúos corporativos comerciales conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes.
2. El contratista deberá presentar con la oferta un cronograma de actividades sin exceder el tiempo de ejecución que esta solicitado en el contrato. Este cronograma deberá ser actualizado en el momento de firma del acta de inicio.
3. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia del avalúo comercial, ni utilizarlo para fines de terceros, con excepción de las entidades de fiscalización, vigilancia y control sin la autorización expresa de la Caja de Previsión Social Municipal de Bucaramanga.
4. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con el artículo
5, numeral 4 de la Ley 80 de 1993. 5. Con el avalúo deberá entregarse un informe detallando el procedimiento de valoración empleado para su elaboración.
6. Identificación y descripción de los bienes avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
7. Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en algunos casos comentarios relacionados con la estructura.
8. Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.
9. Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
10. Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como, por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto, entre otros.
11. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
12. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
13. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
14. Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.
15. Avalúo Corporativo Comercial (valor del inmueble). El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el avaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros

datos; En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte e Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1228 de 2008.

16. Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.

17. Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.

2. La entidad MUNICIPIO DE VILLA DEL ROSARIO solicitó las siguientes especificaciones técnicas:

ESPECIFICACIONES TECNICAS

AVALÚOS PARA EFECTOS CONTABLES. Se refiere a la valoración técnica que efectúa el funcionario, persona natural o jurídica experta, designado por la entidad pública, que permita acopiar la información y documentación suficiente y pertinente sobre el valor actual de un bien mueble o inmueble y que generalmente se establece en función del precio de mercado que estos bienes tienen.

AVALUADOR. Personal de la entidad pública, personas naturales o jurídicas independientes, que cuenten con la idoneidad y capacidad para realizar avalúos de bienes muebles o inmuebles.

BIENES. Se entiende por bienes en la Alcaldía de Villa del Rosario como todos aquellos elementos materiales e inmateriales, consumibles y no consumibles, muebles e inmuebles, que tienen un valor positivo y por ello estimable económicamente y susceptible de ser adquirido, inventariado, enajenado, gravado, exchuyendo el dinero en efectivo.

Factores para el avalúo de bienes muebles e inmuebles. Son los elementos a tener en cuenta, para determinar el avalúo de un bien mueble o inmueble.

Valor en libros. De conformidad con lo establecido en el PGCP, corresponde al valor neto resultante de la sumatoria algebraica del costo histórico, depreciaciones, amortizaciones, provisiones, valorizaciones y desvalorizaciones aplicables a cada clase de bien mueble o inmueble, según sea el caso.

METODOLOGÍA PARA AVALÚO DE BIENES INMUEBLES:

- Visita técnica de campo e inspección ocular
- Toma de medidas con GPS GARMIN para verificar medidas
- Investigación de mercado por el método de costo de mercado para lotes
- Investigación de mercado por el costo de reposición
- Tabulación de la información
- Presentación de informe con soporte fotográfico

INFORMACIÓN QUE DEBE CONTENER EL INFORME DE AVALÚO PARA CADA UNO DE LOS BIENES INMUEBLES Y DERECHOS DE PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO

Datos del inmueble con la siguiente información: Dirección, ciudad, departamento, tipo de inmueble, análisis económico de la zona, factores en la determinación del avalúo, valores adoptados, separando área construida de lote y coeficiente de propiedad horizontal para los inmuebles que se encuentren bajo este régimen, usos del suelo y documentos tenidos en cuenta para el avalúo.

· Titulación con la siguiente información: Propietario del inmueble, Títulos (s) de adquisición, número de matrícula inmobiliaria, número catastral, clase de predio.

·Situación jurídica del bien

· Características Generales del Sector con la siguiente información: Delimitación del Sector, vías de acceso, espacio público, actividades predominantes, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, estrato socio económico y reglamentación o normatividad urbanística, actividad socioeconómica (Turístico, comercial e industrial)

· Características específicas del predio con la siguiente información: Áreas del lote de terreno y de la(s) construcción (es), según el caso específico, linderos, colindancias, servidumbres, afectaciones, servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, descripción física y características del terreno, de la(s) construcción (es) e infraestructura analizando su estado actual, estado de conservación, limitaciones y actividad económica predominante en el sector.

· Vida útil esperada de los inmuebles con la siguiente información: Donde se relacionen todas las características Página 3 de 3 No. DESCRIPCIÓN SI ACEPTO (FOLIO) NO ACEPTO técnicas del inmueble objeto de avalúo.

