

ANÁLISIS DEL SECTOR

SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA

“REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA CORPORATIVO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR

A. ANÁLISIS DE MERCADO:

La actividad económica se encuentra dividida en sectores económicos, donde cada uno cuenta con unas características de acuerdo con los procesos de producción. Esta división está dada en sector primario, secundario y terciario; y que para el objeto que nos ocupa es el sector terciario o de servicios.

Este sector incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello está 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, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

De igual manera, el objeto del presente proceso se circunscribe dentro del Sector Inmobiliario, que comprende las actividades relacionadas con los servicios de finca raíz y la valuación de inmuebles (avalúos comerciales).

El 2025 traerá consigo un incremento en los avalúos catastrales, según lo dispuesto en el Decreto 1609 del 27 de diciembre de 2024. De acuerdo con el Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes), el Gobierno Nacional ha ajustado estos valores basándose en indicadores clave como el Índice de Valoración Predial, el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA) y la meta de inflación proyectada por el Banco de la República, fijada en un 3 % para este año.

Este ajuste no solo impactará los avalúos de inmuebles urbanos, sino que también aplicará a predios rurales, con la excepción de aquellos destinados a actividades agropecuarias. Como resultado, el impuesto predial experimentará un aumento proporcional al incremento del avalúo catastral, esto generará un impacto directo en los costos de tenencia de bienes inmuebles para propietarios y empresas. A pesar de las oportunidades, el sector inmobiliario en Colombia enfrenta algunos desafíos que será fundamental abordar de manera proactiva, entre ellos se incluyen:

- La inflación, que puede afectar los costos de construcción y financiamiento.
- La incertidumbre política y económica a nivel nacional e internacional, los cuales pueden influir en las decisiones de inversión.

Si bien esta ha sido una situación generalizada en las grandes ciudades, también se observan importantes oportunidades en la consolidación de ciudades intermedias en las cuales varias constructoras han visto grandes oportunidades de construcción de nuevos proyectos, cambiando el panorama e impactando en el desarrollo de otras regiones del país, y de esta manera aliviando dicha situación en este sector.

Mantener el enfoque en la sostenibilidad y la innovación tecnológica será importante para garantizar un crecimiento sostenible en el futuro del sector inmobiliario.

Las tasas de interés y la inflación seguirán definiendo el comportamiento del mercado. A medida que el país enfrenta un panorama económico de ajustes, la política monetaria influirá directamente sobre la dinámica del crédito hipotecario.

Un incremento en las tasas de interés enfriaría la demanda por viviendas, ya que los costos asociados a la financiación aumentan. Por esta razón los compradores se sentirían menos incentivados a acceder a créditos.

De acuerdo con lo compartido por el periódico El Colombiano, el Banco Mundial estima que la economía colombiana experimentará un crecimiento del 3,2 % en 2025, impulsado por la recuperación del consumo privado, el fortalecimiento de las exportaciones y una mejora en el ahorro de los hogares. Este crecimiento no solo refleja un mayor poder adquisitivo de las familias colombianas, sino también un entorno de confianza para tomar decisiones de inversión a largo plazo, como la compra de vivienda.

Se espera que la inflación continúe su descenso progresivo, alcanzando un 3,8 % hacia finales de 2025. Este comportamiento inflacionario, dentro del rango objetivo establecido por el Banco de la República, generará un impacto positivo en los precios de los bienes y servicios, incluyendo los relacionados con la construcción y adquisición de vivienda. Una inflación controlada también incentiva a los bancos a reducir las tasas de interés, facilitando el acceso a créditos hipotecarios.

El costo del crédito hipotecario será significativamente más accesible en 2025 gracias a la política monetaria adoptada por el Banco de la República. Se anticipa que las tasas de interés para préstamos de vivienda disminuyan progresivamente, reduciendo los costos asociados al financiamiento y haciendo más asequible la compra de inmuebles para un mayor número de colombianos. Esto incentivará la inversión en bienes raíces tanto para vivienda propia como para arrendamiento.

Según BBVA, el mercado de vivienda muestra una tendencia clara de recuperación, con la venta de casas en Bogotá y en el resto del país proyectadas entre 150.000 y 180.000 unidades anuales en 2025. Este crecimiento representa un aumento del 40 % en comparación con las cifras de 2023, marcando una reactivación significativa tras los retos económicos vividos en años anteriores. Esta recuperación estará impulsada por la estabilización de los precios, el incremento en la oferta de viviendas nuevas y usadas, y una mayor confianza de los consumidores en el sector. Incremento en la inversión en construcción

La reactivación del mercado inmobiliario también fortalecerá el sector de la construcción, uno de los mayores generadores de empleo en Colombia. La construcción de nuevos proyectos residenciales, junto con la reactivación de obras de infraestructura urbana, estimulará la demanda de mano de obra, fortaleciendo aún más la economía y creando oportunidades de inversión en bienes raíces.

Se espera que los precios de las viviendas en 2025 se mantengan estables, gracias a la combinación de una oferta creciente y la estabilización de los costos asociados a la construcción. Este equilibrio permitirá a los compradores encontrar opciones competitivas, mientras que los vendedores podrán aprovechar el aumento en la demanda para negociar condiciones favorables.

INTRODUCCION

Un avalúo es un dictamen técnico constituido por una completa investigación de mercado con el objeto de poner a la venta un inmueble (apartamentos, casas, bodegas, oficinas, automóviles, etc.) que tenga un valor adecuado a las expectativas de cliente y potenciales compradores.

En el mercado de bienes raíces en Colombia es frecuente que el valor de los avalúos catastrales (que son los que usa el Gobierno para la liquidación de impuestos) sea menor que el de los avalúos comerciales (que son los que determinan el precio de un inmueble para realizar una transacción comercial).

Esto básicamente ocurre porque el mercado inmobiliario tiene una dinámica mucho más rápida que la gestión de los entes gubernamentales para mantener la información actualizada. Por ello coexisten estos dos tipos de avalúos en Colombia:

Avaluó Inmobiliario. Este tipo de avalúo está orientado a conocer el valor preciso de un bien raíz para compra, venta, arriendo, hipoteca o declaración de renta. Son realizados por empresas inmobiliarias o especialistas certificados en este tipo de estudios de mercado, contiene reglamentación urbanística, referencia de los servicios públicos, condiciones del lugar donde se haya construido y datos particulares de cada inmueble, que es útil para conocer otros usos que pueden otorgársele al inmueble en caso de cambio de propietarios.

Para llevar a cabo el avalúo inmobiliario es importante considerar algunos aspectos

- Comparación de mercado: Consiste en analizar inmuebles que tengan características similares a las del objeto en valoración.
- Método de renta: Consiste en aplicar un porcentaje de utilidad del valor comercial del inmueble en condiciones de uso, sin tener en cuenta valorizaciones e inflación, equiparándola con tasas reales de interés bancario.

- Costos de reposición: Este se hace en edificaciones deterioradas y calcula el valor teniendo en cuenta el costo de la reconstrucción del bien.

Avalúo Comercial. Su objetivo central es la venta del inmueble a partir de un precio competitivo que, por lo general, dicta el mercado. Este tipo de avalúos se realiza por un perito que es contratado por una persona, empresa o banco para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio. Generalmente, estos avalúos tienen una caducidad de 12 meses, pues los precios reales de las propiedades varían con el paso del tiempo. (El precio real hace referencia al valor en que se negocia una propiedad dentro de una relación justa de oferta y demanda. Por su parte, el precio nominal es el que fija un propietario para la venta de una propiedad y es susceptible de negociación).

