PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA CORPORADOS PARA LOS ESPACIOS DE LA LÍNEA 3 Y LOS ACTIVOS ESTRATÉGICOS DE LA LÍNEA 1 (ESPECÍFICAMENTE LA ESTACIÓN BETANIA) DE LA ASOCIACIÓN CABLE AÉREO MANIZALES

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 “Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional”, se procede a suscribir el estudio previo necesario para la celebración de un contrato.

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER:

La ASOCIACIÓN CABLE AÉREO MANIZALES, tiene como objeto fundamental, en beneficio de los asociados y la comunidad en general, Realizar el Diseño, la Construcción, el Montaje, la Operación, la Administración y el Mantenimiento de Cables Aéreos, de Servicios Conexos al Transporte y/o Movilidad y Parques Ecoturísticos o con Atracciones Electromecánicas y Extremas, de Biodiversidad, Turismo y Servicios Asociados que se presten en dichos parques. La Asociación Cable Aéreo Manizales podrá prestar servicios de operación y mantenimiento de dispositivos que permitan la lectura, confirmación y validación (física y/o cerrada y/o abierta), respuesta, acceso, control y restricción para la prestación del servicio de transporte, ya sea multimodal alternativo o convencional terrestre en área urbana, administración de plataformas tecnológicas, informáticas de sistemas de recaudo para pagos en cualquier tipo de modalidad (física y/o cerrada y/o abierta) para sistemas públicos y/o privados y/o particulares y/o turísticos multimodales alternativos o convencional terrestre; administración y gestión de un sistema de recaudo para facilitar y optimizar la captación de pagos, ingresos y/o recaudo de fondos para terceros. Así como la supervisión, manejo y administración de software de flota para sistemas de transporte urbano articulados e integrados.

Según lo establecido en el artículo 4 de sus estatutos; de acuerdo con este objeto, la Asociación, debe propender por prestar el servicio de la mejor manera y que el cable aéreo opere de una forma eficaz y con seguridad e integridad a todo su personal de planta, como a todos los usuarios que utilizan el servicio, al igual que garantizar el buen uso y vida útil de todos los elementos del sistema que administra, opera y mantiene la Asociación Cable Aéreo Manizales

La Asociación Cable Aéreo Manizales (ACAM) requiere contratar la **prestación de servicios de avalúos comerciales y de renta corporados** para los espacios de la Línea 3 y los activos estratégicos de la Línea 1, específicamente el correspondiente a la Estación Betania, con el propósito de determinar el valor económico real de dichos activos y optimizar su aprovechamiento comercial y publicitario.

En desarrollo de su objeto misional y de las estrategias orientadas al fortalecimiento de ingresos, la entidad cuenta con diversos activos susceptibles de explotación económica,

tales como locales comerciales, oficinas y espacios publicitarios ubicados en las estaciones Fátima, Universidades y El Cable de la Línea 3, así como el lote de terreno de la Estación Betania en la Línea 1, los cuales requieren ser valorados bajo criterios técnicos y de mercado actualizados.

En este sentido, se hace necesario contar con un estudio especializado que permita establecer, de manera objetiva y soportada, los valores de referencia para la comercialización de dichos activos, incluyendo: (i) los cánones de arrendamiento de los espacios comerciales, (ii) el valor por metro cuadrado de los espacios publicitarios, tales como vallas y burbujas, y (iii) el valor de explotación económica de las cabinas de la Línea 3 para fines de brandeo publicitario. Lo anterior, con el fin de garantizar que los precios definidos sean competitivos, acordes a las condiciones del mercado y atractivos para potenciales arrendatarios e inversionistas.

El servicio deberá ser ejecutado por profesionales idóneos inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), aplicando metodologías de valoración reconocidas, tales como el enfoque de mercado, el enfoque de ingresos y la técnica residual, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998 y en armonía con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), garantizando la confiabilidad, trazabilidad y validez técnica de los resultados obtenidos.

La presente contratación se justifica, además, en la ausencia de personal especializado dentro de la planta de la ACAM que cuente con la capacidad técnica para desarrollar este tipo de valoraciones, lo que hace indispensable acudir a expertos externos que aseguren la objetividad e independencia del análisis.

De igual manera, los resultados derivados del contrato constituirán un insumo técnico fundamental para la toma de decisiones estratégicas, comerciales y financieras de la entidad, permitiendo establecer condiciones económicas adecuadas que eviten la subvaloración o sobrevaloración de los activos, reduzcan el riesgo de desocupación de los espacios y maximicen los ingresos institucionales.

Adicionalmente, la contratación responde a la necesidad de dar cumplimiento a los lineamientos estratégicos contenidos en el Plan de Acción de Mercado y Ventas y el Plan de Acción de la Gerencia de la ACAM, orientados al incremento de ingresos mediante la adecuada explotación de los activos disponibles, así como a las disposiciones legales establecidas en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y el Decreto 1420 de 1998, que exigen la realización de avalúos para la gestión eficiente de bienes inmuebles por parte de las entidades públicas.