· Avaluó del inmueble con la siguiente información: Valor de reposición, el valor resultante del avalúo, la vigencia en tiempo del avalúo, las fuentes y los cálculos respectivos. Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico de conformidad con la normatividad que aplique IGAC.

· Indicio de deterioro de los Activos no generadores de efectivo según resolución 484 de 2017.

· Registro fotográfico con la siguiente información: Que identifique el predio y las mejoras objeto del avalúo.

· Actualización de Plano de localización del inmueble con la siguiente información: Con identificación de área construida y áreas libres soportadas con carta catastral y demás documentos necesarios.
· Estudio de títulos para cada uno de los bienes inmuebles objeto del avalúo.
· Certificado de avalúo comercial expedido y suscrito por el contratista
Los demás datos de conformidad a normatividad vigente.

NORMATIVIDAD APLICABLE:

- Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF
- Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público –NICPS
- Resolución N°533-2015 de la Contaduría General de la Nación, Modificado Resolución 484-2017
- Circular 045 de 2001
- Instructivo 002 de 2015
- Manual de Políticas Contables del Municipio Villa del Rosario
- Normas Internacionales de Valoración (IVS)

3. La entidad MUNICIPIO DE VILLA DE LEYVA solicitó la siguiente información:

Nota: El contratista seleccionado deberá realizar las actividades del objeto contractual en los predios que resulten de la recopilación, revisión y consolidación de la información de para lo cual deberá recopilar la información necesario en las oficina de registro e instrumentos públicos y del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y demás entidades a que haya lugar.

4.2. RECURSO HUMANO Y EQUIPO:

El oferente deberá acreditar presentando la documentación que evidencie el personal y equipo que ejecutara el objeto contractual teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

RECURSO HUMANO		
CARGO	**REQUISITOS**	**DOCUMENTOS**
Un (1) PROFESIONAL	**Requisito Mínimo.** **Educación formal:** Título profesional en ingeniería, arquitectura, administración, economía o afines, con formación técnica laboral en avalúos. **Educación no formal:** Diplomados o similares en:(i) avaluó de bienes rurales (ii) avalúo de bienes urbanos (iii) certificación de la seña en normas de competencia laboral para realizar avalúos. **Experiencia Profesional:** 10 años adquiridos a partir de la fecha de expedición de la matrícula profesional o conforme al cómputo del artículo 229 del Decreto Ley 019 de 2012. **Experiencia General:** (i) Certificación contrato o similar que demuestre como perito avaluador con entidades públicas o privadas.	- Hoja de Vida con soportes. - Copias de los contratos, acta de recibo y liquidación o certificaciones contractuales celebrados con entidades públicas o privadas del equipo, con el fin de verificar experiencia. - Carta de compromiso para trabajar con el proponente en la ejecución del convenio, manifestando expresamente que acepta el rol, obligaciones, responsabilidades y actividades a desempeñar. - El oferente deberá estar inscrito en el registro abierto de avaluadores – RAA. - Matrícula profesional vigente. Decreto 458 de 2016, reglamentario de la Ley 1673 de 2013
	Experiencia Específica: En la elaboración de inventario de bienes muebles entidades públicas o privadas.	
	Experiencia Específica: En la elaboración de inventario de bienes muebles e inmuebles y su correspondiente avaluó y etiqueta, celebrado con entidad pública o privada.	- Matrícula profesional vigente. Decreto 458 de 2016, reglamentario de la Ley 1673 de 2013
EQUIPO Y MAQUINARIA		
1. Vehículo campero para acceso a zona rural del municipio. 2. Equipo de posicionamiento global GPS. 3. Computadores, impresoras, cámara fotográfica y demás elementos necesarios para ejecutar el contrato. 4. Elementos de medición para determinar áreas y medidas necesarias de los bienes objeto del contrato.		Documentación que demuestra la pertenencia o posesión de los equipos o maquinaria.

4. La entidad IDEAR solicitó la siguiente información:

De otra parte, el contratista debe garantizar que sus avalúos estarán sujetos a los siguientes criterios:

• Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
• Certeza de fuentes. La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.