Para cumplir a satisfacción con este avalúo se requiere de lo siguiente.

- Análisis de la información suministrada por el solicitante.
- Inspección a la propiedad.
- Información de campo.
- Investigaciones de mercado.
- Análisis de normas urbanísticas.
- Informe final con destino al cliente

Sin embargo, el Gobierno Nacional mediante la Ley 1314 de 2009 y sus Decretos reglamentarios, estableció que las Empresas en Colombia deben implementar y realizar la convergencia de las normas Contables Locales con las Normas Internacionales NIIF/FRS; por cuya virtud los informes contables y, en particular, los estados financieros brinden información financiera comprensible, transparente y comparable, pertinente y confiable, útil para la toma de decisiones económicas por parte del Estado, los propietarios, funcionarios y empleados de las empresas, los inversionistas actuales o potenciales y otras partes interesadas, para mejorar la productividad, la competitividad y el desarrollo armónico de la actividad empresarial de las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras. Con tal finalidad, en atención al interés público, expedirá normas de contabilidad, de información financiera y de aseguramiento de información, en los términos establecidos en la presente ley. (1).

- Con las NIIF – IFRS, el Costo Histórico deja de ser el principal método de medición de los Activos y se permiten nuevos modelos como: Valor razonable, Valor de Uso, Valor Residual, Costo Revaluado, Valor Neto Realizable, Costo Amortizado. Es importante aclarar que, para la medición posterior de los Activos de acuerdo al Marco Técnico Normativo para PYMES, el Modelo del Costo es el único aceptado hasta el momento, destacando que actualmente se gestiona un proyecto mediante el cual se busca la aceptación de estos modelos para el Grupo 2.
- El reconocimiento de la Propiedad, Planta y Equipo depende principalmente de tres factores:
 1. La finalidad por la cual fue adquirido o construido el bien,
 2. El control de la empresa sobre este y
 3. La generación de beneficios económicos futuros¹

De esta manera los bienes que cumplan estas condiciones se clasifican como Propiedad planta y Equipo, pero aquellos inmuebles que no cumplen lo anterior, se han agrupado en un nuevo grupo de activos denominado:

¹ Consultado en <https://www.gerencie.com/niif-para-principiantes-como-reconocer-un-activo-bajo-niif-parte-ii.html>

Propiedades de Inversión, dentro de estas se ubican terrenos y edificaciones mediante los cuales la empresa espera obtener una renta o plusvalía, es decir, generar ganancias o aumentar el capital mediante las valorizaciones, teniendo en cuenta que estas bajo NIIF forman un mayor valor del bien.

- La vida útil de los Activos no se registrará por lo establecido en el Decreto 3019 de 1989 una norma fiscal aplicada bajo los PCGA, la empresa deberá tener en cuenta los factores establecidos en la Sección correspondiente a la naturaleza del activo para determinar el tiempo que se espera que el activo funcione adecuadamente y genere beneficios futuros, ello debe ser expresado en la política contable.
- Bajo NIIF surge la figura del Deterioro definido como la pérdida de valor del activo debido a factores comerciales, tecnológicos y físicos en el bien; sin embargo, este concepto no se consideraba en los PCGA, ya que bajo Norma local se reconocía la obsolescencia técnica o comercial; de esta manera el valor del activo será afectado por el deterioro al disminuir su importe en libros.
- Existe una exención para el Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA), que es manejar el valor razonable o valor de mercado o costo revaluado, por una sola vez.

QUÉ ES UN AVALUADOR

Un evaluador es una persona que asume el ejercicio de la tasación de valores de bienes objeto de comercio o transacción y sirve de consultor confiable en todos los casos de duda sobre los valores reales de bienes o servicios. Al emitir un juicio sobre el valor de una propiedad, el Evaluador deberá efectuar un análisis cuidando todos los factores que rodeen y puedan afectar el bien a evaluar

PRINCIPIOS ÉTICOS QUE SOPORTAN ESTA ACTIVIDAD.

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

- El oficio de la valuación exige capacidad y competencia.
- Está moralmente obligado a acrecentar su formación acogiendo nueva enseñanza o información que tenga relación con los servicios que presta y a buscar el consejo y colaboración de los expertos en otras profesiones afines.
- Tiene la obligación de llevar a cabo una investigación exhaustiva de todos los factores que afectan favorable o desfavorablemente el bien objeto del avalúo y está en la obligación de revelárselo al cliente, evitando exageraciones o representaciones falsas de la información suministrada.
- El Evaluador no deberá comprometerse a suministrar servicios profesionales en relación con un bien en el cual posea un interés actual o anticipado, a no ser que dicho interés sea revelado específicamente a todas las partes afectadas.
- El Evaluador está obligado a la reserva profesional.
- El ejercicio de la valuación se desarrolla en medio de la comunidad y por ello, además de satisfacción de los legítimos intereses individuales debe cumplirse en forma tal que contribuya al desarrollo y bienestar general del país.
- Es deber del Evaluador proteger al público contra el fraude, representación falsa y prácticas no éticas en las transacciones de bienes.

COMPORTAMIENTO DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Según informes del artículo del periódico El Portafolio y expertos de Vivienda, el mercado inmobiliario colombiano se consolidará en 2025 tras la recuperación gradual iniciada en 2024. Aunque la crisis económica de los últimos años

impactó las ventas, el mercado ha mostrado señales de estabilización. Para 2025, se espera un crecimiento sostenido, impulsado por la adaptación a las nuevas exigencias de sostenibilidad y tecnología.

Se proyecta un crecimiento del 7% en la compra y venta de viviendas en 2025, un aumento respecto al 6.6% registrado en 2024. Esto se debe a la continuidad de la finalización de proyectos inmobiliarios iniciados anteriormente y la llegada de nuevos desarrollos residenciales, muchos de ellos enfocados en la sostenibilidad. Este aumento en la oferta permitirá una mayor diversidad de opciones para los compradores, pero también podría generar cierta presión en los precios.

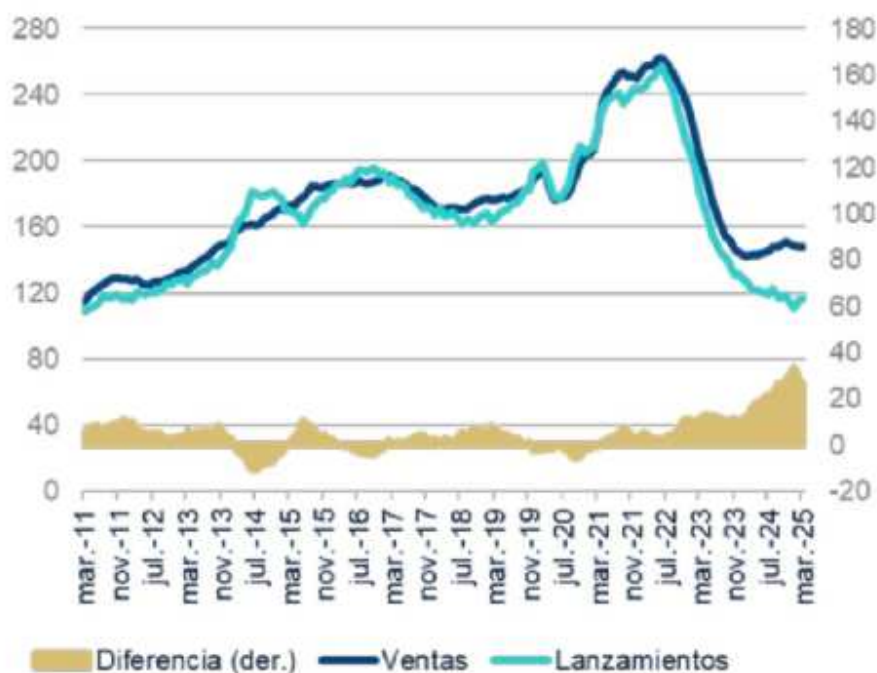
La demanda de inmuebles en Colombia en 2025 dependerá de factores claves como las tasas de interés y las políticas gubernamentales de vivienda. Aunque se espera que la demanda siga siendo moderada, los incentivos como subsidios para viviendas de interés social y condiciones de financiamiento favorables podrían reactivar sectores específicos del mercado.

