Fecha:	NOVIEMBRE DE 2025
De:	DIRECCION TECNICA
Para:	GERENCIA

1. La descripción SUCINTA de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación

El avalúo catastral, constituye un insumo técnico y legal obligatorio para establecer el valor de referencia en el proceso de compraventa de predios, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1982 y demás normas complementarias aplicables a los avalúos para fines de valor comercial de los bienes inmuebles, el cual transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Este avalúo garantiza que, una vez se establezca el valor de unos lotes que son propiedad del Aeropuerto Matecaña de Pereira, el proceso de enajenación que se pretende llevar a cabo por parte de la entidad, se haga bajo criterios de transparencia, equidad, un precio justo y legalidad, permitiendo que, al contar con un soporte técnico que respalde las decisiones administrativas y jurídicas relacionadas, se pueda hacer uso de los inmuebles.

De acuerdo a lo anterior, el Aeropuerto Internacional Matecaña, tiene la necesidad de conocer el valor comercial de cuatro lotes que son de su propiedad, con un interés general en enajenar dichos bienes, los cuales se encuentran ubicados como se describe a continuación y, debido a que no se requieren para desarrollar sus fines, razón por la cual, en cumplimiento del principio de eficiencia administrativa, procede solicitar el avalúo de los siguientes bienes:

BARRIO	LOTE
BARRIO SURESTE DE LA SIERRA	LOTE DE TERRENO CON UN ÁREA DE 925,212 m2 QUE HACE PARTE DE LOTE DE MAYOR EXTENSION, PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA AVENIDA 30 DE AGOSTO - BARRIO SURESTE DE LA SIERRA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 01-08-00-00-0135-0010-0-00-00-0000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 290-59519, YA ALIDENDERADO SEGÚN ESCRITURA No. 211 DEL 15 DE ENERO DE 2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES.
BARRIO SURESTE DE LA SIERRA	UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION, CON UN AREA DE 15 m2 DE FRENTE X 30 m2 DE FONDO, QUE ES PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA AVENIDA 30 DE AGOSTO - BARRIO SURESTE DE LA SIERRA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 01-08-00-00-0135-0005-0-00-00-0000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 290-10176 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2020, YA ALIDENDERADO SEGÚN ESCRITURA NO. 1997 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2023 DE LA NOTARIA SEXTA DE PEREIRA.
INGRESO AEROPUERTO	LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA CALLE 64 CON CARRERA 11 BIS EN TODO EL ACCESO AL AEROPUERTO.
AV 30 DE AGOSTO	LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA CALLE 63 EN LA VÍA FERREA CON CARRERA A CALI.

Teniendo en cuenta que, al tratarse de bienes inmuebles que no se requieren para la operación o funcionamiento de la entidad y observando las reglas de una buena administración, el Aeropuerto requiere explotar comercialmente dichos bienes con la empresa y/o persona natural, que presente propuesta, manifestando interés en el bien inmueble con las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales.

Acorde con los principios de eficacia, moralidad y economía que rigen la Función Pública, consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, surge la necesidad de enajenar cuatro bienes inmuebles que, si bien le genera alguna utilidad a la Entidad, en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 734 de 2002, en su artículo 34, numeral 21, según el cual es deber de los servidores públicos vigilar y salvaguardar los bienes y valores que le han sido encomendados y cuidar que sean utilizados debida y racionalmente, de conformidad con los fines a que han sido destinados, la relación costo-beneficio justifica tal decisión.

Ahora, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.2.3.2. Precio mínimo de venta. La Entidad Estatal debe establecer el precio mínimo de venta con base entre otras variables, en el Valor arrojado por el avalúo comercial vigente, el cual puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a cargo de una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio, como lo dispone el artículo 2.2.1.2.2.3.1.

Así las cosas, con el fin de conocer el valor comercial que constituiría el precio mínimo de venta del inmueble ya relacionado, se adelantará la contratación respectiva.

De manera complementaria, El Aeropuerto Internacional Matecaña requiere contar con avalúos actualizados y completos de los predios de interés institucional, los cuales son indispensables para la planeación estratégica, la gestión patrimonial, la definición de políticas de uso del suelo y el cumplimiento de la normatividad vigente. Para dar respuesta a esta necesidad, resulta fundamental adelantar un proceso técnico y especializado que permita levantar un registro fotográfico detallado, realizar la georreferenciación precisa y elaborar los planos de localización de cada inmueble, asegurando que se disponga de información gráfica y cartográfica confiable.