• Transparencia: Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
• Integridad y Suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto.
• Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
• Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían.
• Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas en el correspondiente Registro Nacional de Avaluadores

ALCANCE TÉCNICO:

El informe de la consultoría deberá especificar lo siguiente:

1. El avalúo se deberá realizar bajo las normas NIIF
2. Identificación y descripción completa de los predios objeto de valoración, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes
3. Efectuar el estudio técnico comercial de acuerdo con las normas de la lonja de propiedad raíz y la reglamentación urbanística vigente.
4. Realizar estudio físico, Jurídico, Económico y Normativo de los predios objeto de la avaluación, en el que se determinará las características físicas y económicas en cuanto a topografía, normas urbanísticas, servicios públicos domiciliarios, redes de infraestructura vial, tipología de construcciones, valor por unidad de área terreno, la estratificación socioeconómica, análisis del entorno, entre otras.
5. Entregar plano de localización.
6. Identificación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por que es apropiado para el propósito pretendido.
7. Explicación de la metodología utilizada.
8. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes,
9. El valor resultante del avalúo
10. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

9 El valor resultante del avalúo.
10 La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
11 La identificación de la persona que realiza el avalúo y el certificado de registro abierto de avaluador en donde indique que se encuentra inscrito en la categoría de inmuebles urbanos rurales y recursos naturales
12 Determinar el canon de arrendamiento de los inmuebles descritos por el IDEAR, conforme a las condiciones del mercado"

INFORMACION GENERAL:
- Objeto del avalúo
- Dirección y ubicación del inmueble
- Tipo de inmueble
- Vías de acceso
- Servicios públicos
- Relieve y topografía
- Materiales de pisos
- Descripción arquitectónica
- Estado de mantenimiento

5. La entidad AEROCIVIL solicitó la siguiente información:

El oferente seleccionado deberá prestar las siguientes actividades de acuerdo con lo señalado en el formato 7:

1 Cumplir con o reglamentado en la ley 1673 del 19 de julio de 2013, decretada por el congreso de la República de Colombia
2 Deberá contar con avaluadores profesionales en ingeniería: civil, catastral o ingeniero Geodesta; con especialización y/o maestría en avalúos o áreas afines, con tarjeta profesional vigente y con experiencia no menor a CINCO (5) años en avalúos para el sector público
3 Deberá acreditar la conformación de un equipo compuesto por mínimo tres (3) peritos Avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y Los profesionales presentados deberán cumplir con el perfil anteriormente indicado, certificado por la Ley del Avaluador - Ley 1673 de 2013 – Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014
4 Presentar al final de la gestión un informe consolidado, de todas las actividades ejecutadas en el desarrollo del contrato

5 Asistir a las reuniones programadas por la Direccion Regional Occidente y por el Administrador aeroportuario relacionadas con el objeto de la contratación.
6 Entregar la documentación requerida de acuerdo con las especificaciones correspondientes, confrontando en todo caso la información técnica levantada en terreno, información catastral, urbanismo, de tal forma que exista correlación con los documentos presentados (avalúos y documentos jurídicos). 7 Presentar los documentos debidamente elaborados y suscritos por el personal calificado en cada caso 8 El dictamen del avaluador sobre el valor del bien inmueble deberá estar basado en información clara y fidedigna, la cual se registrará en un informe escrito (Informe de Avalúo), que debe contener mínimo los siguientes aspectos: a. Aspectos generales del bien avaluado: Identificación básica del inmueble, dirección, linderos, información de la construcción, entre otros. b. Debe indicar el valor catastral del bien inmueble. c. Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás. d. Aspectos jurídicos del inmueble. e. Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano. f. Debe contener un acápite con una introducción general que describa el entorno donde se encuentra el bien inmueble g. La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado. h. La determinación del valor. i. Registro fotográfico que identifique el predio. j. En caso de que la metodología del avalúo utilice índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la (s) fuentes donde fueron tomadas. k. La vigencia de los avalúos no podrá ser inferior a un año l. Anexar al informe de avalúo el certificado vigente del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de quien lo realiza. m. El contratista deberá entregar el informe de avalúo final de cada predio con todas las observaciones a que hubiere lugar, en un plazo máximo de tres (3) días hábiles, después de la fecha de la programación enviada a la U.A.E.
9 El contratista deberá entregar a la U.A.E. de Aeronáutica Civil, dos (2) ejemplares en original de los informes de avalúo incluir las coordenadas geodésicas (Geo referencia), el plano del (as) área (s) avaluada (s) en pdf y Autocad y demás documentos diligenciados, impresos y en medios magnéticos, incluyendo fotografías de los bienes objeto del avalúo. y demás documentos diligenciados, impresos y en medios magnéticos, incluyendo fotografías de los bienes objeto del avalúo.
10. El contratista deberá garantizar que sus avalúos estarán sujetos a los siguientes criterios: • Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables. • Certeza de fuentes: La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán. • Transparencia: Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta. • Integridad y Suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información técnica que permita a un tercero concluir el valor total de avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios. •Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus FORMATO FORMATO 8 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Principio de procedencia: 3301.092 Clave: GCON-1.0-12-113 Versión:1 Fecha: 28/OCT/2019 Página: 5 de 12 posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían.
11 • Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas en el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Los avalúos deberán ser ejecutados por profesionales idóneos y con experiencia en la labor de investigación y tasación que apliquen las metodologías adecuadas, que estudien el mercado inmobiliario y en general que cuenten con el soporte técnico, de capacitación e información de la