En conjunto con la oferta y la demanda, otros aspectos que es fundamental conocer y tener presente durante este 2025 son:

1. Aumento de las urbanizaciones inteligentes: Las ciudades inteligentes seguirán expandiéndose, integrando tecnologías avanzadas para la gestión eficiente de los recursos urbanos. Estas urbanizaciones no solo mejorarán la calidad de vida de los residentes, sino que también serán más sostenibles, utilizando energías renovables y sistemas avanzados de conectividad y seguridad.
2. Remodelación de inmuebles: La renovación de propiedades seguirá siendo una tendencia en auge, especialmente en áreas urbanas que buscan adaptarse a las necesidades del mercado. Se prevé que las remodelaciones sigan aumentando, convirtiendo propiedades antiguas en espacios modernos y funcionales, aptos tanto para viviendas como para oficinas.
3. Inversión en propiedades para arrendar: La inversión en propiedades para arrendamiento sigue ganando popularidad y se consolidará aún más en 2025, impulsada por la creciente movilidad laboral y la demanda de flexibilidad en la vivienda. Comprar una propiedad para arrendar puede ser una excelente estrategia para los inversionistas, ya que ofrece una fuente de ingresos pasivos estables, gracias al alquiler mensual que pagan los inquilinos. Esta modalidad resulta atractiva, especialmente en contextos de incertidumbre económica, al diversificar ingresos y proteger contra la volatilidad del mercado. A largo plazo, esta inversión puede generar beneficios adicionales, como la apreciación del valor del apartamento en arriendo y el aumento del patrimonio mientras se abonan las hipotecas. Este tipo de inversión puede ser especialmente rentable en zonas con alta demanda de apartamentos en arriendo y con perspectivas de valorización.

El mercado inmobiliario en Colombia muestra señales de recuperación moderada tras la contracción observada en 2023. Durante 2024, las ventas brutas de vivienda nueva crecieron 2,7%, aunque los lanzamientos y las iniciaciones de obra continuaron disminuyendo, con caídas del 13,5% y 7,3% respectivamente. Estos datos reflejan una mejora parcial en la dinámica del sector, aún marcada por un elevado nivel de incertidumbre.

VENTAS Y LANZAMIENTOS DE VIVIENDA NUEVA (MILES DE UNIDADES BRUTAS ANUALES)



Fuente: BBVA Research con datos del Coordinada Urbana de Camacol.

El mercado de vivienda colombiano proyecta un notable dinamismo para 2025, impulsado por factores macroeconómicos positivos que están creando un entorno ideal para la adquisición de inmuebles. Estas proyecciones reflejan una combinación de recuperación económica, estabilidad financiera y políticas monetarias favorables que benefician tanto a compradores como a inversionistas en bienes raíces.

Normatividad sobre avalúos inmobiliarios y evaluadores

Estas son las principales normas y orientaciones legales sobre las tarifas y ejercicio de la actividad valuatora en Colombia.

Decreto 422 de 2000. Establece los criterios a los que deben sujetarse los evaluadores para determinar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener los informes finales.

Decreto 466 de 2000. Fija los valores de los honorarios para realización de avalúos de inmuebles urbanos y rurales, según la cantidad de metros (área) y aplicables para los procedimientos indicados en la Ley 546 de 1998 (Ley de Vivienda) - relacionados con créditos hipotecarios-.

Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio. Título IX. Sobre Avaluadores. Explica la conformación del Registro Nacional de Avaluadores, el procedimiento para inscribirse en este, los trámites y las actualizaciones del mismo.

Resolución 620 de 2008 por medio de la cual establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.

Decreto 1420 de 1998. Señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos:

- Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
- Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
- Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
- Determinación del efecto de plusvalía.
- Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.
- Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.
- Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.²

Ley 546 de 1999 (Artículo 50). "Sin perjuicio de la competencia que en materia de avalúos corresponde al Instituto Agustín Codazzi y a los catastros municipales y departamentales y distritales autorizados por la ley, los avalúos que se requieran para las operaciones activas y pasivas de que trata la presente ley, serán realizados por personas pertenecientes a una lista cuya integración y actualización corresponderá reglamentar a la Superintendencia de Industria y Comercio, con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad, en los términos que determine el Gobierno Nacional.

Ley 550 de 1999 (Artículos 60, 61 y 62). Habla sobre las disposiciones legales aplicables al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás autoridades catastrales en relación con el avalúo de bienes inmuebles las reglas especiales para avalúos de bienes diferentes a terrenos o construcciones en los acuerdos de reestructuración y el procedimiento para la selección de evaluadores.

Ley 388 de 1997. Se refiere a las plusvalías, el concepto de vivienda de interés social y la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial; dentro del marco del Ordenamiento Territorial, la Función Pública del Urbanismo, las Acciones Urbanísticas y la Clasificación del Suelo.

Ley 1673 de 2013 la cual tiene por objeto "regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores 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 evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano"

Decreto 556 del 2014 por el cual se reglamente la Ley 1673 de 2013.

Decreto 458 de 2015 el cual modifica el párrafo 2° del artículo 7° del Decreto número 556 de 2014, modificado por el Decreto número 2046 de 2014.

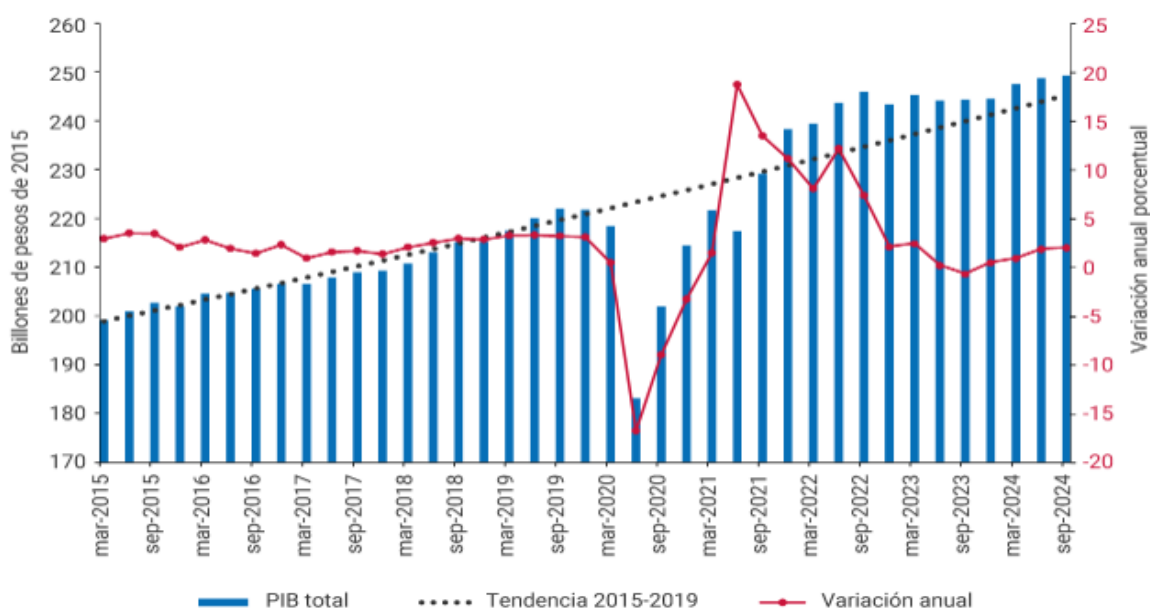
² Tomado de <https://www.oikos.com.co/inmobiliaria/Conozca-la-normatividad-sobre-avaluos-inmobiliarios> consultado el 1 de agosto de 2019

La Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - (A.N.A.) fue seleccionada como Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), y será la encargada de manejar el Registro Abierto de Avaluadores, definido por la ley 1673 del 2033, donde los avaluadores deberán registrarse ante esta corporación.

PERSPECTIVA DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA

De acuerdo al informe presentado por el Banco de la República de Colombia, titulado el Estado y perspectivas de la economía colombiana, en el Gráfico 1 se muestra la serie del PIB corregida por factores estacionales y de calendario, lo cual permite hacer un seguimiento más preciso de la actividad económica. Puede observarse que a partir del cuarto trimestre de 2023 la economía colombiana inició una tendencia de recuperación tanto en niveles del PIB (barras azules) como en sus variaciones anuales (línea roja). En efecto, luego de que el PIB se contrajo 0,7 % en el tercer trimestre de 2023 frente al mismo período de 2022, en el último trimestre de 2023 se expandió 0,5 %, seguido por crecimientos anuales consecutivos de 0,9 %, 1,8 %, y 2,0 %, en los primeros tres trimestres de 2024. De esta manera, para el acumulado hasta septiembre, la economía colombiana había logrado un crecimiento de 1,6 % frente al mismo período de 2023. Si bien este es un dinamismo todavía modesto, debe tenerse en cuenta que se trata de un crecimiento obtenido en medio del ajuste económico requerido para conducir la inflación a la meta del 3 % y moderar los excesos de gasto sobre el ingreso del país que en 2022 alcanzaron un valor elevado (6,1 % del PIB).

Gráfico 1. Niveles de PIB y variaciones anuales
(series corregidas por estacionalidad y efectos calendario)

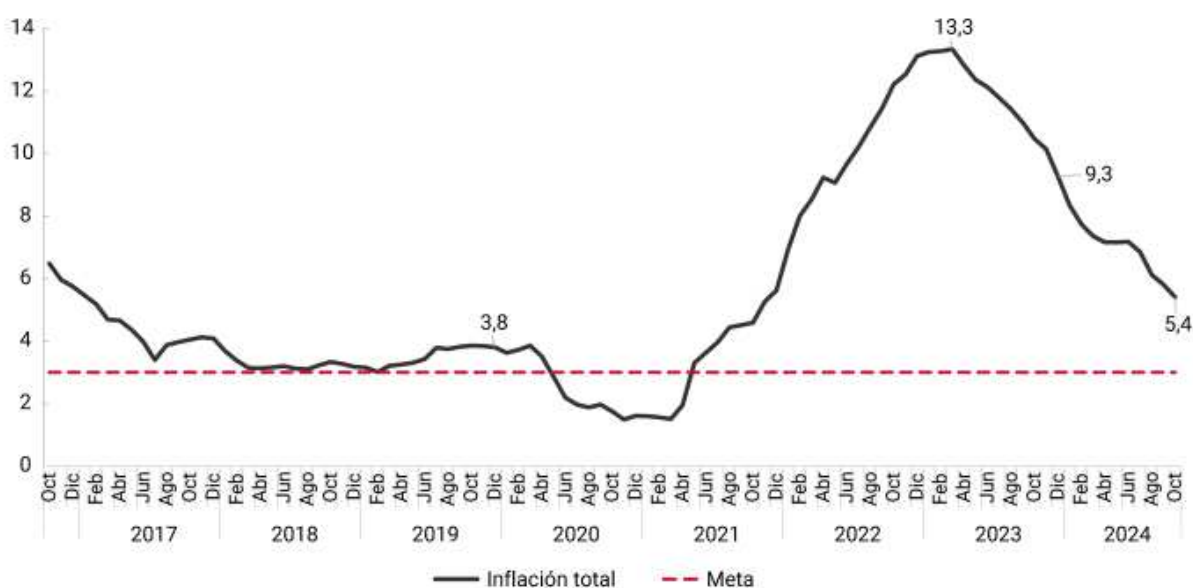


El crecimiento económico observado ha estado asociado con la progresiva recuperación del consumo de los hogares, principalmente en su componente de bienes no durables, así como con la expansión de la formación bruta de capital favorecida por el buen desempeño de las obras civiles, lo cual ha impulsado la demanda interna hasta lograr un aumento de 3,9 % anual en el tercer trimestre de 2024. Por el lado de la oferta se ha observado un desempeño dispar entre los sectores productivos. Las actividades primarias y terciarias han venido liderando el crecimiento en contraste con el bajo desempeño de las secundarias. Entre las actividades primarias ha sobresalido el fuerte dinamismo del sector

agropecuario, que en lo corrido del año hasta septiembre creció a una tasa anual promedio de 8,9 %, y en el tercer trimestre se expandió 10,5 %. Dentro de los sectores terciarios se destacan los buenos resultados de las actividades artísticas y de entretenimiento, servicios de la administración pública y, recientemente, las actividades financieras y de seguros. En contraste, las actividades secundarias se han visto afectadas por la progresiva contracción de la industria manufacturera, aunque a ritmos cada vez menores (-0,9 % anual en el tercer trimestre). Adicionalmente, la contracción de las edificaciones, en especial de vivienda, ha afectado el desempeño de la construcción que sin embargo ha logrado ser compensado por el buen crecimiento de las obras civiles, que en el tercer trimestre se expandieron al 16,6 % respecto a igual período del año anterior.

En el contexto de un fortalecimiento moderado de la demanda interna, la inflación de precios al consumidor ha continuado su proceso de convergencia hacia la meta de 3,0 % en lo corrido de 2024. Es así como a fin de octubre la inflación anual se ubicó en 5,4 %, inferior en casi 4 puntos porcentuales (pp) a la registrada a fin de 2023 (9,3 %), y menos de la mitad del pico que esta alcanzó en marzo del año anterior (13,3 %) (Gráfico 2).

