Pereira, octubre de 2020

Doctor
CARLOS ALBERTO MAYA LÓPEZ
Alcalde Municipal
Ciudad

Ref.: **ANALISIS DEL SECTOR**

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar y siguiendo las indicaciones dadas por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente mediante instructivo publicado en el SECOP, el Municipio de Pereira Secretaría de Hacienda, se permite hacer el siguiente análisis del sector:

1. OBJETO A CONTRATAR:

"**AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES DE CUALQUIER INDOLE, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.**"

2. ALCANCES DEL CONTRATO

Los presentes alcances estarán sujetos a la actividad de avalúo de predios, para llevar a cabo el procedimiento de adquisición y de venta de inmuebles, como también el arrendamiento de los mismos (bien sea en calidad de arrendador o de arrendatario) para financiar los diferentes proyectos en los cuales se enfoque la inversión pública municipal, de conformidad con lo ordenado por el marco normativo, siendo necesario realizar todo un proceso técnico, jurídico y administrativo, que determine los reales valores actuales de los bienes inmuebles a vender, a adquirir, a arrendar, o a tomar en arrendamiento, entre otros

a) Realizar el avalúo comercial de tipo corporativo, de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pereira y de las mejoras que requiera comprar y enajenar, como también de los bienes inmuebles que requiera adquirir en calidad de arrendatario o entregar en calidad de arrendador; para la ejecución de sus proyectos, utilizando la metodología vigente, incluyendo el lucro cesante y el daño emergente de conformidad

con las condiciones técnicas determinadas en su anexo técnico. Los predios objeto de avalúo serán informados a medida que surja la necesidad para la entidad contratante.

b) Entregar al supervisor del contrato, los informes de los avalúos de los bienes inmuebles con la totalidad de la información requerida y en los términos que se encuentran en las condiciones técnicas.

c) Atender los requerimientos de las autoridades de control con respecto al proceso de elaboración de avalúos.

d) Coadyuvar al Municipio de Pereira en la proyección de las respuestas a las consultas realizadas por otras entidades o personas y que se relacionen con el objeto del contrato, con el visto bueno de la supervisión o de la Interventoría.

e) Entregar en medio físico y magnético el resultado del avalúo, incluyendo fotografías del inmueble objeto del mismo.

2.1 CONCEPTO:

En la actualidad el Municipio de Pereira requiere y expone la necesidad de realizar los avalúos técnicos comerciales de los bienes inmuebles urbanos o rurales que posee ya sea por propiedad o tenencia de los mismos o que el Municipio requiera y que al momento del presente análisis son de su uso para coadyuvar al desarrollo de sus labores misionales, todo con el fin de establecer datos veraces y actualizados sobre el valor de los mismos y dar cumplimiento a Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y los parámetros establecidos por el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 y a los procesos administrativos que así lo requieran.

Adicionalmente, los inventarios deben realizarse con el propósito de verificar, clasificar, analizar y valorizar los bienes inmuebles urbanos y rurales que el Municipio posee, que hace uso de ellos o que el Municipio requiera, en cumplimiento con lo establecido por los organismos de control, la contaduría general de la nación, que dispone velar por el registro permanente y valorizado de los bienes inmuebles de propiedad y uso para el cumplimiento de las funciones del Municipio. En concordancia el Municipio de Pereira cuenta con un inventario actualizado en cuanto a fichas catastrales y numero de propiedades, sin embargo, se desconoce el valor actual de los bienes, por lo tanto, para cumplir con las exigencias del ente de control se determina necesario la prestación de un servicio que cubra tan finalidad y que permita acopiar la información y documentación suficiente y pertinente sobre el valor actual de los bienes.

3. ANÁLISIS DEL MERCADO

3.1 Aspectos Generales.

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La división de los sectores es la siguiente: 1. Sector primario o sector agropecuario. 2. Sector secundario o sector Industrial. **3. Sector terciario o sector de servicios.**

El sector terciario incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, **las actividades inmobiliarias**, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión, el Gobierno, etc.