institución y que se encuentren inscritos en el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

12 Realizar los avalúos solicitados por LA AEROCIVIL a través del proceso de Gestion Inmuebles, conforme a la solicitud escrita y entrega del mismo acompañada de los documentos requeridos

13 Entregar los resultados de los avalúos en cuadernillos de alto contenido técnico, seguro y confiable con la información descrita claramente por capitulas, con el avalúo detallado de cada uno de los Predios que conforma el predio sobre el cual se practico el avalúo y remitir.

F. Formas de Pago

Tanto los procesos de la Alcaldía de Yumbo y los de las otras entidades se encontró que la forma de pago fue: único pago una vez terminada y entregada la totalidad del objeto contratado.

G. Criterios Diferenciales:

Se encontró que los procesos revisados de la Alcaldía de Yumbo presentaron los siguientes criterios diferenciales:

- El proceso MC-SI-055-2022 solicitud los siguientes criterios diferenciales:

CRITERIOS DIFERENCIALES PARA MIPYMES

REQUISITOS DE EXPERIENCIA: El proponente deberá demostrar que cuenta con la capacidad técnica para la prestación del servicio, por lo cual deberá aportar como mínimo la siguiente:

Experiencia general: Tres (3) certificaciones o contratos de consultoría en avalúos comerciales con entidades públicas o privadas ejecutados y terminados a satisfacción en los últimos tres (3) años que cada uno superen el valor del presente presupuesto.

Experiencia específica: Uno de los contratos de avalúos comerciales aportados como experiencia general deberá incluir actividades de avalúo y levantamiento planimétricos predial o levantamiento topográfico de predios cuyo valor sea superior 1.5 al valor de presupuesto de la presente convocatoria pública.

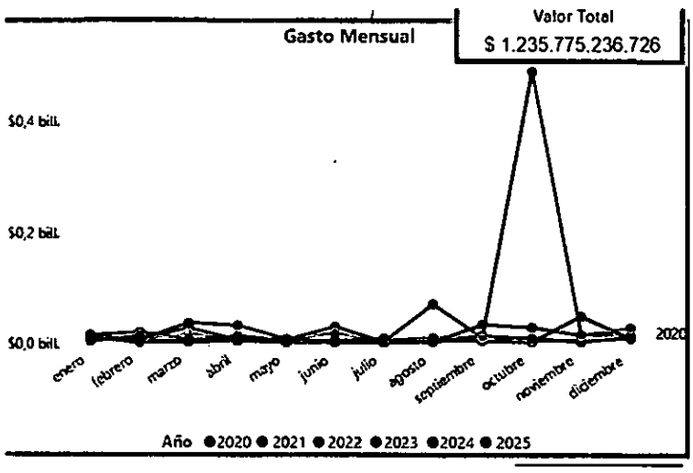
Las certificaciones deberán ser expedidas por la persona contratante, persona privada o pública, y deberá contener, los aspectos necesarios para verificar la experiencia, a título de ejemplo deben contener la siguiente información:

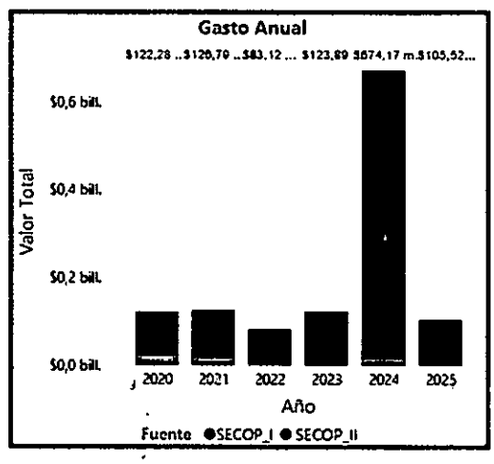
- Objeto del contrato

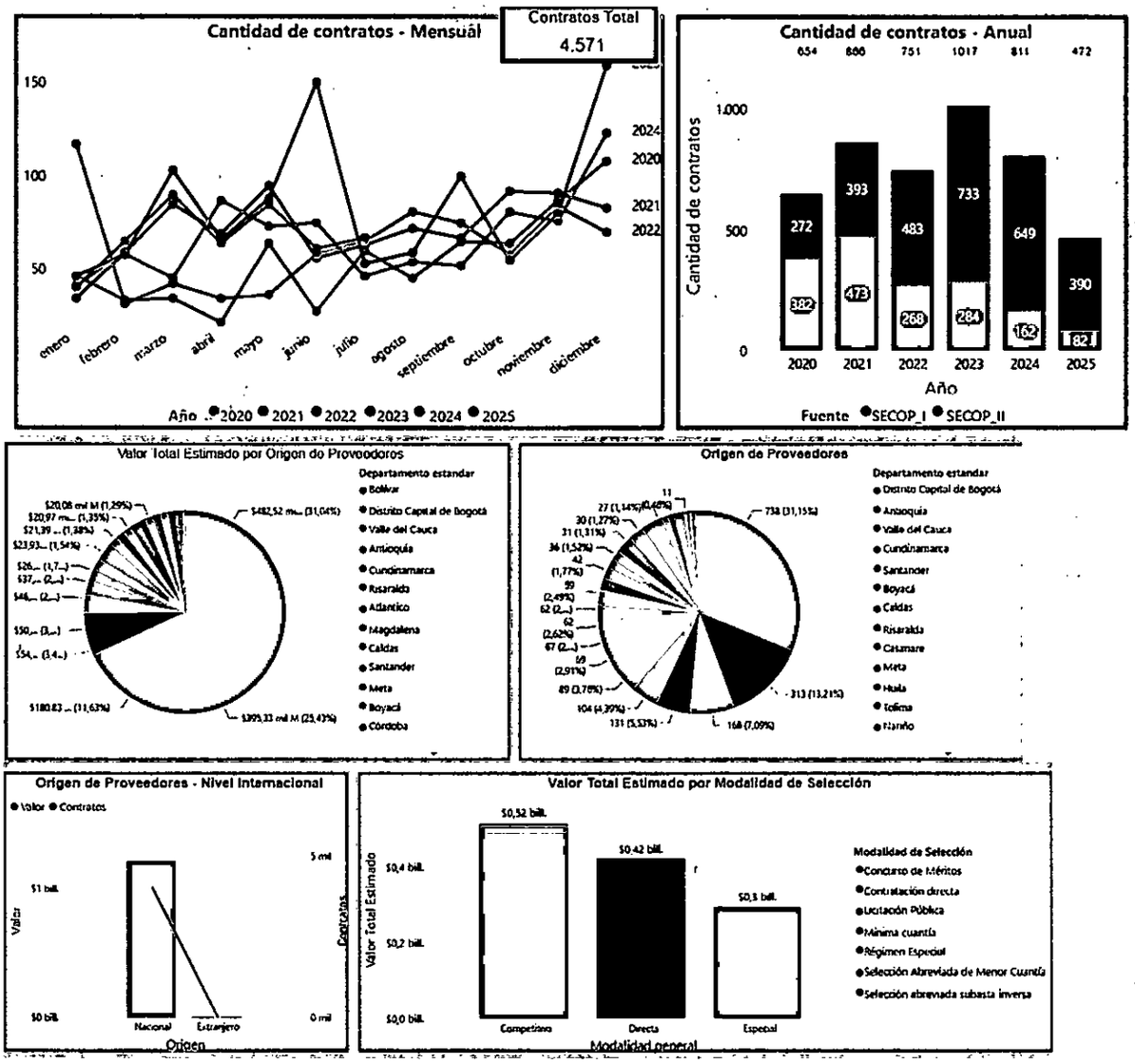
Para los procesos de otras entidades no se encontraron los siguientes criterios diferenciales:

H. Modelo de Abastecimiento Estratégico

Se realizó una búsqueda en el Modelo de Abastecimiento Estratégico para el periodo 2020-2021, con el código UNSPC 80131800