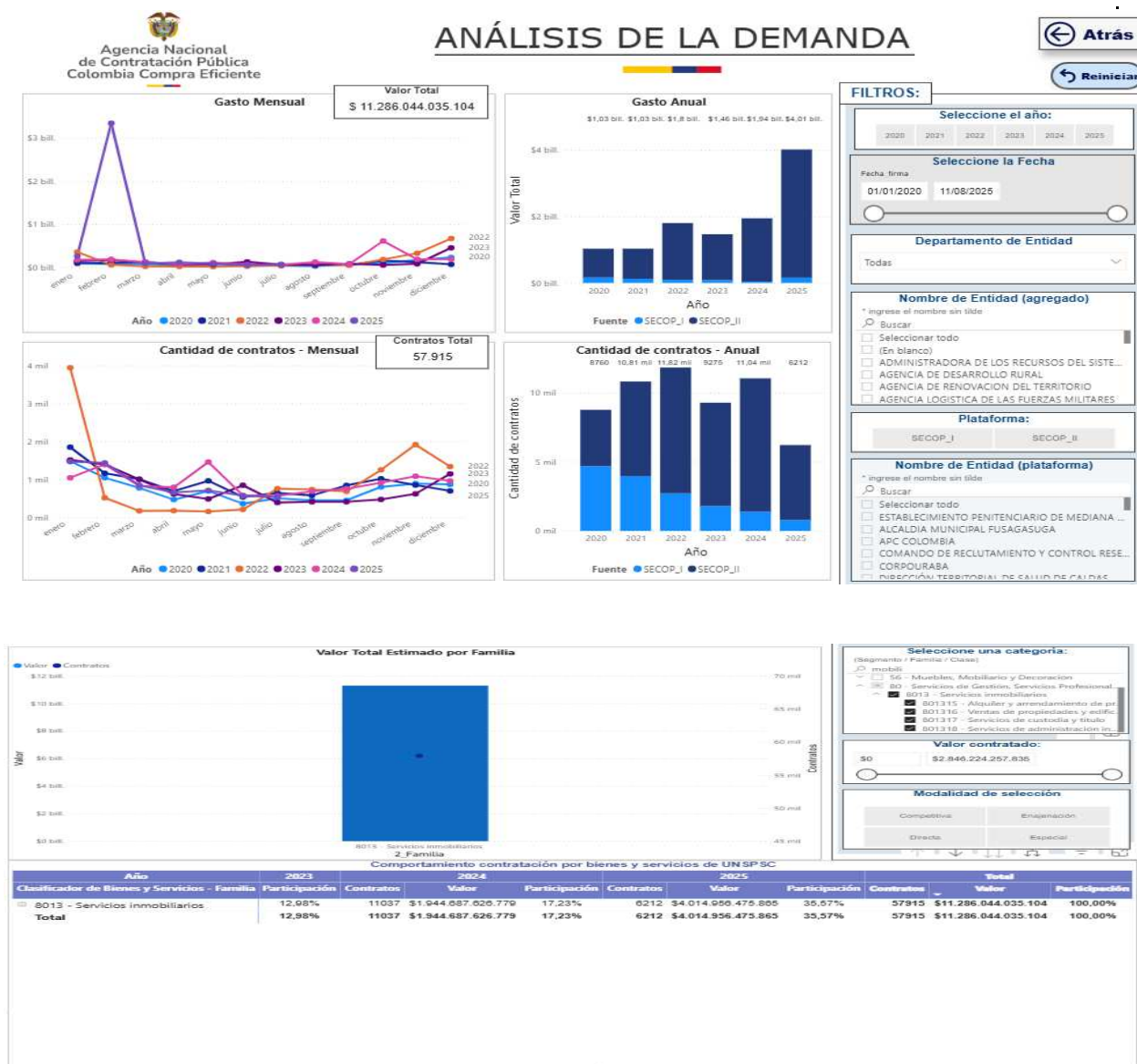
Gráfico 2. Inflación anual de precios al consumidor
(porcentajes)



La reducción de la inflación total entre fin de 2023 y octubre de 2024 ha sido liderada por la caída de la inflación de alimentos (de 5,0 % a 1,7 %) así como por la disminución de la inflación de regulados (de 17,2 % a 9,5 %). La inflación básica sin alimentos ni regulados también se ha reducido (de 8,4 % a 5,4 %), aunque a un ritmo menor del que ha mostrado la inflación total. Esto se explica por la relativa rigidez de la inflación de servicios frente a la flexibilidad de la inflación de bienes. Mientras que la primera solo se redujo en lo corrido de 2024 de 9,0 % a 7,3 % en octubre, la inflación anual de bienes disminuyó de 7,1 % a 0,4 % en el mismo período. Ello obedece a que la inflación de servicios, que incluye rubros tan importantes como los arrendamientos y las comidas fuera del hogar, tiende a ser relativamente más indexada a las expectativas de inflación, que en buena medida dependen de la inflación observada. Por el contrario, la inflación de bienes se ha visto favorecida por la reducción de los precios internacionales y por la moderación de la demanda interna.

Las perspectivas para 2025 apuntan a un crecimiento de la economía colombiana de 2,9 %, muy próximo a su potencial, y a una convergencia de la inflación a su meta de 3,0 % hacia finales de dicho año. Con ello se espera dar por terminado uno de los periodos más complejos para la economía colombiana y más retadores para la Junta Directiva del Banco de la República.

B. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:





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

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

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)

<https://www.colombiacompra.gov.co/>

informacion.ema@colombiacompra.gov.co

ANÁLISIS:

Se encuentra que desde el año 2017 al año 2025 para el código UNSPC 8013 - Servicios inmobiliarios, la modalidad de selección más utilizada por las entidades públicas fue la contratación directa, que represento un 62% del valor total contratado, en segundo lugar, se encuentra los regímenes competitivos con un 30%, dentro de los que se encuentran la licitación pública y la selección abreviada de menor cuantía. Estas modalidades de contratación se determinaron a partir del presupuesto oficial de los procesos, por tanto y teniendo en cuenta las variables establecidas en el presente proceso de selección, se cumple con las condiciones establecidas en los servicios de avalúos realizados por el Instituto, lo que demuestra que la condiciones técnicas y presupuestales del presente

proceso garantizan pluralidad de oferentes y equilibrio económico a percibir por el contratista que salga favorecido con la adjudicación del contrato.

- Adicional al análisis realizado a los servicios previos que se han adelantado en entidades públicas a nivel nacional, la Entidad identificó y analizó los procesos realizados por otras Entidades Públicas en forma detallada, como se evidencia a continuación.

ADQUISICIONES PREVIAS.

ITEMS	ANALISIS 1. SECRETARIA ADMINISTRATIVA DE LA GOBERNACIÓN DEL QUINDÍO. AÑO 2023	ANALISIS 2. FONDO DE PENSIONES PUBLICAS DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA. AÑO 2023	ANALISIS 3. INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC. AÑO 2022
MODALIDAD	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE. MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE. MENOR CUANTIA.
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDIO, DE ACUERDO CON EL REGIMEN DE CONTABILIDAD PUBLICA (RCP) Y PROCEDIMIENTO CONTABLE PARA LA ACTUALIZACION DE LAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, ATENDIENDO LAS NORMAS ESTANDAR NIIF	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, DESLINDES Y AMOJONAMIENTOS Y LAS DEMAS GESTIONES INMOBILIARIAS QUE REQUIERA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PUBLICAS DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA	ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES UBICADOS A NIVEL NACIONAL A CARGO DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC
PRESUPUESTO OFICIAL	\$ 115.138.472 IVA INCLUIDO	\$ 272.811.863 IVA INCLUIDO	\$ 333.122.650 IVA INCLUIDO
VALOR ADJUDICADO	\$ 89.429.043 IVA INCLUIDO	\$ 249.909.520 IVA INCLUIDO	\$ 262.752.000 IVA INCLUIDO