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

En consecuencia, el sector terciario o de servicios, es el sector económico al cual pertenece el objeto contractual, en el presente caso y desde un análisis con respecto a las estadísticas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, los servicios que se pretenden contratar corresponden a actividades inmobiliarias, así las cosas, en el cuarto trimestre del año 2019, el Producto Interno Bruto (PIB), en dicha actividad crece 3,0% en su serie original, comparado con el mismo periodo de 2018. En el cuarto trimestre de 2019, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,8%, en su serie original, comparado con el mismo periodo de 2018. En su serie corregida de efecto estacional y calendario crece 0,6% comparado con el trimestre inmediatamente anterior:

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

Boletín Técnico
Producto Interno Bruto (PIB)
IV Trimestre de 2019

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2019[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Año corrido	Anual	Trimestral
	2019[pr] / 2018[p]	2019[pr] - IV / 2018[p] - IV	2019[pr] - IV / 2019[pr] - III
Actividades inmobiliarias	**3,0**	**2,8**	**0,6**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[pr]preliminar
[p]provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

En este orden de ideas, podemos evidenciar un buen comportamiento en la actividad antes mencionada, que pertenece al sector terciario o de servicios; y la cual se comportó como una actividad económica que contribuyó positivamente al crecimiento del Producto Interno Bruto del país en el año 2019, alcanzando una cifra porcentual del 3,3%.

Así mismo, y en cuanto al objeto que se pretende contratar, el cual está directamente relacionado con avalúos de propiedad raíz, es preciso resaltar en el presente análisis que, el valor por el que, en el mercado se transan los inmuebles, depende en gran medida de variables asociadas a la dinámica territorial del suelo. Para estos efectos en la ciudad de Pereira, es importante tener en cuenta que el Plan de Ordenamiento Territorial fue modificado el 26 de diciembre de 2016, es decir, que su implementación solo se pudo empezar a ejecutar hace menos de dos (2) años; así mismo, que se ha puesto en funcionamiento en el último trienio importantes obras de infraestructura vial y se encuentran en desarrollo otras grandes obras de infraestructura, que generan impactos en el mercado inmobiliario local.

Hasta 1995 el reajuste de los avalúos de los predios habitacionales se hacía bajo la Ley 44 de 1990 en un porcentaje determinado por el Gobierno no inferior al 70% ni superior al 100%. Entre el año de 1996 y 1999 este reajuste se hizo con base en la Ley 242 de 1995, en la que se define que el reajuste a los avalúos catastrales para predios formados, no podrá ser superior a la meta de inflación correspondiente al año para el que se define dicho incremento. Si los predios no han sido formados, el aumento podrá ser de hasta el 130% de dicha meta. En 1999 el criterio utilizado para determinar el porcentaje de reajuste de los avalúos catastrales de los predios habitacionales urbanos del país se daba exclusivamente con base en la meta de inflación fijada por el Banco de la República. Dicho criterio estaba enmarcado

en las normas e incluía la presunción de que los precios, de los predios del país tendrían un crecimiento positivo y cercano a la inflación esperada.

En el 2000 no se reajustaron los avalúos catastrales por la caída de los precios de activos inmobiliarios; debido principalmente a la recesión económica generalizada y específicamente la del sector de la construcción. Posteriormente, por recomendaciones del Consejo Nacional de Política Económica y Social - CONPES -, se sugiere realizar un mejoramiento al método empleado para el incremento de los avalúos catastrales de una vigencia con respecto a la otra. Antes del IVP, el Departamento Nacional de Planeación (DNP) recomendaba los incrementos de tal forma que se realizaran mediciones indirectas, como aquellas relativas al comportamiento de los arrendamientos y al del sector de la construcción; teniendo como parámetro el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En el documento CONPES 3098 de diciembre 19 de 2000 se delegó al DANE y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) el desarrollo metodológico de una medición directa del problema. En el 2001 el DNP, el DANE y el IGAC se unen para llevar a cabo un ejercicio piloto basado en encuestas por muestreo para estimar la variación anual promedio del IVP de los últimos cuatro años, y con el propósito fundamental de determinar el incremento de los avalúos prediales para el año 2002. Vale la pena anotar que solo la primera vez (año 2001) que se calculó el índice se hizo a partir de los avalúos catastrales. Después se calculó teniendo en cuenta los avalúos comerciales. El cálculo del IVP se inicia en el 2001 con una muestra no probabilística de predios en ocho ciudades. En los años 2002 y 2003 se mantiene el mismo esquema no probabilístico y se incrementa la muestra a once ciudades. Gracias a la experiencia de los años anteriores para la estimación del IVP se diseña una muestra probabilística urbana (veintidós ciudades). A partir de 2004 se plantea un diseño estadístico urbano con cobertura nacional (excluyendo Bogotá) en el que se lleva a cabo el operativo de recolección en las veintidós ciudades capitales de los departamentos existentes en 1991. Metodología Índice de Valoración Predial - IVP CÓDI.