Finalmente, la valoración diferenciada de los activos, en particular del lote de la Estación Betania frente a los espacios de la Línea 3, permitirá establecer condiciones económicas acordes a sus dinámicas específicas, tales como ubicación, flujo de usuarios y potencial comercial, asegurando su viabilidad financiera y su capacidad para atraer inversión, en

concordancia con los principios de eficiencia, economía y responsabilidad en la gestión de los recursos públicos.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA CORPORADOS PARA LOS ESPACIOS DE LA LÍNEA 3 Y LOS ACTIVOS ESTRATÉGICOS DE LA LÍNEA 1 (ESPECÍFICAMENTE LA ESTACIÓN BETANIA) DE LA ASOCIACIÓN CABLE AÉREO MANIZALES

2.1. TIPO DE CONTRATO: Prestación de servicios
2.2. LUGAR DE EJECUCIÓN: Manizales, Caldas

2.3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

CÓDIGO	DESCRIPCION
80131802	Servicios de avalúos de inmuebles

2.4. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS: Se requiere la prestación del servicio de avalúos comerciales y de renta corporados para los espacios de la Línea 3 y los activos estratégicos de la Línea 1 (específicamente la estación Betania) de la Asociación Cable aéreo Manizales, se deben tener en cuenta los siguientes parámetros:

Idoneidad Profesional: El servicio deberá ser realizado por una persona natural o jurídica que cuente con profesionales inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en las categorías pertinentes para inmuebles urbanos y comerciales.

Marco Normativo: Los avalúos deben realizarse bajo el cumplimiento estricto de la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – IFRS 13).

Naturaleza Corporada: El informe final debe ser de carácter corporado o colegiado, lo que implica que la valoración debe ser sometida a un proceso de control de calidad, estudio y discusión por parte de un Comité o Junta de Avalúos conformada por expertos para minimizar riesgos de subjetividad.

Metodologías Valuatorias: Se deben aplicar y justificar los enfoques técnicos procedentes, tales como el Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos, Enfoque de Costos y/o Técnica Residual para determinar el valor razonable y el canon de arrendamiento.

Análisis de Ubicación y Tráfico: El contratista debe realizar un análisis diferenciado considerando que la Línea 3 proyecta un flujo de 10.000 usuarios, mientras que la Estación Betania debe ajustarse a su realidad de 800 usuarios diarios, garantizando un "canon justo" que atraiga inversionistas en ambas zonas.
Visitas de Campo: Es obligatoria la realización de visitas de inspección técnica a cada uno de los predios (Estaciones Fátima, Universidades, El Cable y el lote en Betania) para determinar características, estado y tipologías constructivas.

Contenido del Informe: Se debe entregar un informe detallado en medio físico y digital que incluya: identificación y descripción del bien, memoria explicativa del procedimiento, estudio de mercado inmobiliario de la zona, registro fotográfico y vigencia del avalúo (mínimo un año).

Reporte de Inconsistencias: Informar por escrito a la Asociación, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su detección, cualquier discrepancia entre las áreas físicas observadas y los Certificados de Libertad y Tradición.

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	PRECIO TECHO	CÓDIGO UNSCP
1	**Valor alquiler local comercial 1:** Área de 37,16 m² con baño y cocineta. Ubicación: Estación El Cable, Piso 2 (zona de abordaje cabinas)	1	$11.563.250	80131802
2	**Valor alquiler local comercial 2:** Área de 36,65 m² con cocineta, baño y depósito. Ubicación: Estación El Cable, Piso 1 (acceso principal junto a taquilla)	1		80131802
3	**Valor alquiler local comercial 3:** Área de 109,28 m² con depósito, baño, cocineta y terraza con vista panorámica. Ubicación: Estación El Cable, Piso 3	1		80131802
4	**Valor alquiler oficina:** Área de 36,65 m² con baño, depósito y cocineta. Ubicación: Estación El Cable, Piso -1	1		80131802
5	**Valor metro cuadrado locales/burbujas:** Determinación de valor mensual por m² para espacios tipo stand o burbuja en la Estación Fátima	1		80131802
6	**Valor metro cuadrado vallas Fátima:** Alquiler de espacio para vallas	1		80131802

	publicitarias en la Estación Fátima			
7	**Valor metro cuadrado vallas Universidades:** Alquiler de espacio para vallas publicitarias en la Estación Universidades	1		80131802
8	**Valor metro cuadrado vallas El Cable:** Alquiler de espacio para vallas publicitarias en la Estación El Cable	1		80131802
9	**Valor alquiler espacio cabina:** Determinación de canon mensual justo para brandeo publicitario exterior en las 53 cabinas de la Línea 3	1		80131802
10	**Valoración Lote Estación Betania:** Avalúo de lote de terreno (Línea 1) de aprox. 30m x 20m para construcción de local comercial por parte del arrendatario	1		80131802