FORMA DE PAGO	El departamento del Quindío pagara el valor del contrato que se suscriba mediante pagos parciales de acuerdo a los servicios real y efectivamente prestados a la entidad durante el periodo que se cobra de conformidad, previa presentación de facturas y del respectivo informe, acompañada de la certificación donde conste el cumplimiento del contrato a satisfacción por parte del supervisor o funcionario designado para la vigilancia y control del contrato, junto con la certificación que acredite el pago de aportes al sistema de seguridad social (salud, pensión, riesgos laborales y aportes parafiscales). No obstante, la forma de pago prevista queda sujeta a la situación de los recursos del plan anual mensualizado de caja PAC.	La entidad cancelará el valor del presente contrato de la siguiente forma: A través de pagos parciales mensuales, correspondiente a la ejecución real y efectiva de cada una de las actividades efectivamente realizadas por parte del contratista (avalúos comerciales y de renta, levantamientos topográficos, deslindes y amojonamientos y las demás gestiones inmobiliarias) autorizadas por la entidad, previa presentación del informe de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato. presentación de la factura certificación del representante legal y/o el revisor fiscal en la que conste que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo.	El pago correspondiente a la presente contratación se realizará en la siguiente forma:	
			FORMA DE PAGO	PORCENTAJE SOBRE EL VALOR DEL CONTRATO
			ETAPA 1. Un primer pago con la entrega del cronograma y personal requerido para iniciar las visitas de los muebles e inmuebles a evaluar.	25
			ETAPA 2. Un tercer pago final con la entrega del 70% de los bienes muebles e inmuebles a evaluar.	40
			ETAPA 3. Un pago final con la entrega total de los avalúos de los bienes muebles e	35

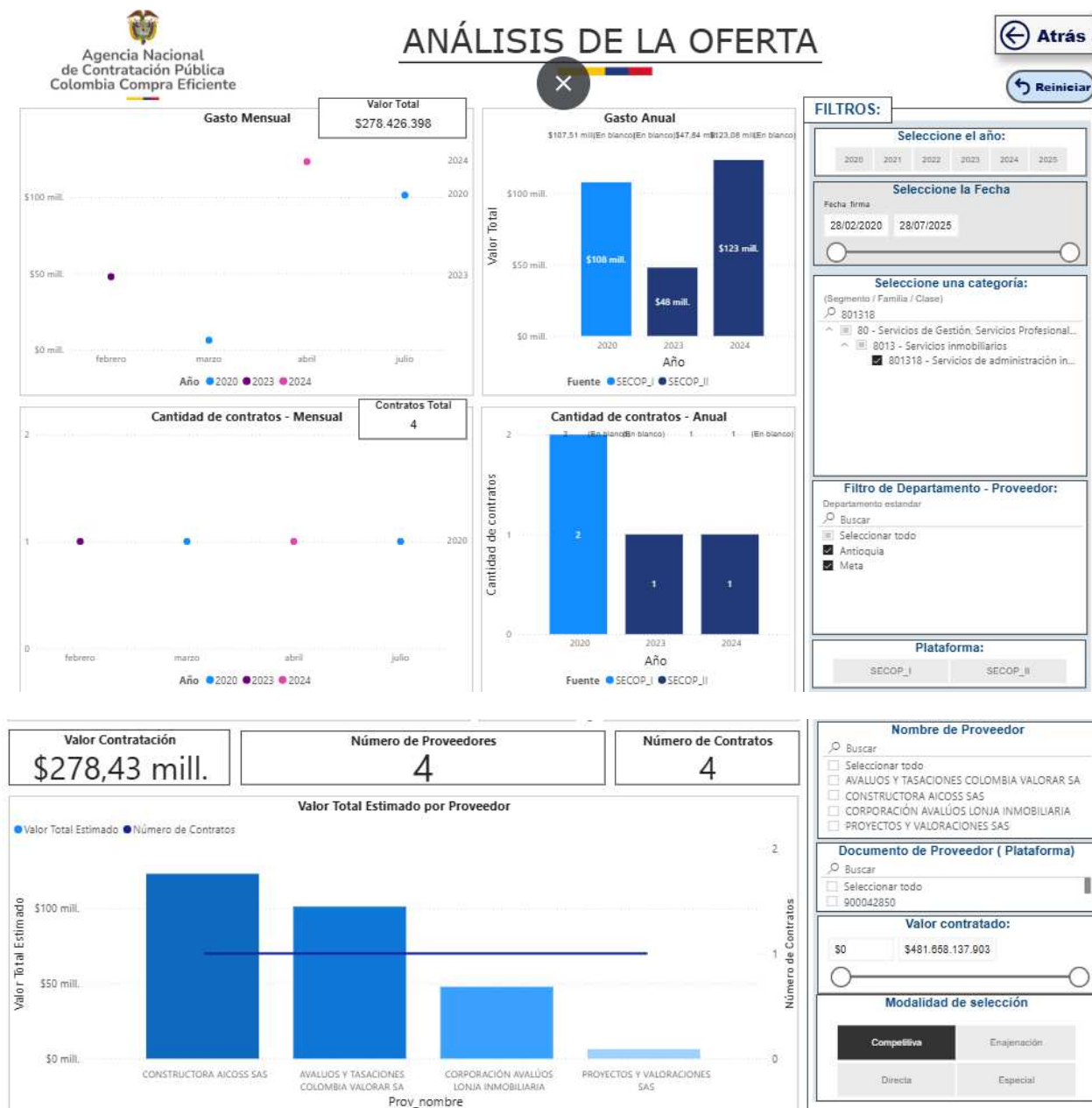
			<div>inmuebles.</div> <p>Para cada uno de los pagos el contratista deberá presentar certificado de cumplimiento expedido por el supervisor del contrato y la factura respectiva por el valor o porcentaje ejecutado.</p>
VIGENCIA DEL CONTRATO	Cuatro (4) MESES contados a partir de la suscripción del acta de inicio	El plazo del contrato será hasta el 15 de diciembre de 2023, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal y de la aprobación de la garantía única de cumplimiento y la suscripción del acta de inicio. La vigencia del contrato será el plazo de ejecución y seis (6) meses más para efectos de su liquidación.	El plazo del contrato será hasta el 30 de diciembre de 2022, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN EL PROCESO DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	1. APRA S.A.S 2. GYP S.A.S. 3. GEVALT LATAM 4. BQ AVALUOS S.A.S 5. GUSTAVO	1. APRA S.A.S	2. APRA S.A.S
GARANTÍAS EXIGIDAS EN EL PROCESO	Cumplimiento de Obligaciones Surgidas del contrato estatal. 10% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más. Pago Salarios y Prestaciones Sociales	Cumplimiento de Obligaciones Surgidas del contrato estatal. 20% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más. Pago Salarios y Prestaciones Sociales 5% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del	Cumplimiento de Obligaciones Surgidas del contrato estatal. 20% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más. Pago Salarios y Prestaciones Sociales