Aspectos Técnicos de la demanda

a) Clasificación UNSPSC

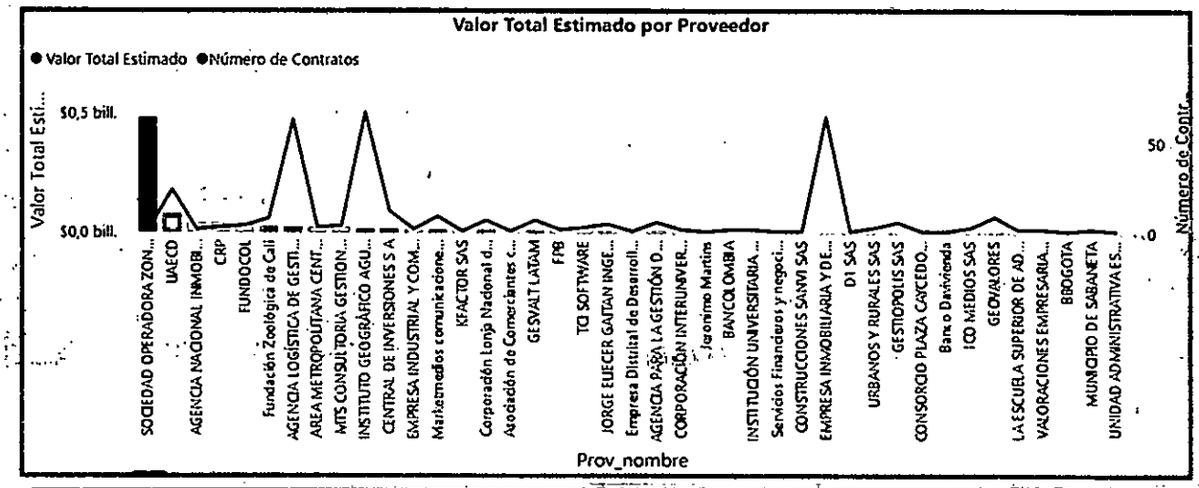
La Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario considera que el proceso de contratación que se busca adelantar se encuentra inscrito en los siguientes códigos UNSPSC.

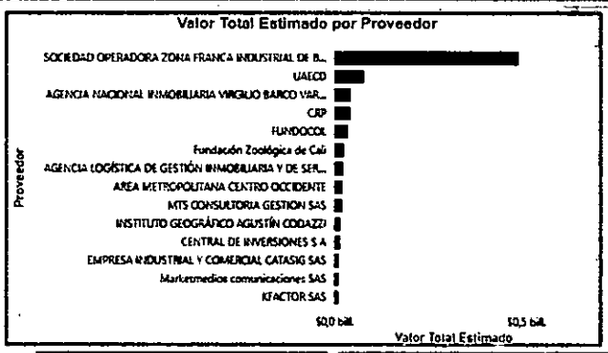
Clasificación UNSPSC del proceso para la contratación de servicios de avaluo

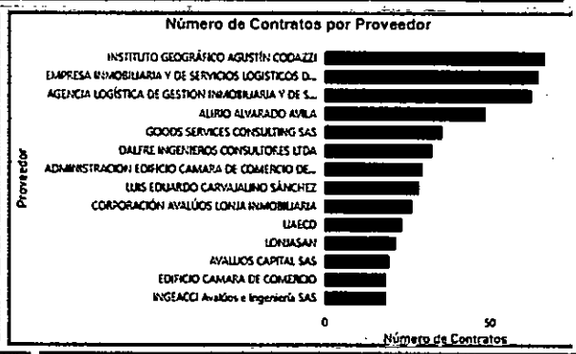
Código UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto
80131800	Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	· N/A
80131802	Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria	Servicios de avalúo de inmuebles

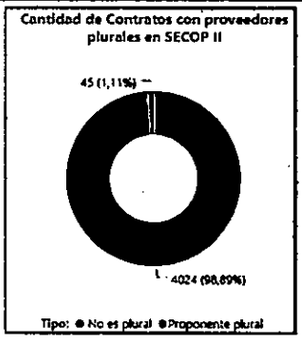
Análisis de la Oferta

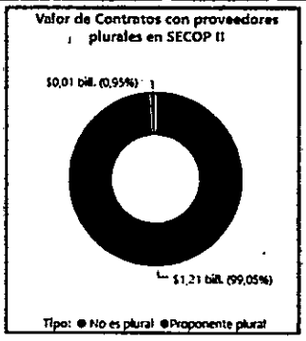
A continuación, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario presenta la información proveniente de la oferta del mercado de servicio de avalúos que se encontró en el Modelo de Abastecimiento Estratégico:

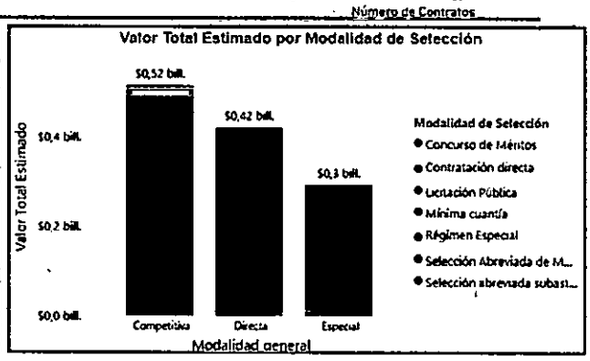












Análisis de precios

Con el propósito de adelantar el análisis de precios para el presente proceso de contratación, la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario solicitó cotización a empresas locales. A continuación, se presenta el detalle de las cotizaciones recibidas:

Cotizaciones presentadas para la prestación del servicio de avaluó.

Empresa	Valor cotizado
Lonja de Colombia (Francisco de Paula Mosquera Bonilla)	$5.000.000

Erwin Franklin Ramírez – Consultor en Avalúos	**$5.400.000**
Construhabitat S.A.S.	**$4.600.000**

Después de haber analizado las cotizaciones recibidas, se calcula que el promedio de las cotizaciones es $5.000.000. Por lo tanto, se recomienda para la futura contratación un valor a contratar hasta por CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) M/CTE, incluido IVA, todos los impuestos, tributos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales que se causen para la suscripción, legalización y demás costos directos e indirectos inherentes al contrato.

Conclusiones

A partir del análisis desarrollado a lo largo del documento, se recomienda tener en cuenta los siguientes aspectos para la contratación del servicio de avalúos:

- Teniendo en cuenta que es una práctica común de las Entidades Estatales contratar los servicios de avalúos bajo modalidades competitivas, así como la información del histórico de contratación del Municipio para este servicio, el cual indica que se ha contratado previamente este servicio de igual forma, se puede observar la conveniencia de adelantar el presente proceso de contratación bajo una modalidad competitiva que permita la libre competencia entre proponentes y la búsqueda de las mejores condiciones de precio y calidad para la entidad, para lo cual se recomienda que este proceso se adelante a través de la modalidad de mínima cuantía.
- Para el proceso de selección que se adelante se considerarán los precios y costos analizados como requisito para la elaboración del presupuesto oficial. De acuerdo con el análisis de precios, se recomienda para la futura contratación un valor a contratar hasta por CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000) M/CTE, incluido IVA, todos los impuestos, tributos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales que se causen para la suscripción, legalización y demás costos directos e indirectos inherentes al contrato.
- Dado que la muestra realizada en el análisis de la demanda, se recomienda un plazo de ejecución entre 15 días y 1 mes.
- La Secretaría de Ambiente y Desarrollo Agropecuario observa que a partir de la práctica común de las Entidades Estatales sería adecuado solicitar para la acreditación de la experiencia de los proponentes máximo dos (2) contratos celebrados con entidades públicas o privadas para la prestación del servicio de apoyo avalúos cuya suma sea equivalente al 100% del valor del presente proceso de contratación.
- Adicionalmente, en virtud de dar cumplimiento al artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 del 2015, el Decreto reglamentario 1860 de 2021 y al artículo 12 de la Ley 590 de 2000 que promueven el acceso de las MIPYMES y de las empresas o emprendimientos de mujeres al mercado de compras públicas, la entidad permite facilitar la participación en el Proceso de Contratación, por lo que las MIPYMES y empresas o emprendimientos de mujeres que pretendan participar, podrán acreditar la experiencia exigida en el presente proceso de contratación con máximo cuatro (4) contratos celebrados con entidades públicas o privadas, y que tenga relación con el objeto del presente proceso de selección cuya suma sea equivalente al 100% del valor del presente proceso de contratación. Para establecer la aplicabilidad de este tipo de incentivo, los criterios de clasificación empresarial son los definidos en el art. 2.2.1.13.2.2. del Decreto 1074 de 2015. Tratándose de proponentes plurales, los

criterios diferenciales y los puntajes adicionales solo se aplicarán si por lo menos uno de los integrantes tiene la calidad de Mipyme o empresa de mujer y que tiene una participación igual o superior al diez por ciento (10%) en el consorcio o la unión temporal.