Así las cosas, una vez establecidos estos parámetros, el gobierno nacional le entregó al IGAC la regulación del procedimiento de avalúos catastrales y comerciales. Dentro de esas actividades, están las de fijación de los avalúos que, de acuerdo con la Resolución 070 del IGAC, la cual establece las metodologías para la valoración de inmuebles los cuales son el resultado de la sumatoria de los valores de lote y construcción. Como apoyo al trabajo que realiza la alcaldía de Pereira, y con el propósito de tener un estudio de mercado donde se pueda observar la dinámica del sector inmobiliario desde otras fuentes especializadas, se hace necesario la contratación con firmas reconocidas y con amplia experiencia en el ejercicio de avalúos de tipo corporativo, con las características de lonjas de propiedad raíz, que tengan a su vez asociadas, el servicio avaluador y que mediante modelos preestablecidos, establezcan para el territorio del municipio de Pereira la valoración del suelo como de las edificaciones o mejoras, y que a su vez servirán entre otros propósitos, para el cálculo de los valores de construcción, fortalecimiento de bases de datos para las investigaciones, estudios inmobiliarios e indicadores de valores que reflejen la realidad del mercado inmobiliario de la

ciudad y que le entreguen al Municipio los precios reales de los predios que estarán sujetos a la compra o venta por parte de la administración municipal.

La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) presentó un ranking de las ciudades con mayor valorización a nivel local[1]. La ciudad con mayor valorización es Cúcuta con un porcentaje de 7,22%, en el lugar número 9 se encuentra Pereira con un 5,85%. Enseña lo anterior que cada ciudad efectivamente tiene unas características propias que deben ser investigadas al momento de calcular el valor de los inmuebles y para ello, contar además con valuadores que conozcan el mercado local, lo que garantizaría al MUNICIPIO realizar negociaciones a precios objetivos, transparentes y justos.

3.2 Análisis de la reciente contratación de procesos similares

Avalúos 2019

Invitación pública 039 del 2019. Contrato 1858 del 2019

OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES DE CUALQUIER ÍNDOLE, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATISTA:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA con NIT.891.410.527-1.
VALOR DEL CONTRATO	$70.000.000 IVA incluido.
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Invitación Pública de mínima cuantía.

Avalúos - Emergencia invernal 2019

[1] Consultar en https://www.dinero.com/pais/articulo/ciudades-con-mayor-valorizacion-inmobiliaria-en-colombia/253847, publicado el 1º de abril de 2018 en la revista Dinero.

OBJETO:	Prestación de servicios para realizar los avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos en el sector del barrio Matecaña del municipio de Pereira, a raíz de la calamidad pública declarada mediante Decreto No. 429 del 11 de junio de 2019.
CONTRATISTA:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA con NIT.891.410.527-1.
VALOR DEL CONTRATO	$92.200.000 IVA incluido.
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación directa por Urgencia Manifiesta.

Avalúos 2018

Invitación pública 157/2018. Contrato 3272 del 2018

OBJETO	Elaboración y entrega de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles de cualquier índole rurales y urbanos que requiera el MUNICIPIO DE PEREIRA para el cumplimiento de sus funciones o para el apoyo a la gestión administrativa.
CONTRATISTA	CORPORACIÓN LONJAS DE PROFESIONALES AVALUADRES - PROLONJAS NIT 810.004.713-1.
VALOR DEL CONTRATO	$66.000.000 IVA incluido.
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Invitación Pública de mínima cuantía.

3.3 FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN-

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º numeral 2 literal b de la Ley 1150 del 2007, y en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.2.20. del Decreto 1082 del 2015; la modalidad que corresponde para la presente contratación es la SELECCIÓN ABREVIADA y el procedimiento a aplicar la MENOR CUANTÍA.

La modalidad de selección y el contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012 “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública” y Decreto 1082 de

2015; así como por las demás que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen o lleguen a regular el objeto de la presente contratación.

TIPO DE CONTRATO: Prestación de Servicios.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS: El presente proceso de selección se adelanta de acuerdo con la ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el **Decreto 1082 de 2015**.

NOTA: En atención a la cuantía del proceso de selección que se pretende adelantar, se generan los parámetros exigidos para la limitación del proceso a Mipyme, dado que el valor presupuestado no supera el valor (US $125.000).

4. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

La valuación "*se entiende como la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avaluó"*[2]

Entendida la anterior definición se determina que el Municipio de Pereira deberá iniciar un proceso de valuación de los bienes inmuebles urbanos y rurales que son de su propiedad, tenencia o que requiera, con el objeto de obtener un avaluó que sea fiable para la debida causación del importe de los mismos y de su respectivo aumento o disminución del valor según las características físicas que así lo determinen. Adicionalmente dicho avalúo podrá ser un medio para determinar la baja del mismo o si en caso dado la liquidez del municipio se encuentre comprometida, puedan ser enajenados para la generación de la misma.

En la actualidad el Municipio de Pereira no cuenta con personal suficiente ni los recursos técnicos y/o tecnológicos para realizar de manera idónea y objetiva dicha valuación, por lo que se requerirá para satisfacer la necesidad, una contratación mediante un proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía que permita la prestación del servicio de avalúo comercial de los bienes inmuebles urbanos y rurales.

Una vez consultada la página WEB www.colombiacompra.gov.co encontramos la clasificación del servicio a contratar:

[2] Ley 1673 de 2013 Articulo 3

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
(F) Servicios	(80000000) Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos	(80130000) Servicios Inmobiliarios	(80131800) Servicios de administración inmobiliaria	(80131802) Servicios de avalúo de inmuebles

Adicionalmente se pudo evidenciar que a nivel nacional no es contratado de manera regular el servicio de avalúos para los bienes inmuebles de las entidades por lo tanto se pudo evidenciar cinco convocatorias públicas que correspondían de manera similar en los siguientes al objeto a contratar por parte del Municipio. Las ofertas encontradas fueron desarrolladas en los siguientes términos:

ADQUISICIONES PREVIAS				
Entidad	Secretaria Distrital de seguridad, convivencia y Justicia- Alcaldía de Bogotá	Instituto de investigación de recursos biológicos Alexander von Humboldt	Alcaldía Local de Engativá	Dirección de Impuestos y aduanas nacionales DIAN
Modalidad de Selección del Contratista	Contratación Directa	Contratación Régimen Especial. Decreto 092 de 2017	Selección Abreviada Menor Cuantía	Contratación Directa con ofertas
Objeto del Contrato	Prestar servicios profesionales en el proceso de almacenamiento, inventario, avalúo y suministro de los bienes muebles e inmuebles de la Secretaría Distrital de Seguridad Convivencia y Justicia	Prestar los servicios para realizar el avalúo comercial de los inmuebles relacionados en el presente documento, con el fin de determinar su estado y valor comercial.	Contratar el servicio de inventarios de bienes muebles e inmuebles y el avalúo de los bienes clasificados como propiedad, planta y equipo, inventarios y bienes de uso público a cargo del fondo de desarrollo local de Engativá	La prestación del servicio técnico para la elaboración del avalúo comercial a los bienes inmuebles propiedad de la dirección de impuestos y aduanas naciones-DIAN
Presupuesto Oficial	41.775.664	5.414.500	165.863.311	440.300.000

Forma de pago (condiciones de pago establecidas en los contratos)	a). Un primer pago se cancelará en proporción a los días ejecutados en el mes en que inicie el contrato, en caso de que aplique; b) Pagos mensuales vencidos por un valor de CINCO MILLONES DOSCIENTOS VEINTIUN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS ($5.221.958) M/CTE., de acuerdo a la duración del presente contrato y, c) Un último pago proporcional a los días que falten por pagar, según el caso.	un solo pago una vez entregada la totalidad de los productos. El pago señado queda condicionado, adicionalmente, al informe del supervisor mediante el cual aprueba los productos definidos para el desembolso y la presentación por parte del contratista de la factura o documento equivalente, de conformidad con la normatividad vigente, certificación de cumplimiento del artículo 50 de la ley 789 de 2002 y demás normas concordantes	El valor del contrato se pagará en moneda legal colombiana, de la siguiente forma: · Un primer pago equivalente al cuarenta por ciento (40%) del total del contrato al primer mes de ejecución, luego de ser aprobadas hojas de vida del equipo ejecutor, previa presentación del Cronograma y plan de Acción del desarrollo y ejecución del Contrato y un avance acumulado del 30% de ejecución con respecto al total. · Un segundo pago equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor del contrato al segundo mes de ejecución, luego de presentado y avalado por el supervisor y/o interventor, el informe de actividades que dé cuenta de un avance acumulado del 80% de ejecución con respecto al total. · Un tercer pago equivalente al quince por ciento (15%) del valor del contrato, luego de terminada la ejecución del proyecto y entregados a satisfacción todos los productos de qué trata el acápite 9.5 de los	La DIAN realizara el pago en moneda legal colombiana a través de la coordinación de tesorería, una vez se cuente con la disponibilidad del respectivo PAC para la vigencia correspondiente, así: dentro de los treinta días hábiles siguientes a la entrega y recibo de los avalúos con su respectiva factura de cobro y recibo a satisfacción por parte del supervisor de la DIAN, documentos que se deben entregar en las oficinas de la DIAN a nivel central siempre y cuando el contratista haya cumplido con la obligación exigida en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor de los bienes y servicios prestados y de la presentación de la factura con todos los documentos soporte ante el supervisor del contrato para que tramite su pago