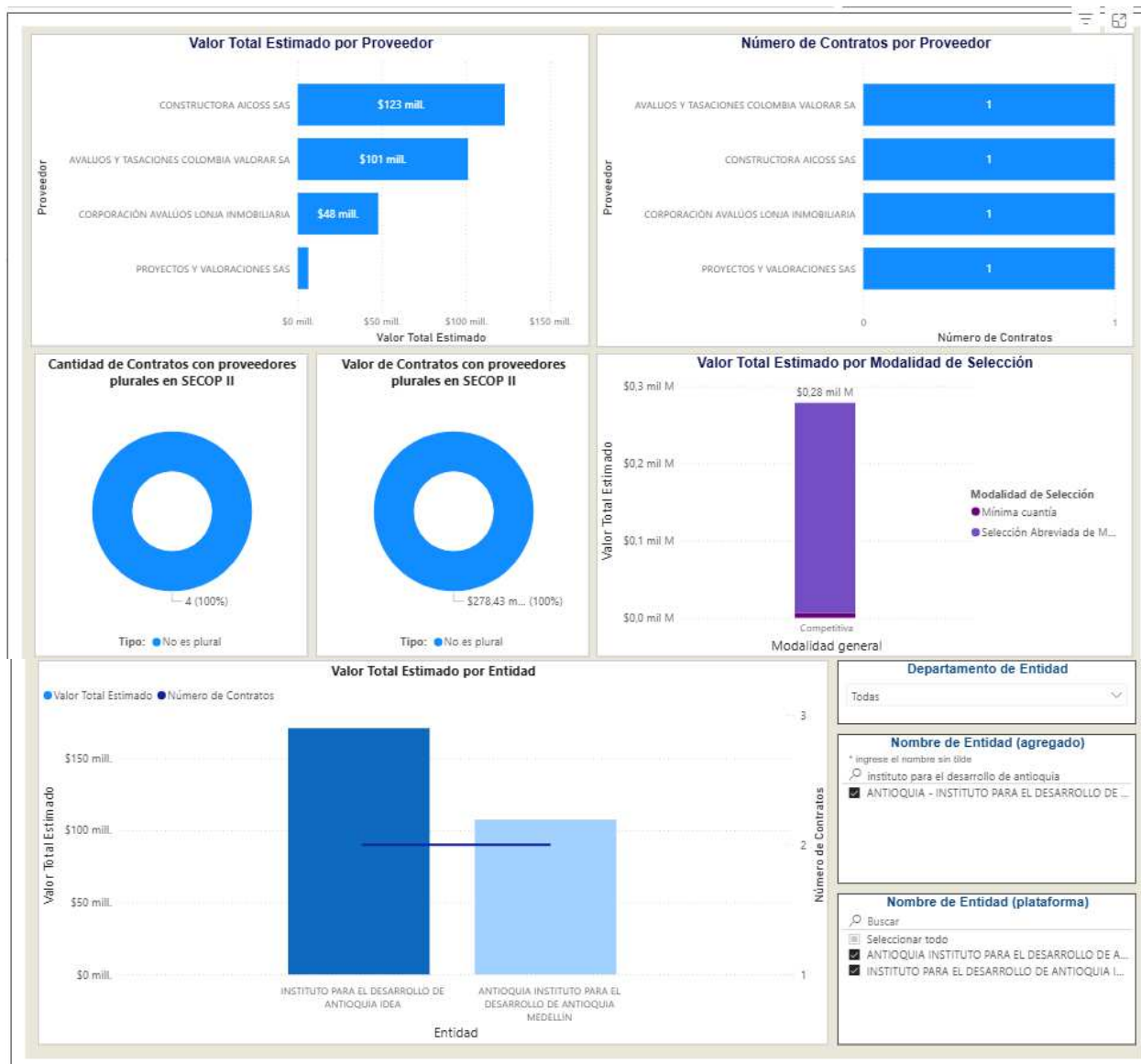
	10% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 3 años más. Calidad del servicio 10% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más.	contrato y 3 años más. Calidad del servicio 20% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más.	5% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 3 años más. Calidad del servicio 20% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más.
--	---	---	--

ANÁLISIS:

Como se evidencia en el cuadro anterior comparativo, se tiene que las variables establecidas en el presente proceso de selección cumplen con las mismas condiciones establecidas en los servicios previos realizados por otras entidades, toda vez que se tiene que la selección del contratista se hizo a través de la selección Abreviada de Menor cuantía, dado el valor del presupuesto, lo que demuestra que la condiciones técnicas y presupuestales del presente proceso garantizan pluralidad de oferentes y equilibrio económico a percibir por el contratista favorecido con la adjudicación del contrato, adicionalmente en el tema de las garantías exigidas en el proceso, se tiene que las Entidades piden las mismas garantías que se pide en el IDEA en su proceso de Avalúos, con el fin de garantizar una correcta ejecución. .

C. ANÁLISIS DE LA OFERTA:





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC	
Año	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	
8013 - Servicios inmobiliarios	
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	
REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS EN LOS CUALES TENGA INTERÉS	
REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR	
REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA REQUERIDOS DE LOS BIENES INMUEBLES INCLUIDOS EN LOS PROCESOS JUDICIALES QUE SE ADELANTRAN EN LA DIRECCIÓN TÉCNICA JURIDICA COMERCIAL	
Total	

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

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

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)

<https://www.colombiacompra.gov.co/>

informacion.emae@colombiacompra.gov.co


Agencia Nacional
de Contratación Pública
Colombia Compra Eficiente

ANÁLISIS:

Como se evidencia en el cuadro anterior comparativo, el IDEA desde el año 2017 hasta el año 2024 ha ejecutado 4 contratos cuyo objeto es la realización de Avalúos comerciales y de renta de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del instituto para el desarrollo de Antioquia -idea- y de los que hacen parte de los procesos judiciales entre otros que se llegaren a recibir, que han sumado en total \$278.426.398, de los cuales \$272.124.158 se dieron a través de la modalidad de contratación de selección abreviada de menor cuantía y el resto a través de mínima cuantía.

- Adicional al análisis realizado a los servicios en forma general que se han adelantado en el IDEA, la Entidad identifico y analizó los procesos realizados en los últimos 4 años en forma detallada para tener un análisis más específico del comportamiento del mercado al momento de realizarse los respectivos procesos de contratación, como se evidencia a continuación:

PROCESOS DE CONTRATACIÓN PREVIOS.

ITEMS	ANÁLISIS 1. AÑO 2024	ANÁLISIS 2. AÑO 2023	ANÁLISIS 3. AÑO 2021	ANÁLISIS 4. AÑO 2020
MODALIDAD	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.	MINIMA CUANTIA
OBJETO DEL CONTRATO	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL

	PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR	INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR	INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR	DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS EN LOS CUALES TENGA INTERÉS
PRESUPUESTO OFICIAL	\$ 203.306.938 IVA INCLUIDO	\$ 110.000.000 IVA INCLUIDO	\$ 194.580.991 IVA INCLUIDO	\$ 12.245.100 IVA INCLUIDO
VALOR ADJUDICADO	\$ 123.075.750 IVA INCLUIDO	\$ 47.838.908 IVA INCLUIDO	\$ 93.320.375 IVA INCLUIDO	\$ 6.302.240 IVA INCLUIDO
NUMERO DE BIENES INMUEBLES A AVALUAR	14 BIENES INMUEBLES, 540 MATRICULAS INMOBILIARIAS.	12 BIENES INMUEBLES, 75 MATRICULAS INMOBILIARIAS.	14 BIENES INMUEBLES, 540 MATRICULAS INMOBILIARIAS.	9 BIENES INMUEBLES, 534 MATRICULAS INMOBILIARIAS.
FORMA DE PAGO	El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el IDEA, acompañada del respectivo informe de ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.	El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el IDEA, acompañada del respectivo informe de ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.	El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el IDEA, acompañada del respectivo informe de ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.	El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el IDEA, acompañada del respectivo informe de ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.
VIGENCIA DEL CONTRATO	El contrato a celebrar con ocasión del presente proceso tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la	El contrato a celebrar con ocasión del presente proceso tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la suscripción	El contrato a celebrar con ocasión del presente proceso tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la suscripción	El contrato a celebrar con ocasión del presente proceso tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la suscripción del acta de inicio, hasta el