- **Equipo mínimo de trabajo:**

ITEM	PERFIL	EXPERIENCIA
1	Profesional en las siguientes áreas o sus afines: Ingeniería Catastral y Geodesia y/o Ingeniería Civil y/o Arquitectura y/o economía y/o Administración de empresas. Debidamente registrado como avaluador, sin antecedentes disciplinarios en su actividad de avaluador y su profesión, inscrito en las categorías de avaluó de inmuebles urbanos y avaluó de renta o determinación de cánones de arrendamiento.	Demostrar (3) certificaciones de experiencia y/o 3 años de experiencia en avalúos comerciales y de renta de bienes inmuebles.
2	Profesional en las siguientes áreas o sus afines: Ingeniería Catastral y Geodesia y/o Ingeniería Civil y/o	Demostrar (2) certificaciones de experiencia y/o 1 año de experiencia en avalúos comerciales y de renta de bienes inmuebles.

	Arquitectura y/o economía y/o Administración de empresas. Debidamente registrado como avaluador, sin antecedentes disciplinarios en su actividad de avaluador y su profesión, inscrito en las categorías de avaluó de inmuebles urbanos y avaluó de renta o determinación de cánones de arrendamiento.	

2.6 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: Cuarenta (40) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

2.7 OBLIGACIONES

2.7.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Presentar el informe mensual de actividades en el formato dispuesto por la entidad para el trámite de la cuenta de cobro.
2. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse.
3. Presentar cuando así lo señale la entidad o sus órganos de control, los informes necesarios para dar cuenta del cumplimiento de sus obligaciones.
4. Cargar en el módulo “plan de pagos” del SECOP II la cuenta con los anexos para el pago de los servicios prestados.
5. Todas las demás inherentes al objeto del contrato, y las establecidas en la Ley.
6. Cumplir con el objeto contractual conforme a las condiciones, actividades y especificaciones pactadas, dentro del plazo establecido para la ejecución.
7. Pagar oportunamente los impuestos, tasas y costos derivados de la suscripción, legalización y ejecución del contrato.
8. Acreditar el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión y ARL) y demás parafiscales cuando corresponda, de acuerdo con su naturaleza jurídica.
9. Constituir las garantías de cumplimiento con los amparos y vigencias establecidos por la Asociación.
10. Guardar estricta reserva y confidencialidad sobre toda la información suministrada por la entidad o generada durante el desarrollo de los avalúos.
11. Contar con los recursos tecnológicos, logísticos y humanos idóneos y necesarios para la adecuada prestación del servicio de avalúo corporado.
12. Atender oportunamente los requerimientos, solicitudes y recomendaciones del supervisor del contrato.

13. Mantener actualizados los sistemas de información que deba administrar en el marco de la ejecución contractual.
14. Cumplir con todas las demás obligaciones inherentes al objeto del contrato y las establecidas por la Ley.

2.7.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

El contratista, en cumplimiento del objeto de determinar el canon de arrendamiento y valores comerciales para la Línea 3 y la Estación Betania, deberá:

1. Garantizar el cumplimiento técnico: Aplicar estrictamente la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y las normas NIIF (IFRS 13) para la determinación del valor razonable de los activos.

2. Ejecutar el avalúo corporado: Asegurar que los informes finales sean sometidos a un proceso de control de calidad, estudio y discusión por parte de un Comité o Junta de Avalúos (integrada por expertos reconocidos e inscritos en el RAA), para minimizar riesgos de subjetividad y dotar de credibilidad a las decisiones comerciales de la entidad.

3. Aplicar metodologías técnicas: Justificar el uso de los enfoques de Mercado, Ingresos, Costos o Técnica Residual, según sea técnicamente procedente para cada ítem (especialmente para el lote de Betania y los espacios publicitarios).
4. Realizar análisis de tráfico: Efectuar un estudio de mercado que considere el flujo de pasajeros (aproximadamente 7.000 a 10.000 diarios en la Línea 3 frente a los 800 de Betania) y el perfil socioeconómico para justificar tarifas de arrendamiento competitivas.

5. Efectuar visitas técnicas: Realizar el reconocimiento físico de cada local, oficina y espacio en las estaciones Fátima, Universidades, El Cable y el lote en Betania, identificando tipologías constructivas, estado de conservación y redes de servicios.

6. Reportar inconsistencias: Informar por escrito a la Asociación, en un plazo máximo de tres (3) días hábiles, cualquier discrepancia detectada entre las áreas físicas observadas y los Certificados de Libertad y Tradición.

7. Acreditar seguridad social del personal: Entregar el soporte de pago de seguridad social de los profesionales que realicen las visitas técnicas a los predios de la Asociación.