De igual forma, se requiere efectuar una revisión exhaustiva de los Certificados de Libertad y Tradición, realizar estudios de títulos y diligenciar fichas prediales, con el fin de consolidar el soporte jurídico y administrativo de cada predio. Así mismo, es necesario identificar y documentar aspectos claves como la destinación actual, la clasificación del inmueble, el área, los linderos y las características especiales que presenten los terrenos e infraestructuras vinculadas.

Adicionalmente, resulta importante describir la infraestructura urbanística existente, las vías de acceso, las zonas dotacionales y las actividades predominantes del entorno inmediato, de manera que se cuente con un panorama integral de las condiciones que inciden en el valor y uso del suelo. Este proceso debe complementarse con el análisis de la normatividad aplicable y la proyección de valorización, para finalmente establecer el valor comercial de cada predio conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y las demás disposiciones que regulan la materia.

Como resultado, se requiere consolidar toda la información levantada en un informe que contenga la descripción técnica, el análisis normativo, los soportes documentales y los resultados del avalúo, de manera que la Entidad cuente con un insumo actualizado, confiable y técnicamente sustentado para orientar la toma de decisiones y garantizar la adecuada gestión patrimonial de los bienes bajo su responsabilidad.

En conclusión, considerando que el Aeropuerto Internacional Matecaña no dispone de personal con la especialidad técnica requerida ni de los medios adecuados para adelantar directamente las labores de inspección, análisis y avalúo de predios, se hace indispensable acudir a un tercero idóneo, con experiencia comprobada en estas actividades, que garantice la entrega de información técnica confiable, precisa y actualizada. Solo así será posible adoptar decisiones debidamente soportadas que permitan mantener una gestión responsable de los bienes patrimoniales de la entidad, en coherencia con los principios de eficiencia administrativa y de buen uso de los recursos públicos.	
Descripción de la solución a la necesidad	Para solucionar la necesidad anteriormente planteada, se debe realizar el avalúo de predios a través de una invitación de mínima cuantía.

2. La descripción del objeto a contratar identificado hasta el CUARTO NIVEL del Clasificador de Bienes y Servicios		
Objeto		**REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES RESPECTO DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA PARA SU ENAJENACIÓN, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LAS NORMAS LEGALES, QUE PARA CADA CASO APLIQUEN.**
Alcance		El contratista tendrá plena autonomía e independencia para dar cumplimiento al objeto contractual, por lo que estará bajo su responsabilidad la metodología, plan de trabajo y demás condiciones para el desarrollo de las actividades inherentes al objeto del contrato del que hacen parte las siguientes actividades y demás inherentes a las mismas: **1.** Levantar registro fotográfico, georreferenciación y plano de localización de cada predio. **2.** Revisar Certificado de Libertad y Tradición, realizar estudio de títulos y diligenciar fichas prediales. **3.** Identificar destinación actual, clasificación del inmueble, área, linderos y características especiales. **4.** Describir la infraestructura urbanística, vías de acceso, zonas dotacionales y actividades predominantes. **5.** Analizar normatividad aplicable y proyecciones de valorización y determinar el valor comercial de cada predio con base en la normativa vigente (Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC y demás disposiciones aplicables). **6.** Entregar un informe con la información técnica, soporte documental y resultados del avalúo.
N/A	**Diseños Completos**	
N/A	**Planos**	
N/A	**Estudios topográficos**	
N/A	**Estudios de consultoría a nivel de detalle**	
N/A	**Licencias ambientales y/o de construcción**	
N/A	**Autorizaciones requeridas por Autoridad Competente**	
N/A	**Ficha técnica de bien requerido**	
X	**UNSPSC**	
N/A	**Otros. ¿Cuáles?:**	
Análisis del Sector Económico y de los Oferentes por Parte de las Entidades Estatales (Art. 25, Numeral 12 Ley 80/93 Principio de Economía. Modificado por Art. 87 Ley 1474/2011)		

La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el **sector** relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