			estudios previos, previa presentación y aval por el supervisor y/o interventor del informe final de actividades. · Un pago final equivalente al cinco por ciento (5%), a la firma del acta de liquidación del contrato.	
vigencia	2017	2019	2018	2017
Plazo de ejecución	8 meses	1 mes	4 meses	2 meses
Oferentes que participaron en el proceso	Claudia Patricia Pinzón Zambrano	Dalfre Ingenieros y Consultores LTDA	Unión temporal Inventarios, TINSA LTDA, Comercializadora NAVE LTDA	Instituto geográfico Agustín Codazzi-IGAC
Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones	sin sanciones ni investigaciones	sin sanciones ni investigaciones	sin sanciones ni investigaciones	sin sanciones ni investigaciones
Garantías exigidas y siniestros	de cumplimiento del 10%	de cumplimiento del 20% y pago de salarios del 5%	de cumplimiento del 20%, de calidad del servicio del 20% y de pago de salarios del 5%	N/A

AÑO	NUMERO DEL PROCESO	VALOR DEL CONTRATO	ADJUDICATORIO DEL PROCESO DE SELECCIÓN
2017	SCJ-CD-533-2020	41.775.664	Claudia Patricia pinzón Zambrano
2019	19-19-0306-180PS	5.414.500	DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA
2018	FDLE-SAMC-276-2018	165.863.311	Unión temporal Inventarios
2017	CD-00-094-2017	440.300.000	Instituto geográfico Agustín Codazzi

5. ANÁLISIS DE LA OFERTA

En este sector encontramos tanto empresas como personas naturales profesionales dedicadas a la actividad valuatoria en Colombia. Las empresas están por lo general en el sector inmobiliario y de bienes raíces y para poder realizar avalúos de inmuebles deben contar con el registro de avaluadores, conforme a la certificación que expida la autoridad competente, quien acredita la idoneidad de estas personas para realizar dicha actividad.

Así mismo en el mercado inmobiliario y de avalúos de los mismos podemos encontrar varios proveedores públicos privados y privados son IGAC, Lonja de propiedad raíz del Quindío, Corporación registro de avaluadores y lonja Colombiana de Propiedad raíz, Corporación lonja Nacional de propiedad raíz, Lonja de propiedad raíz de Caldas, Lonja de Propiedad raíz de Risaralda, entre otras.

Teniendo en cuenta lo anterior para evidenciar la oferta real del sector inmobiliario en el cual están incluidos los avaluadores, deberíamos verificar su crecimiento y comportamiento a nivel nacional, así las cosas, tenemos que, en el primer trimestre de 2020, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 1,1% respecto al mismo periodo de 2019.

Tasa de Crecimiento anual en Volumen 2014-I 2020-I



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,8% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades inmobiliarias crece 2,6 % (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Pese a la crisis económica que afronta Colombia por causa de la emergencia sanitaria causada por el Covid-19, podemos observar que el sector inmobiliario presenta condiciones favorables, siendo así informa el DANE en su boletín técnico *"En el primer trimestre de 2020, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2019. Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,2%, respecto al trimestre inmediatamente anterior"*[3]

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2020Pr– Primer trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento	
	Serie original	Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2020- I Pr / 2019-I Pr	2020 Pr - I / 2019 Pr - IV
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	6,8	2,3
Explotación de minas y canteras	-3,0	-2,4
Industrias manufactureras	-0,6	-4,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	3,4	1,5
Construcción	-9,2	-11,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	0,9	-3,2
Información y comunicaciones	1,4	0,2
Actividades financieras y de seguros	2,1	0,1
Actividades inmobiliarias	2,6	0,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	2,7	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3,4	-1,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	-3,2	-3,9
Valor agregado bruto	1,1	-2,3
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,2	-2,9
Producto Interno Bruto	**1,1**	**-2,4**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

[3] Boletín técnico DANE
https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_Itrim20_producion_y_gasto.pdf

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2020pr– Primer trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento	
	Serie original	Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2020- I pr / 2019-I pr	2020 pr - I / 2019 pr - IV
Actividades inmobiliarias	2,6	0,2

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Sin embargo, debemos contemplar que dada la actual situación existen dos escenarios uno de moderado de recesión y el segundo de posible crisis profunda, los cuales podrían cambiar la expectación del sector inmobiliario.