8. Aplicar metodologías de valoración reconocidas, tales como el enfoque de mercado, el enfoque de ingresos y la técnica residual, según corresponda a cada tipo de activo.

9. Garantizar que los valores determinados correspondan a las condiciones reales del mercado, sustentados en análisis técnicos, estudios comparativos y variables socioeconómicas del entorno.

10. Elaborar y entregar los informes de avalúo en medio físico y digital, cumpliendo con el contenido mínimo exigido por la entidad.

11. El contratista deberá entregar informes técnicos integrales del avaluó que contenga el análisis y la determinación debidamente soportada del valor de renta de los activos objeto del contrato incluyendo:

- Valor de arrendamiento de locales comerciales y oficinas.
- Valor por metro cuadrado para espacios publicitarios tipo burbujas y vallas.
- Valor de explotación económica para el barandeo publicitario de las cincuenta y tres (53) cabinas de la Línea 3.

Tener como contenido mínimo de los informes del avaluó los siguientes datos:

- Identificación plena de los inmuebles o espacios objeto de valoración.
- Descripción técnica y características físicas de los activos.
- Memoria explicativa de la metodología empleada (enfoque de mercado, ingresos y/o técnica residual.
- Registro fotográfico actualizado.
- Análisis de mercado y valores de referencia utilizados.
- Investigaciones socioeconómicas del entorno
- Determinación del valor de renta o avalúo, debidamente justificado.
- Fecha de elaboración y vigencia del avalúo, la cual no podrá ser inferior a un (1) año.

- Proporcionar un estudio detallado que establezca de manera justificada el valor de renta por metro cuadrado para locales, burbujas, vallas y el valor de barandeo de las 53 cabinas.
- Sustentar la valoración de Betania: Entregar una valoración específica para el lote de la Estación Betania (Línea 1), orientada a la construcción de infraestructura por parte del arrendatario, considerando su potencial de desarrollo.
- Mantener durante la ejecución del contrato el equipo mínimo requerido.

2.7.3 OBLIGACIONES DE LA ASOCIACIÓN

1. Suministrar la información necesaria para el cumplimiento del objeto contractual.
2. Ejercer adecuado control sobre la calidad y oportunidad de los servicios y elementos objeto del presente contrato, designando para tal efecto al funcionario que desempeñara la supervisión del mismo. La Entidad se reserva el derecho de evaluar la ejecución con el fin de calificar el desempeño del Contratista. En el evento de resultar deficiente su calificación, La Asociación Cable Aéreo Manizales, de acuerdo con las facultades que le confiere la Ley, podrá iniciar las acciones consagradas en el numeral primero del artículo 14 de la Ley 80 de 1993 para conseguir el

cumplimiento del objeto, guardando el debido proceso conforme el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.

3. Pagar oportunamente, conforme a la factura presentada por el contratista, previa revisión de la plataforma SECOP II o la plataforma que disponga la Agencia de Compras del Estado Colombia Compra Eficiente.
4. Facilitar el acceso físico del personal técnico del contratista a las estaciones de la Línea 3 (Fátima, Universidades y El Cable) y al lote de la Estación Betania para la realización de las visitas de inspección técnica obligatorias, así como hacer entrega de manera eficaz de los Certificados de Libertad y Tradición, planos, áreas de los inmuebles y documentos de uso de suelo necesarios para la identificación técnica y legal de los activos a avaluar.

3. ANALISIS DEL SECTOR:

3.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO: De acuerdo con lo consagrado en el artículo 2.2.1.1.16.1 del Decreto 1082 de 2015, se analizará la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis del riesgo.

- **PERSPECTIVA LEGAL:** Profesionalización del Avaluador: El sector se rige por la Ley 1673 de 2013, la cual regula la actividad del avaluador en Colombia, exigiendo que todo profesional que realice esta labor esté debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

  Obligación de las Entidades Estatales: Existe un deber legal para las entidades públicas de contar con un avalúo actualizado de sus bienes inmuebles cuando se adelantan procesos de alquiler o enajenación, conforme a lo dispuesto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997.
  Marco Técnico de los Avalúos: La ejecución de los avalúos comerciales y de renta debe cumplir con los parámetros y procedimientos establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC, que dictan las normas para determinar los valores comerciales de los bienes inmuebles.
  Normativa Contable y Financiera: Las empresas públicas tienen la obligación legal de actualizar el valor de sus activos al menos cada tres años para determinar su "valor razonable" bajo los estándares de las Normas NIIF (IFRS 13), según lo establecido en los Decretos 2649 de 1993 y 1536 de 2007.
  Régimen de Contratación: El proceso se enmarca en el Decreto 1082 de 2015, que reglamenta el sistema de compras y contratación pública en Colombia, permitiendo para este caso la modalidad de Mínima Cuantía dado que el valor no excede el 10% de la menor cuantía de la entidad.