	suscripción del acta de inicio, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2024.	del acta de inicio, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2023.	del acta de inicio, hasta el Veinte (20) de diciembre de 2021	Veintisiete (27) de agosto de 2020.
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN EL PROCESO DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	1. AICOSS 2. PROYECTOS Y VALORACIONES S.A.S	1. CORPORACION AVALUOS LONJA INMOBILIARIA 2. PROYECTOS Y VALORACIONES S.A.S 3. GERENCIA PÚBLICA Y PRIVADA SAS 4. AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S. A	1. UNIÓN TEMPORAL PROYECTO IDEA GESVALT & CONESTUDIOS ORGANIZACIÓN LEVIN DE COLOMBIA S.A.S 2. ORGANIZACIÓN LEVIN DE COLOMBIA S.A.S	1. GRUPO MCD S.A.S – CONFILONJAS. 2. ASOCIACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO 3. PROYECTOS & VALORACIONES 4. INGENIERÍA Y AVALUOS S.A.S 5. CORPORACIÓN AVALUOS – LONJA INMOBILIARIA
GARANTÍAS EXIGIDAS EN EL PROCESO	Cumplimiento: Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. Calidad del servicio: Es el impacto en la calidad o insuficiencia del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato. Equivalente al quince por ciento (15%) del valor del Contrato. Su vigencia será el plazo del Contrato y seis (6) meses más. Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.	Cumplimiento: Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. Calidad del servicio: Es el impacto en la calidad o insuficiencia del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato. Equivalente al quince por ciento (15%) del valor del Contrato. Su vigencia será el plazo del Contrato y seis (6) meses más. Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.	Cumplimiento: Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. Calidad del servicio: Es el impacto en la calidad o insuficiencia del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato. Equivalente al quince por ciento (15%) del valor del Contrato. Su vigencia será el plazo del Contrato y seis (6) meses más. Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.	Cumplimiento: Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. Calidad del servicio: Es el impacto en la calidad o insuficiencia del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato. Equivalente al quince por ciento (15%) del valor del Contrato. Su vigencia será el plazo del Contrato y seis (6) meses más. Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.

ANÁLISIS:

Como se evidencia en el cuadro anterior comparativo, el IDEA desde el año 2020 hasta el año 2024 ha realizado procesos de contratación para adquirir los servicios de avalúos mediante las modalidades de mínima cuantía y de selección Abreviada de menor cuantía, teniendo en cuenta la cantidad de bienes a avaluar y las cotizaciones recibidas de empresas que ofrecen estos servicios, lo que determina el presupuesto oficial de los procesos, y teniendo en cuenta las variables establecidas en el presente proceso de selección, se cumple con las condiciones técnicas y presupuestales, lo que garantiza la pluralidad de oferentes y el equilibrio económico a percibir por el contratista que sea favorecido con la adjudicación del contrato.

OFERENTES:

Consultadas las bases de datos e información del (RUE) Registro Único Empresarial y social Cámaras de Comercio, se identificó los siguientes posibles proveedores que se describen a continuación:

- AVALUADORES PROFESIONALES SAS
- AVALUADORES ASOCIADOS DE ANTIOQUIA LTDA
- AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.
- AVALUADORES Y CONSULTORES INMOBILIARIOS A & C CIA LTDA
- AVALUADORES E INMOBILIARIOS VHC & CIA LTDA
- AVALUADORES ASOCIADOS
- AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS ALBERTO PERCY MARTELO ABRAHAM JADID MONDOZA
- AVALUADORES SERVINMUEBLES
- AVALUADORES ASOCIADOS DE URABA
- AVALUOS COMERCIALES LA REGIE FINCA RAIZ
- AVALUOS DE FINCA RAIZ. GUSTAVO. ADOLFO ESCOBAR
- AVALUOS DEL ORIENTE
- VALORAR SA
- INSTITUTO AGUSTIN CODAZI
- LA LONJA SA
- AVALUOS INMOBILIARIOS FERNANDO CALDERON
- AVALUOS Y FINCA RAIZ Y CIA LTDA
- AVALUOS NACIONALES S.A. AVALES
- AVALUOS NACIONALES S.A. AVALES
- AVALUOS Y ASESORIAS INDUSTRIALES AVAL LTDA
- AVALUOS ASESORIAS INDUSTRIALES LIMITADA AVASIN LTDA
- AVALUOS TECNICOS CERTIFICADOS LIMITADA
- AVALUOS Y ASESORIAS CATASTRALES Y CIA LTDA
- AVALUOS NORBERTO E U
- AVALUOSSA E.U.
- AVALUOS E INVENTARIOS CIA LTDA
- AVALUOS INTEGRALES S A S
- AVALUOS & VALORES E U
- AVALUOS E INMOBILIARIA M & W LTDA
- AVALUOS LIMITADA RODRIGO PEREZ RODRIGUEZ

- AVALUOS SALAZAR GIRALDO LTDA
- AVALUOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES LTDA
- AVALUOS ANTIOQUIA E.U.
- AVALUOS CORPORATIVOS – AVALCORP
- AVALUOS DE LA SABANA LTDA
- AVALUOS & CONSULTORIAS S A S
- AVALUOS & CONSULTORIA INMOBILIARIA DIAZ SAS
- AVALUOS LOGISTICA Y ASESORIAS S A S
- AVALUOS INMOBILIARIOS CESAR PARRA M.
- AVALUOS & FINCA RAIZ COMUNICAR.COM
- AVALUOS DE COLOMBIA.
- AVALUOS E INGENIERIA AL DIA
- AVALUOS SALAZAR GIRALDO Y ASOCIADOS
- AVALUOS TECNICOS Y O MIGUEL ANTONIO TOQUICA VALIENTE
- AVALUOS Y ASESORIAS AVAL
- AVALUOS Y GESTION INMOBILIARIA
- AVALUOS AGUDELO VASQUEZ Y CIA
- AVALUOS ANTIOQUIA
- AVALUOS COMERCIALES LTDA AVACO LTDA
- AVALUOS DE COLOMBIA
- AVALUOS FEDELONJAS.GUILLERMO LOPEZ CEBALLOS
- AVALUOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES
- AVALUOS OCHOA
- CORPORACION AVALUOS- LONJA INMOBILIARIA

D. PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO:

Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio analizado por el Comité Asesor y Evaluador y el procedimiento establecido en la GUIA PARA EL MANEJO DE OFERTAS ARTIFICIALMENTE BAJAS EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN expedida por Colombia Compra Eficiente. El IDEA requerirá al oferente para que explique las razones que sustenten el valor por él ofertado. Analizadas las explicaciones, el Comité Asesor y Evaluador recomendará al ordenador del gasto del IDEA o su delegado, el rechazo o la continuidad de la oferta en el proceso.

Procederá la recomendación de continuidad de la oferta en el proceso de selección, cuando el valor de la misma responda a circunstancias objetivas del proponente y su oferta, que no ponen en riesgo el proceso, ni el cumplimiento de las obligaciones contractuales en caso de que se adjudique el contrato a dicho proponente, de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015.