1. ANÁLISIS DEL SECTOR

El sector de avalúos en Colombia ha adquirido una creciente relevancia en los últimos años, en la medida en que constituye un pilar fundamental para la toma de decisiones económicas, financieras y jurídicas tanto de personas naturales como de empresas. Los avalúos de vehículos y de viviendas son especialmente significativos, ya que permiten establecer de manera técnica y objetiva el valor comercial de estos activos, siendo determinantes en procesos de compra y venta, acceso al crédito, seguros, impuestos, sucesiones y litigios. En el caso de los inmuebles, el avalúo de viviendas se convierte en un instrumento clave para el sector inmobiliario y financiero, pues facilita la transparencia en las transacciones y otorga confianza a los diferentes actores del mercado. El análisis del sector de avalúos en Colombia implica revisar tanto el marco normativo que lo regula, como la dinámica del mercado, los actores involucrados, la tecnología aplicada en los procesos de valoración y los retos asociados a la estandarización y confiabilidad de la información. Todo ello permite comprender su importancia estratégica dentro de la economía nacional y su impacto en el bienestar de los ciudadanos.

La economía se divide en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la economía cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La economía clásica establece que son tres los grandes sectores de la economía:

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

Para el objeto de este análisis y por la naturaleza de la necesidad a satisfacer nos enfocaremos en el sector terciario, donde se encuentran los bienes y servicio que la entidad requiere para este proceso contractual. El sector terciario o sector servicios está constituido por todas las actividades económicas cuyo propósito es la producción de los servicios que demanda la población. Por esa razón también se conoce como sector servicios.

En octubre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,18%, la variación año corrido fue 4,74% y la anual 5,51%.
En octubre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,51%, es decir, 0,10 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,41%.
El comportamiento mensual del IPC total en octubre de 2025 (0,18%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Restaurantes y hoteles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Recreación y cultura (0,81%) y Salud (0,65%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2024 - 2025 (octubre)

IPC	Octubre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	-0,13	**0,18**	4,44	**4,74**	5,41	**5,51**

Fuente: DANE, IPC

PIB desde el enfoque de la producción

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr . Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
• Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual). En lo corrido del año 2025pr , respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%.

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

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 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 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,5%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:
• 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%.

• Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
• Industrias manufactureras crece 1,5%.

Comercio al por mayor y al por menor

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 5,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos.

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas crece 8,4%.
• Transporte y almacenamiento crece 4,2%.
• Alojamiento y servicios de comida crece 0,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece en 0,2%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:
• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas crece 2,2%.
• Transporte y almacenamiento crece 1,6%.
• Alojamiento y servicios de comida decrece 0,5%de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 0,03% cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Tabla 7. Comercio al por mayor y al por menor[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr / 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Comercio al por mayor y al por menor[3]	8,4	7,6	2,2
Transporte y almacenamiento	4,2	3,6	1,6
Alojamiento y servicios de comida	0,2	0,6	-0,5
Comercio al por mayor y al por menor[1]	**5,6**	**5,1**	**0,2**

Fuente: DANE,PIB_T

Actividades inmobiliarias

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-II
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,5

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

• Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,7%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,1%.
• Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,1%.

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Verificadas las contrataciones anteriores realizadas por el Aeropuerto Internacional Matecaña, se identificaron las siguientes relacionadas con el avalúo de inmuebles.

Proceso	Tipo de proceso	Objeto	Cuantía
2019017	Mínima cuantía	REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVO RESPECTO DE INMUEBLES QUE DEBEN SER ADQUIRIDOS POR EL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LAS NORMAS LEGALES, QUE PARA CADA CASO APLIQUEN.	$ 10.710.000
2018054	Mínima cuantía	REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS RESPECTO DE INMUEBLES QUE DEBEN SER ADQUIRIDOS POR EL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, PARA LA	$ 7.140.000

		EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA, EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LAS NORMAS LEGALES, QUE PARA CADA CASO APLIQUEN.	
DT-MC-046-2024.	Mínima Cuantía	REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS RESPECTO DE INMUEBLES QUE DEBEN SER ADQUIRIDOS POR EL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, PARA LA COMPLEMENTACIÓN DE SUS ÁREAS PERIMETRALES.	$35.760.600
DT-MC-069-2025	Mínima Cuantía	PRESTAR EL SERVICIO DE PERITAJE TÉCNICO Y AVALÚO COMERCIAL DE BIENES, DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS PROPIOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA.	$ 17.953.650