- **PERSPECTIVA COMERCIAL:** Oferta de Servicios Especializados: El sector comercial de la valoración inmobiliaria en la región cuenta con participantes que ofrecen Avalúos Corporados o Colegiados, los cuales son procesos donde la valoración es sometida a estudio y discusión por un comité de expertos, minimizando riesgos de subjetividad. Las firmas en el mercado, como las

corporaciones gremiales y empresas S.A.S., ofrecen un portafolio que incluye avalúos comerciales, urbanos, rurales, de renta y estudios especializados de mercado bajo normas internacionales.
Valor Agregado y Competitividad: Desde una perspectiva de mercadeo, el servicio de avalúo comercial se comercializa como una solución para maximizar los resultados financieros de los propietarios. El mercado actual exige que estos servicios no solo entreguen un valor numérico, sino un "canon justo" que sea estratégico, competitivo y atractivo para los anunciantes y arrendatarios, asegurando que los activos no queden vacantes por precios fuera de la realidad de su tráfico.
Diferenciación por Segmentos de Tráfico: Comercialmente, el sector reconoce que la ubicación y el flujo de usuarios son variables críticas; por ello, los oferentes aplican análisis de valor especial para activos de alto tráfico (como la Línea 3 con 10.000 usuarios proyectados) frente a lotes de gran escala en zonas de menor flujo (como Betania con 800 usuarios diarios). Esta capacidad de segmentar la valoración permite a la entidad captar inversionistas interesados en desarrollos de infraestructura a largo plazo.
Experiencia en el Sector Público: Existe una dinámica comercial consolidada entre las firmas avaluadoras y el Estado, con un historial de servicios prestados a múltiples entidades públicas (Infimanizales, Invama, Alcaldías y Gobernaciones), lo que demuestra que los proveedores están adaptados a los requerimientos técnicos y legales específicos de la contratación estatal.
Estándares Internacionales como Factor de Venta: Los proveedores en este mercado capitalizan el cumplimiento de las Normas NIIF (IFRS 13) y el uso de metodologías como el Enfoque de Ingresos o la Técnica Residual para ofrecer un "precio de salida" o valor razonable fidedigno, lo cual es altamente valorado en el ámbito corporativo y fiscal.

- **PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:** Diversidad de Formas Organizativas: El sector está compuesto por diversas estructuras organizacionales que incluyen entidades gremiales sin ánimo de lucro (como las Lonjas de Propiedad Raíz), sociedades comerciales (como las S.A.S.) y profesionales independientes. Esta diversidad asegura la competencia y la pluralidad de oferentes en procesos de mínima cuantía.
  Estructura para Avalúos Corporados: Las organizaciones del sector cuentan con una arquitectura interna diseñada para la revisión técnica. Esto incluye una Dirección Técnica de Avalúos y una Junta o Comité de Avalúos, organismos conformados por expertos que actúan como pares evaluadores para ratificar las valoraciones y minimizar riesgos de subjetividad.
  Respaldo Gremial y Profesional: Las entidades del sector suelen estar vinculadas a federaciones nacionales (como FEDELONJAS) y exigen que su personal técnico cuente con el respaldo del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), garantizando que la organización opera bajo estándares éticos y legales de profesionalización.
  Sistemas de Información y Calidad: Las organizaciones líderes en el mercado mantienen bases de datos actualizadas de transacciones inmobiliarias y políticas de

calidad que incluyen la capacitación permanente de sus miembros, lo que les permite ofrecer servicios veraces y fidedignos.
Capacidad Administrativa y Operativa: El sector demuestra madurez organizacional para cumplir con los requerimientos de la contratación pública, contando con la capacidad de gestionar trámites en plataformas como SECOP II, cumplir con obligaciones de seguridad social, y aportar la documentación de idoneidad legal y fiscal exigida por el Estado.