Escenario moderado de recesión
Lo economistas lo denominan comportamiento en “v”, es decir una recesión que no es profunda y de rápida recuperación, similar a lo observado en las crisis de 2008-2009 y 2015-2016, el efecto será fuerte en 2020 y moderado en 2021, Ello dependerá de las nuevas cuarentenas que se pudieran aplicar en el control de la plaga Covid19 en Colombia pero también de factores como impacto en el sector externo, precio del petróleo y del dólar, así

como el ritmo de recuperación de la economía mundial. En este escenario, habría freno en el crecimiento de sector inmobiliario en 2020.

Escenario de crisis profunda
Los economistas lo denominan comportamiento en “V”, una profunda depresión de corto plazo (2 años)

Estaría causado por una profunda crisis mundial, freno a las exportaciones, dólar superior a 4.200 pesos y petróleo a menos de 30 dólares, representado por cuarentenas escalonadas hasta finales de 2020. En este escenario, el panorama sería similar a la crisis de 1999 que fue la peor crisis de la economía y sector inmobiliario en el siglo XX. El PIB sería negativo (entre menos 2 y menos 3%), a lo que se sumarían mayor desempleo, crisis fiscal y déficit en balanzas comercial y de pagos, no obstante, se advierte que este escenario no debería durar 5 años, como ocurrió entre 1996-2001, sino hasta 2022.

Aquí el sector inmobiliario afrontaría mora generalizada en arriendos y problemas en la cartera hipotecaria. Además, la desvalorización sería mayor, con impacto más fuerte en vivienda no VIS e inmuebles comerciales (oficinas, locales, bodegas), en todo caso, si el dólar sigue subiendo y genera más inflación nacional, la mejor protección sería retener los bienes previamente poseídos y avaluados o invertir en inmuebles.

Después de las crisis viene la recuperación y la demanda regresará al mercado de inmuebles. Allí se obtendría de nuevo una muy buena valorización. Los inmuebles siempre han sido protección contra la inflación y la devaluación.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, se considera entonces, un momento apto para revisar los avalúos de los bienes urbanos y rurales del Municipio de Pereira toda vez que dicho avalúo podría no solo actualizar el valor de los bienes inmuebles sino darnos un valor de venta en caso de requerirse liquidez de manera inmediata a través de la venta de activos que se encuentren inutilizados.

6. ESPECIFICIDADES DEL PROCESO A CONTRATAR

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º numeral 2 literal b de la Ley 1150 del 2007, y en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.2.20. del Decreto 1082 del 2015; la modalidad que corresponde para la presente contratación es la SELECCIÓN ABREVIADA y el procedimiento a aplicar la MENOR CUANTÍA.

La modalidad de selección y el contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012 “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública” y Decreto 1082 de 2015; así como por las demás que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen o lleguen a regular el objeto de la presente

Regulatorio: El desarrollo del contrato se adelantará de acuerdo con la metodología establecida en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos, el de Decreto 1420 de 1988, los decretos expedidos por el IGAC, Decretos Reglamentarios 1420 de 1998, en la Resolución No.620 de 2008 del IGAC y demás normas que regulan la materia de avalúos.

Social: Es prioridad de la actual Administración dar cumplimiento a los procedimientos contables de reconocimiento y revelación de los hechos relacionados con la propiedad planta y equipo, no solo porque la ley lo exija, sino porque se entiende que estos activos pertenecen por derecho propio a los habitantes de la ciudad de Pereira y es primordial dentro del objeto misional la buena administración de los mismo y la total transparencia en su manejo entendiendo que este patrimonio es de interés general

Político: No se evidencia un evento adverso para adelantarse este proceso de convocatoria pública frente a las condiciones políticas actuales, teniendo en cuenta que la contratación

estatal esta recientemente actualizada y se cuenta con las herramientas legales necesarias para llevar a cabo no sólo el proceso de la contratación sino también la ejecución misma del contrato, sin verse afectado por cambios de políticas gubernamentales.