Así mismo, se hace referencia de contratos celebrados por otras entidades:

Proceso	Tipo de proceso	Objeto	Cuantía
SA-MC-916-2025	Mínima cuantía	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES TANTO RURALES COMO URBANO, AL IGUAL QUE LOS URBANISTICOS Y DE RENTABILIDAD CORPORATIVA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL.	$ 20.000.000
MC_006_2023	Mínima cuantía	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE CERINZA - BOYACÁ	$ 4.700.000
PMC-UNP-025-2025	Mínima cuantía	AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES	$ 4.500.000

UNSPSC

(Codificar bienes y servicios utilizando el Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas)

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F	**80**	**14**	**15**	**03**
Servicios	Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresa y Servicios administrativos.	Comercialización y distribución.	Investigación de Mercados.	Previsión de precios de las mercancías.
GRUPO	**SEGMENTO**	**FAMILIA**	**CLASE**	**PRODUCTO**
F	80	13	18	02
Servicios	Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresa y Servicios administrativos.	Servicios inmobiliarios.	Servicios de administración inmobiliaria.	Servicio de avalúo de inmuebles.

Identificación del Contrato a Celebrar

	Arrendamiento		Obra
	Comodato	**X**	Prestación de servicios

	Compraventa		Seguro
	Consultoría		Suministro
	Interadministrativo		Transporte
	Intermediación de seguros		Otros
Especificar Otro	--		
Observaciones	--		

Responsable Técnico	**Nombre**	**JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO**	**Firma**
	Cargo	Director Técnico	

Área Responsable de los Estudios Previos	**Nombre**	**JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO**	**Firma**
	Cargo	Director Técnico	

3. Las condiciones técnicas exigidas

UBICACIÓN LOTE	LOTE
BARRIO SURESTE DE LA SIERRA	LOTE DE TERRENO CON UN ÁREA DE 925,212 m2 QUE HACE PARTE DE LOTE DE MAYOR EXTENSION, PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA AVENIDA 30 DE AGOSTO - BARRIO SURESTE DE LA SIERRA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 01-08-00-00-0135-0010-0-00-00-0000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 290-59519, YA ALIDENDERADO SEGÚN ESCRITURA No. 211 DEL 15 DE ENERO DE 2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES.
BARRIO SURESTE DE LA SIERRA	UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION, CON UN AREA DE 15 m2 DE FRENTE X 30 m2 DE FONDO, QUE ES PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA AVENIDA 30 DE AGOSTO - BARRIO SURESTE DE LA SIERRA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 01-08-00-00-0135-0005-0-00-00-0000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 290-10176 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2020, YA ALIDENDERADO SEGÚN ESCRITURA NO. 1997 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2023 DE LA NOTARIA SEXTA DE PEREIRA.
INGRESO AEROPUERTO	LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA CALLE 64 CON CARRERA 11 BIS EN TODO EL ACCESO AL AEROPUERTO.
AV 30 DE AGOSTO	LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA CALLE 63 EN LA VÍA FERREA CON CARRERA A CALI.

4. El valor estimado del contrato y su justificación

La entidad estimó el presupuesto oficial promediando el valor de los servicios a adquirir según las cotizaciones más recientes y la proyección de cantidades mínimas. En atención a lo anteriormente descrito y con base en las cotizaciones recibidas, se proyecta las cantidades, el valor unitario y el presupuesto oficial para la presente contratación de la siguiente manera:

PRESUPUESTO

		SERVIPERITAR		KYR AVALUOS		
UBICACIÓN LOTE	**LOTE**	**VALOR ANTES DE IVA**	**VALOR CON IVA**	**VALOR ANTES DE IVA**	**VALOR CON IVA**	**PROMEDIO**
BARRIO SURESTE DE LA SIERRA	LOTE DE TERRENO CON UN ÁREA DE 925,212 m2 QUE HACE PARTE DE LOTE DE MAYOR EXTENSION, PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA	$ 3.037.500	$ 3.750.000	$ 2.500.000	$ 2.975.000	$ 3.362.500