- **PERSPECTIVA TÉCNICA:** Metodologías Valuatorias Complejas: El servicio exige la aplicación de diversos enfoques técnicos para determinar el valor razonable (o precio de salida) de los bienes. Entre los métodos más utilizados en el sector se encuentran el Enfoque de Mercado (comparativo), el Enfoque de Ingresos (renta), el Enfoque de Costos y la Técnica Residual. Esta última es especialmente relevante para valorar el potencial de desarrollo de lotes de gran escala, como el de la Estación Betania.
  Marco Normativo y Estándares Internacionales: La ejecución técnica debe ceñirse a la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Decreto 1420 de 1998 y la Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador). Asimismo, el sector ha integrado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF - IFRS 13), que proporcionan el marco para definir el valor razonable basado en transacciones ordenadas entre participantes del mercado.
  El Proceso de Avalúo Corporado: Una característica técnica distintiva de las firmas líderes es la realización de avalúos corporados o colegiados. Este proceso implica que la valoración realizada por el avaluador no es definitiva hasta que se somete a un control de calidad y ratificación por parte de un Comité o Junta de Avalúos. Esta instancia, conformada por expertos de diversas especialidades, analiza y discute los informes para minimizar los riesgos de subjetividad.
  Requisitos de Idoneidad (RAA): Desde el punto de vista técnico-legal, los profesionales encargados de las valoraciones deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Esto garantiza que cuentan con la formación y la experiencia certificada en categorías específicas como inmuebles urbanos, comerciales y de infraestructura.
  Actividades de Reconocimiento y Campo: La labor técnica incluye obligatoriamente visitas de inspección física a los predios para identificar tipologías constructivas, estado de conservación, dotación de servicios públicos, topografía y cumplimiento de la reglamentación urbanística. Además, el técnico debe realizar un estudio de mercado inmobiliario en la zona y verificar las áreas físicas frente a los Certificados de Libertad y Tradición, reportando cualquier inconsistencia de manera inmediata.
  Análisis Especializado de Tráfico y Ubicación: Para el caso específico de la Asociación, el componente técnico debe ser capaz de diferenciar el valor basado en el flujo de usuarios. Mientras que para la Línea 3 se analizan proyecciones de hasta 10,000 usuarios, para la Estación Betania se debe ajustar la valoración a una realidad de 800 usuarios diarios, asegurando que el canon resultante sea técnicamente justificable y comercialmente viable.

- **PERSPECTIVA FINANCIERA:** Obligatoriedad de Actualización de Activos: En Colombia, las sociedades comerciales e industriales, tanto públicas como privadas, tienen el deber legal de actualizar el valor de sus activos al menos cada tres años. Esta obligación financiera se sustenta en los Decretos 2649 de 1993 e idénticamente en el 1536 de 2007, asegurando que los estados financieros de la entidad reflejen la realidad económica actual.

  Marco Normativo NIIF (IFRS 13): El sector de valoración se rige por las Normas Internacionales de Información Financiera, específicamente la NIIF 13, que define el "valor razonable" como el precio de salida que se recibiría por vender un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado. Las firmas del sector aplican enfoques de mercado, ingresos, costos y técnica residual para garantizar que este valor sea fidedigno.

  Estrategia de Incremento de Ingresos: Desde la óptica de la Asociación (ACAM), la contratación tiene una justificación financiera directa: incrementar los ingresos de la entidad mediante el cumplimiento de su Plan de Mercado y Ventas. El avalúo permite establecer un "canon justo" que sea estratégico, competitivo y atractivo para los anunciantes y arrendatarios, evitando pérdidas por precios mal calculados.

  Análisis Financiero por Flujo de Usuarios: Técnicamente, el sector financiero de avalúos reconoce que el valor de renta está ligado a la rentabilidad del negocio del arrendatario. Por ello, se requiere una valoración diferenciada que considere el alto tráfico de la Línea 3 (10.000 usuarios proyectados) frente a la realidad de la Estación Betania (800 usuarios diarios), asegurando que los cánones fijados sean financieramente viables para atraer inversionistas.
  Composición de Costos y Presupuesto: El valor del servicio en el mercado para este objeto oscila entre los 11.126.500 *y los* 12.000.000 (IVA incluido). Este costo financiero del contrato incluye no solo el informe final, sino también los gastos operativos de visitas de campo, manutención y la carga prestacional y de seguridad social del personal especializado.

  Gestión del Riesgo Financiero: Se identifica como riesgo principal la posible mora en los pagos por parte de la entidad, lo cual podría romper la ecuación económica del contrato. Para mitigar este impacto, la Asociación garantiza la suficiencia de recursos mediante la expedición del Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP) previo al inicio del proceso.

3.2 ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Con el fin de analizar este aspecto la entidad verifica en el presente estudio el histórico de compras de la entidad sobre procesos similares y de otras entidades.

3.2.1 HISTÓRICO DE COMPRAS DE LA ENTIDAD

AÑO SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO O ACEPTACIÓN DE LA OFERTA	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
2020	**CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA**	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚOS (AVALÚO DE ESPACIOS PUBLICITARIOS, LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS, Y ESTUDIO DE MERCADOS)	**$7.068.000** (INCLUIDO IVA Y DEMÁS GASTOS DE LEGALIZACIÓN Y EJECUCIÓN)	UN (1) MES CONTADO A PARTIR DE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO

3.2.2 HISTÓRICO DE COMPRAS DE OTRAS ENTIDADES:

AÑO SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO O ACEPTACIÓN DE LA OFERTA Y ENTIDAD	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO DEL CONTRATO	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
2023 / INFIMANIZALES	CONTRATACIÓN DIRECTA (PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES)	PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚOS PARA LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE INFIMANIZALES Y TERCEROS ADMINISTRADOS.	$40.000.000 (IVA INCLUIDO)	HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025
2025 / TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES S.A.	MÍNIMA CUANTÍA (INVITACIÓN PÚBLICA NO. JU-1200-9-3-004)	ACTUALIZACIÓN DE UN AVALÚO COMERCIAL PARA LOS BAÑOS PÚBLICOS DE PROPIEDAD DE LA TERMINAL DE TRANSPORTES.	$1.416.100 (IVA INCLUIDO)	HASTA OCHO (08) DÍAS HÁBILES (SIN EXCEDER LA VIGENCIA 2025)
2025 / TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES S.A.	CONTRATACIÓN DIRECTA (SERVICIOS PROFESIONALES)	ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES PARA LOS ESPACIOS Y LOCALES INTERNOS Y EXTERNOS DE PROPIEDAD DE LA TERMINAL.	$22.015.000	HASTA EL 20 DE DICIEMBRE DE 2025

3.3 ESTUDIO DEL MERCADO

Con la finalidad de conocer en el mercado el valor de los bienes y servicios a adquirir se adelantaron las respectivas solicitudes de cotización, de las cuales se recepcionaron dos (2) cotizaciones de las siguientes empresas:

- VALOR METRO CUADRADO S.A.S.
- PROLONJAS (Hugo Candamil Calle - Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores)

DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO (Ítems Técnicos)	UNID.	CANT.	COTIZACIÓN 1 (Valora Metro Cuadrado)	COTIZACIÓN 2 (Prolonjas)	PROMEDIO (Precio Techo)
1. Valor m² para espacios tipo local, stand o burbujas (Fátima).	Global	1			
2. Valor m² para alquiler de espacio vallas publicitarias (Fátima).	Global	1			
3. Valor m² para alquiler de espacio vallas (Universidades).	Global	1			
4. Valor m² para alquiler de espacio vallas (El Cable).	Global	1	$11.126.500	$12.000.000	$11.563.250
5. Valor alquiler mensual local 1 (Piso 1, El Cable - 36,65 m²).	Global	1			
6. Valor alquiler mensual local 2 (Piso 2, El Cable - 37,16 m²).	Global	1			
7. Valor alquiler mensual local 3 (Piso 3, El Cable - 109,28 m²).	Global	1			
8. Valor alquiler mensual oficina (Piso -1, El Cable - 36,65 m²).	Global	1			

9. Valor alquiler espacio de cabina para brandeo (53 cabinas L3).	Global	1			
10. Valoración Lote de Terreno Estación Betania (30m x 20m).	Global	1			

Visto lo anterior, y de conformidad con el análisis realizado el valor estimado para la contratación de PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA CORPORADOS PARA ESPACIOS DE LA LÍNEA 3 Y ACTIVOS ESTRATÉGICOS DE LA LÍNEA 1 (ESTACIÓN BETANIA) DE LA ASOCIACIÓN CABLE AÉREO MANIZALES para un plazo de ejecución de desde la firma del acta de inicio hasta el 30 de octubre de 2026 corresponde hasta la suma de ONCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($11.563.250).

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, JUSTIFICACIÓN, FORMA DE PAGO Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

4.1. Valor estimado del contrato:

ONCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($11.563.250) incluido impuestos, gravámenes y demás gastos de legalización y ejecución del contrato.

4.2. Justificación:

Para establecer el presupuesto oficial de esta contratación, se realizaron solicitudes de cotización a empresas especializadas del sector con el fin de conocer el costo real de los servicios. Se recibieron dos (2) cotizaciones válidas de las firmas PROLONJAS (12.000.000) *y VALORAMETROCUADRADOS.A.S*. (11.126.500), las cuales sirvieron de base para determinar el promedio de mercado. Para el presente proceso se adelantaron las gestiones para obtener la pluralidad de ofertas exigida; sin embargo, se deja constancia de que el día miércoles 11 de febrero de 2026, a las 8:41 a.m., se mantuvo comunicación telefónica directa con la señora Mónica Cuartas, Gerente de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, quien manifestó de manera expresa que la entidad no tiene interés en participar ni presentar propuesta económica para este objeto contractual. Por lo anterior, y en aras de garantizar la agilidad administrativa, el análisis de mercado se fundamenta en las dos (2) cotizaciones efectivamente recibidas de las firmas Valora Metro Cuadrado S.A.S. y Prolonjas.

Para el cálculo de sus ofertas, los cotizantes tuvieron en cuenta factores determinantes como el valor de las estampillas y tasas de ley, la adquisición de pólizas, los gastos operativos de visitas de campo, manutención y las contribuciones obligatorias a seguridad social y parafiscales del personal especializado.

El presupuesto se fija en ONCE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE ($11.563.250) con el objetivo de asegurar la pluralidad de oferentes y garantizar que la Asociación cuente con un respaldo técnico robusto para la valoración de activos estratégicos, como el lote de la Estación Betania y el barandeo de las cabinas de la Línea 3, lo cual es fundamental para incrementar los ingresos de la entidad. Este valor se considera razonable, fidedigno y se ajusta a los límites presupuestales vigentes de la Asociación.