7. INDICADORES FINANCIEROS.

Con el fin de identificar los posibles proveedores en el mercado de este servicio, se tomó la información suministrada por la Superintendencia de Sociedades en la base de datos del Sistema de Información y Reporte Empresarial –SIREM actualizada al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con el macro sector de servicios y el sector económico servicios inmobiliarios que es donde se ubican los servicios de valuadores , se encuentra que solo existen dos actividades inmobiliarias y donde ubican por definición la que se encuentra relacionada con el objeto del contrato es la actividad:

- L6820-Actividaes Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratación

La información anterior, permite establecer el límite apropiado de los indicadores teniendo en cuenta el tamaño de la muestra (número de datos de la muestra), para este caso se cuenta con la información Financiera registrada en el RUP de 33 empresas a nivel nacional que cuentan con la certificación de valuadores para el desarrollo del presente contrato, sin embargo, solo 5 de ellas tiene presencia en el eje cafetero, por lo que para el análisis que veremos a continuación solo estas serán objeto de estudio

Con el fin de determinar los indicadores financieros para el presente proceso, se obtuvieron según la información del RUP promediada en valores de acuerdo al siguiente resumen:

Razón social	Índice de liquidez	Índice de endeudamiento	Razón de cobertura de intereses	Rentabilidad patrimonio	Rentabilidad del activo
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL QUINDIO	0,49	0,63	-3,74	-0,22	-0,08
CORPORACION REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAIZ	4,45	0,62	0	0,76	0,28
ASOCIACION DE LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE COLOMBIA	3,72	0,34	4,7	0,14	0,09
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS	1,12	0,41	0	0,07	0,04
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	1,35	0,33	0	0,05	0,03
PROMEDIO	**2,23**	**0,466**	**0,192**	**0,16**	**0,072**

Se recomienda utilizar los indicadores obtenidos en el promedio de la muestra tomada de empresas, con el objetivo de dar pluralidad al proceso, sin incurrir en riesgo de incumplimiento. Puesto que la Entidad Estatal puede fijar límites más flexibles dados por el

comportamiento del sector económico evaluando los valores máximos y mínimos de los indicadores para las empresas objeto de análisis[4].

Índice de liquidez

El índice de liquidez (activo corriente/pasivo corriente), permite establecer la capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, sin necesidad de comprometer la propiedad planta y equipo.

Se estima que los proponentes deben acreditar un índice de liquidez a diciembre 31 de 2019 mínimo de **(2,23)**, toda vez que el proponente deberá estar en capacidad de pagar las obligaciones en que incurran en ejecución del contrato mientras se efectúa el proceso de facturación, revisión y pago de la misma.

Índice de Endeudamiento

El nivel de endeudamiento exigido para este proceso debe ser menor o igual a **(0,466)**, debido a que la entidad busca que las empresas participantes en el proceso, tengan un grado de apalancamiento sobre los activos de la compañía para asumir sus compromisos financieros, lo cual garantiza que el grado de endeudamiento utilizado para el pago de sus deudas no es muy alto y así poder dar respaldo a la operación del contrato. La fórmula a aplicar será Endeudamiento = pasivo total/activo total.

Razón de Cobertura de Interés

La Razón de Cobertura de Interés (utilidades operacionales / Intereses Pagados), permite medir la capacidad de la empresa para cubrir sus obligaciones o determinados cargos que pueden comprometer la salud financiera de la empresa.

Se estima que los proponentes deben acreditar una razón de cobertura de interés mayor o igual al **(0,192)** a diciembre 31 de 2019.

Rentabilidad del activo

La rentabilidad del activo (Utilidad antes de impuesto / Activo total promedio), exigido para este proceso debe ser mayor o igual a **(0,16)**.

Rentabilidad del patrimonio

La rentabilidad del patrimonio (Utilidad antes de impuesto / Patrimonio inicial del periodo), exigido para este proceso debe ser mayor o igual a **(0,072)**.

[4] Colombia Compra Eficiente, Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación (M-DVRHPC-04) Nueva guía para elaboración análisis del sector 2017.

8. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para determinar la forma de pago, de la contratación que se pretende celebrar, se analizó el histórico de contratación de la entidad y del sector público, donde se evidenció que, se obtienen mejores resultados respecto al control, oportunidad y calidad en la prestación del servicio; pactar una remuneración mensual, conforme al avance de los avalúos realizados en el periodo, facilitando el control y seguimiento por parte del supervisor en la misma unidad de tiempo, por ello la forma de pago es el valor a reconocer por actas parciales, de acuerdo con la entrega de avalúos, previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato y hasta agotar el monto del registro presupuestal expedido, conforme a la los valores de la oferta adjudicada.

Para establecer el valor total del contrato, se solicitaron cotizaciones ajustadas a las características y especificaciones requeridas por el Municipio de Pereira, a empresas pertenecientes a este sector de servicios, tal como sigue a continuación:

EMPRESAS DEL SECTOR EN PEREIRA			
ACTIVIDAD	Avaluadores	Avaluadores	Avaluadores
NOMBRE	Lonjicafe	Lonja de propiedad raíz de Risaralda	Sociedad Colombiana de Avaluadores
UBICACIÓN	Carrera 7 No. 18-21 L 205 Edificio Antonio Correa	Carrera 7 No. 16 – 50 Of. 1201	Carrera 8 No. 20 – 67 Of. 402. Edificio Banco Unión
TELÉFONO	3355575	3358140	3243389
CORREO @ o PÁG WEB	www.lonjicafe.com	lonjarisaralda@gmail.com	N/A.

De las cotizaciones solicitadas, las empresas Lonjicafe y Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero, enviaron a la Administración Municipal sus respectivas cotizaciones, con las que se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio de mercado (IVA No Incluido), para los avalúos según los rangos establecidos:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	DENOMINACIÓN TECNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCION GENERAL Y RANGO EN M2	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA LONJICAFE	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES	VALOR PROMEDIO UNITARIO COTIZADO ANTES DE IVA
1	Avaluó Comercial	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 0 m 2 a 100M2	500.000	400.000	450.000
2		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 101 m 2 a 500 m²	1.500.000	600.000	1.050.000

3		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 501 m 2 en adelante	2.000.000	2.500.000	2.250.000
4		Bienes Inmuebles Rurales fácil acceso	Por predio	2.200.000	3.500.000	2.850.000
5		Bienes Inmuebles Rurales difícil acceso	Por Predio	2.500.000	4.500.000	3.500.000

Fuente: Cotizaciones y elaboración propia.

Tributación en el sector: No presenta exoneración alguna para Reteica, retefuente, reteiva, estampilla procultura, estampilla proadulto-mayor, estampilla UTP y la tarifa de IVA obedece a la general del diez y nueve por ciento (19%).

Cabe resaltar que las cotizaciones fueron allegadas a la Administración Municipal en los últimos días del mes de junio de 2020, y que su contexto económico obedece totalmente al actual vivido en nuestro país a causa de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud, en razón al brote del nuevo coronavirus COVID-19 y los diferentes Decretos del Gobierno Nacional declarando el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, a través de un aislamiento preventivo obligatorio, entre otros y que por tal motivo las empresas se comprometen a trabajar bajo los parámetros de seguridad exigidos por la ley para los valuadores asignados para el desarrollo idóneo del contrato.

La Administración Municipal para el contrato que se pretende celebrar, ha asignado un presupuesto de monto agotable por valor de **CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE ($100.000.000),** las cantidades de avalúos por rango en M2 se definirían durante la ejecución del contrato conforme a las necesidades y requerimientos del Municipio de Pereira, Secretaría de Hacienda.

9. RECOMENDACIÓN AL REPRESENTANTE LEGAL

De acuerdo al presente análisis, queda evidenciada la necesidad que requiere satisfacer el Municipio de Pereira, por lo que se recomienda al Representante legal del Municipio de Pereira, adelantar el proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía para "**AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES DE CUALQUIER INDOLE, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA"**

NOTA: LEY DE TRANSPARENCIA Y DEL DERECHO AL ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA NACIONAL: Todas las actuaciones que se deriven del presente documento se harán con sujeción a lo dispuesto en la Ley 1712 de 2014.

Para constancia se firma en Pereira, octubre de 2020.

Cordialmente,

DORA PATRICIA OSPINA PARRA
Secretaria de Hacienda

VLADIMIR OROZCO DUQUE
Director Operativo Bienes inmuebles

Elaboró y revisó:
Catalina Estrada
Juan Carlos González
Contratistas Secretaría de Hacienda

Fuentes

www.dane.gov.co
www.colombiacompra.gov.co
www.rues.org.co
http://pie.supersociedades.gov.co/Pages/default.aspx#/sectorUbicacion