	AVENIDA 30 DE AGOSTO - BARRIO SURESTE DE LA SIERRA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 01-08-00-00-0135-0010-0-00-00-0000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 290-59519, YA ALIDENDERADO SEGÚN ESCRITURA No. 211 DEL 15 DE ENERO DE 2016 DE LA NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES.					
BARRIO SURESTE DE LA SIERRA	UN LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION, CON UN AREA DE 15 m2 DE FRENTE X 30 m2 DE FONDO, QUE ES PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA AVENIDA 30 DE AGOSTO - BARRIO SURESTE DE LA SIERRA, IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL No. 01-08-00-00-0135-0005-0-00-00-0000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 290-10176 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2020, YA ALIDENDERADO SEGÚN ESCRITURA NO. 1997 DEL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2023 DE LA NOTARIA SEXTA DE PEREIRA.	$ 3.037.500	$ 3.750.000	$ 2.500.000	$ 2.975.000	$ 3.362.500
INGRESO AEROPUERTO	LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA CALLE 64 CON CARRERA 11 BIS EN TODO EL ACCESO AL AEROPUERTO.	$ 3.037.500	$ 3.750.000	$ 2.500.000	$ 2.975.000	$ 3.362.500
AV 30 DE AGOSTO	LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, UBICADO EN LA CALLE 63 EN LA VÍA FERREA CON CARRERA A CALI.	$ 3.037.500	$ 3.750.000	$ 2.500.000	$ 2.975.000	$ 3.362.500
		TOTAL	**$ 15.000.000**	**TOTAL**	**$ 11.900.000**	**$ 13.450.000**

Teniendo en cuenta lo anterior, la entidad tomando como referencia el valor de las cotizaciones aportadas, las características de los elementos requeridos y cotizados según sondeo de mercado (2 cotizaciones), ha estimado como presupuesto oficial para esta contratación:

VALOR TOTAL: La suma de **TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($ 13.450.000) M/CTE INCLUIDO IVA**, valor que incluye todos los impuestos, tasas, y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente, además comprende todos los costos que pueda generar el objeto de la contratación, por lo tanto, el proponente deberá proyectar todos los costos en que pudiera incurrir durante la ejecución del contrato.

Precios Unitarios Incluir forma en que se calcularon y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos.		
SI [X] **NO (Justifique)** [ ]	El valor para cada elemento esta soportado en las cotizaciones por parte de diferentes proveedores.	
Presupuesto total	**Valor en letras**	**TRECE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE INCLUIDO IVA**
	Valor en números	**($ 13.450.000)**
Rubro Presupuestal	**Código**	2.3.2.02.02.009.07

	Nombre	Administración servicios y honorarios - excedentes financieros				
Programación de Pagos Según SIIF	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
						$ 13.450.000

5. El plazo de ejecución del contrato	
Lugar de ejecución y/o entrega	Aeropuerto Internacional Matecaña
Plazo	Diez (10) días
Forma de pago	El contrato que se suscriba será cancelado así: [ ] Anticipo en cuenta bancaria separada, no conjunta, a nombre del contrato suscrito [X] Pago único contra entrega [ ] Pagos parciales según ejecución [ ] Pago anticipado del ___ y saldo mediante pago único o pagos parciales Todo pago que autorice la Interventoría y/o Supervisión designada por el Aeropuerto, debe darse previo cumplimiento de las obligaciones derivadas del objeto del contrato, de la copia de los recibos de pago al Sistema General de Seguridad Social Integral y Parafiscales y su aceptación a entera satisfacción por parte de la Interventoría y/o Supervisión.

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO (CONPES 3714 y Manual de Riesgos de Colombia Compra Eficiente)						
SE ANEXA MATRIZ DE RIESGOS						
ANALISIS DE IMPREVISTOS	**APL** [ ]		**NO APL** [X]			
INCIDENCIA	[X]	**BAJA**	[ ]	**MEDIA**	[ ]	**ALTA**

7. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación	
No.	276
Fecha expedición	26/11/2025

8. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación (Sección III Garantías, Subsección I Generalidades)			
Mecanismos de Cobertura a Exigir	[X] **Cumplimiento de las obligaciones que para el Contratista surjan del contrato y de su liquidación** [X] **Responsabilidad Civil Extracontractual** [ ] **Otros riesgos a que se encuentre expuesto el Aeropuerto según el contrato** **Cuales:** -- Calidad del servicio		
Suficiencia de las Garantías			
GARANTÍA		**COBERTURA**	**VIGENCIA**
CONTRATO DE SEGURO:			
[ ]	Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del valor del anticipo	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha

		de liquidación del contrato.
[ ] Devolución del pago anticipado	100 % del valor del pago anticipado	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato
[X] **Cumplimiento del contrato**	**20% del valor del contrato**	**Por el término de duración del contrato y Cuatro (4) meses más.**
[ ] Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato	Igual al plazo del contrato y 3 años más
[ ] Estabilidad y calidad de la obra	Se determina en cada caso	5 años a partir de la fecha de recibo a entera satisfacción de la obra por parte de la entidad.
[X] **Calidad del servicio**	**20% del valor del contrato**	**Igual al plazo del contrato y Seis (6) meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.**
[ ] Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	Se determina en cada caso	Por el término del contrato y Seis (6) meses más. Por lo menos el lapso en que de acuerdo con la legislación civil o comercial, el contratista debe responder por la garantía mínima presunta y por vicios ocultos.
[x] **Responsabilidad Civil Extracontractual**	No inferiores a 200 SMMLV	Por todo el período de ejecución del contrato.

Consideraciones Adicionales	1) **Atendiendo la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, ¿se exige la constitución de las garantías relacionadas anteriormente?**	[X] **SI** [ ] **NO**
	2) **---**	

Revisión Jurídica	**Nombre**	**ERIKA JHOANA MEZA RESTREPO**	**Firma**
	Cargo	ASESORA JURIDICA	

9. Plan Anual de Adquisiciones
El responsable del Plan Anual de Adquisiciones certifica que el bien o servicio requerido mediante el presente Estudio Previo, se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del Aeropuerto.

Responsable del Registro en el Plan Anual de Adquisiciones	**Nombre**	**SALOMÉ HENAO COLMENARES**	**Firma**
	Cargo	Técnico Administrativo	

10. Supervisión e interventoría contractual
(Parágrafo 1 Art. 83 de la Ley 1474 de 2011)

☐ **Interventoría Externa**	☒ **Supervisión Interna**

11. Proyecto de inversión (Solo para rubros de inversión)			
Certificado de Conveniencia y Registro	**Nº**	4	
	Fecha	15/01/2025	
	ID	202401951761	
Descripción	**Objeto**	NEGOCIACION Y COMPRA DE PREDIOS Y MEJORAS, COMPENSACIONES, Y/O EXPROPIACIONES POR VIA ADMINISTRATIVA REQUERIDOS PARA LAS OBRAS PARA LA CERTIFICACION Y/O MODERNIZACION DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA.	
	Proyecto	CONSOLIDACIÓN Y EJECUCION DE LAS INVERSIONES NECESARIAS EN EL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA PARA OPTIMIZAR LA PRESTACION DEL SERVICIO AEROPORTUARIO.	
	Componente	OBRA FISICA	
	Actividad	NEGOCIAR PREDIOS Y MEJORAS, COMPENSACIONES Y/O EXPROPIACIONES POR VIA ADMINISTRATIVA REQUERIDOS PARA LAS OBRAS PARA LA CERTIFICACION Y/O MODERNIZACION DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA.	

Cláusula de Indemnidad

SI	X	El contratista se compromete y acuerda en forma irrevocable mantener indemne al Aeropuerto por cualquier reclamo, acción judicial, demanda, daño o responsabilidad de cualquier tipo o naturaleza que provenga de terceros que tenga como causa las actuaciones del contratista, cualquiera fuere la causa del reclamo; responsabilidad que se mantendrá aún terminado el contrato por cualquier causa. La responsabilidad se extenderá la indemnización, gastos y costas, sin que la enunciación sea limitativa.
NO (Justifique)		

Responsable Banco de Proyectos de Inversión	**Nombre**	**CARLOS HERNANDO SANDOVAL VERGARA**	**Firma** 
	Cargo	PROFESIONAL ESPECIALIZADO	
Área Responsable del Estudio	**Nombre**	**JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO**	**Firma** 
	Cargo	DIRECTOR TÉCNICO	
Visto Bueno de Gerencia	**Nombre**	**LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA**	**Firma** 
	Cargo	GERENTE	