- Con respecto a las garantías que contribuyen a mitigar la materialización de riesgos durante la fase de selección, ejecución y terminación del presente proceso de contratación, se recomienda solicitar las comúnmente requeridas por las Entidades Estatales en los procesos de contratación del servicio de avaluos:

Cobertura exigible	Rango de porcentaje de cobertura	Rango de plazo
Cumplimiento general del contrato	Equivalente al 20% del valor del contrato	Por el término de la duración del contrato y seis (6) más a partir del perfeccionamiento del contrato.
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y servicios	Equivalente al 20% del valor del contrato	Por el término de la duración del contrato y seis (6) meses más contados a partir del vencimiento de la garantía de cumplimiento.
Pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones	Equivalente al 5% valor del contrato	Por el término de la duración del contrato más tres (3) años a partir de la suscripción, perfeccionamiento o aprobación de la garantía del contrato

- Con respecto a las especificaciones técnicas del proceso de contratación, se recomienda lo siguiente:

1. La identificación del Avaluador y la constancia de su inclusión en la lista que componen el registro Nacional de Avaluadores.
2. Identificación de la clase de avalúo que se realiza.
3. Verificación de aspectos jurídicos del predio de acuerdo con el estudio de títulos suministrado por la secretaría de ambiente y desarrollo agropecuario.
4. Verificación de aspectos físicos: Descripción del área del terreno, topografía suministrada por la secretaría de Ambiente y desarrollo Agropecuario. Localización, dirección clara y suficiente del bien, el alinderamientos y colindancias del predio, la distancia en kilómetros de la cabecera municipal.
5. Análisis de Variables Exógenas: identificar y evaluar factores como tipo de suelos, disponibilidad de servicios públicos, establecer la existencia de las vías públicas inmediatas y adyacentes, su estado, sus características y analizar la prestación del servicio de transporte, el potencial de desarrollo de la zona o derechos de aprovechamiento de aguas adyacentes al predio que causen un impacto significativo al valor comercial del bien inmueble.
6. Información general del sector donde está ubicado el bien.
7. Explicación de la metodología valuatoria a utilizar en el proceso.
8. Consideraciones generales del reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todo caso dicho reconocimiento deberá ser adelantado por el avaluador en compañía del personal técnico que designe la secretaría de Ambiente y desarrollo agropecuario.
9. Análisis de resultados.
10. Identificación y descripción de los bienes avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
11. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
12. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
13. El valor resultante del avalúo.
14. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

15. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el registro nacional de avaluadores.
16. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
17. Cuando la metodología utilice proyecciones, se debe señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se debe incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
18. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
19. Riesgos asociados: si existen riesgos evaluarlos y considerar el impacto que causen en el valor del predio.
20. Entregar dos (2) ejemplares en original de los avalúos realizados y en medio magnéticos, incluyendo fotografías de los bienes objeto del avalúo.

- Con el fin de garantizar los preceptos legales establecidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.16. del Decreto reglamentario 1860 del 2021, la Ley 2069 del 2020; que buscan garantizar el "Fomento a la ejecución de contratos estatales por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional", se realizó un análisis con el fin de identificar la oportunidad y conveniencia para que los proveedores identificados cumplan con dichos requisitos; sin embargo, la Entidad Estatal no pudo identificar proveedores que cumplan con estos criterios. Por lo que, no se sugiere incluir la obligación contractual a cargo del futuro contratista.
- En cuanto a la clasificación del proceso de contratación, se recomienda que el presente proceso de contratación se encuentre registrado bajo los códigos 80131802 – Servicios de avalúo de inmuebles
- En cuanto a la forma de pago se sugiere que sea por único pago una vez terminada y entregada la totalidad del objeto contratado.

Equipo Estructurador del Proceso: 27 AGO 2025

Firmas:

JOSE JULIAN MENA RIVERA
Secretario de despacho
Secretaría Ambiente y Desarrollo Agropecuario

Ingrid Castro

INGRID PAOLA CASTRO ERAZO
Abogada contratista /Rol jurídico

Ana Santamaría

ANA BEATRIZ SANTAMARIA
Economista contratista / Rol financiero

ANA MARITZA CAMAYO CHACON
Abogada contratista / Rol técnico.