4.3. Forma de pago:

Se realizará un único pago total dentro de los 30 días calendario siguientes a la presentación y aprobación del supervisor de los siguientes:

a) Informe de actividades
b) Anexos del informe de actividades
c) Factura
d) Soporte del pago de la seguridad social integral acorde a su naturaleza jurídica.
e) Acta de supervisión

Nota aclaratoria: La Asociación no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al contratista cuando ellas fueran ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones requeridas por la entidad.

4.4. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

Para el presente proceso de Selección se cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.00095 del (13) de marzo de 2026.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA, JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOSJURIDICOS:

El artículo 2 numeral 6 de la ley 1150 de 2007, adicionado por el artículo 94 de la ley 1474 de 2011 estableció las reglas para la contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independiente de su objeto, refiriéndose con ello a la contratación de MÍNIMA CUANTÍA.

Conforme al presupuesto de la Asociación Cable Aéreo Manizales, la modalidad seleccionada para adelantar el presente proceso es la MÍNIMA CUANTÍA. En los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, se estableció la reglamentación en

cuanto al contenido de los estudios previos y el procedimiento para adelantar dicha contratación, teniendo en cuenta, que mediante Resolución 125 del 30 de diciembre de 2025, se fijaran las cuantías para contratar en la vigencia de la siguiente forma: ARTICULO PRIMERO: Con base en la cuantía de la entidad y el presupuesto aprobado, deberá adelantarse procesos de **MÍNIMA CUANTÍA**, es decir del 10% de la menor cuantía en la Asociación Cable Aéreo Manizales para el año 2026, cuando se trate de contratos cuyos valores sean hasta 28 salarios mínimos legales mensuales vigentes esto es hasta **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. ($49.025.340).**

En el numeral 4 artículo 2.2.1.2.1.5.2 decreto 1082 de 2015 se indica *"La entidad estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si esta no cumple con las condiciones de la invitación, la entidad estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente".*

Para verificar el cumplimiento de las condiciones de la Invitación Pública, se tendrán en cuenta las reglas de subsanabilidad establecidas en la Ley.

No obstante, se verificará también que el proponente que presente la oferta económica de menor valor cumpla los requisitos contemplados en la presente Invitación Pública.

6. GARANTÍAS:

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015 y en el inciso 5° del artículo 7º de la Ley 1150 de 2007, no será obligatoria la constitución de garantías en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía. Sin embargo, para el caso concreto la entidad considera necesario que el contratista constituya una garantía que ampare:

i. **CUMPLIMIENTO:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, el contratista debe adquirir una póliza en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia desde la suscripción del contrato hasta su finalización y diez (10) meses más.

ii. **CALIDAD DE LOS SERVICIOS PRESTADOS**: Para garantizar la calidad de los elementos suministrados, el contratista debe adquirir una póliza, en una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia desde la suscripción del contrato hasta su finalización y diez (10) meses más

iii. **SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES DEL PERSONAL:** Por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y por una vigencia desde la suscripción del contrato hasta su finalización y tres (3) años más.

7. ESTAMPILLAS Y TASAS

LA ASOCIACIÓN descontará de los pagos que le realice al Contratista las estampillas descritas a continuación; dependiendo de su naturaleza jurídica y el valor a cobrar en cada pago, por lo tanto, el supervisor o la persona designada, al momento de autorizar el pago y realizar el descuento deberán revisar las exenciones aplicables, su naturaleza jurídica, la base gravable y la normatividad vigente aplicable, con el fin de determinar el descuento o no de la estampilla

I. **ESTAMPILLA PRO-UNIVERSIDAD:** Descontará el 2 % del valor de cada pago del contrato antes de IVA.
II. **ESTAMPILLA PRO-ADULTO MAYOR:** Descontará el 2 % del valor de cada pago del contrato antes de IVA.
III. **ESTAMPILLA PRO-CULTURA:** Descontará el 2 % del valor de cada pago del contrato antes de IVA.
IV. **ESTAMPILLA PRO-JUSTICIA FAMILIAR:** Descontará el 2 % del valor de cada pago del contrato antes de IVA
V. **TASA PRO-DEPORTE Y RECREACIÓN:** Descontará el 0.5 % del valor de cada pago del contrato antes de IVA

8. SUPERVISOR

En razón del alcance de las obligaciones y el objeto contractual se recomienda que la supervisión de la correcta ejecución del contrato, corresponda a quien está suscriba en su condición de Profesional Especializada en Mercadeo y Ventas; Directora Administrativa y Financiera y Gerente.

El presente estudio se suscribe a los (7) días del mes de abril de 2026.

ORIGINAL FIRMADO
PAULA ANDREA FRANCO MEJIA.
Directora Administrativa y Financiera
Asociación Cable Aéreo Manizales

ORGINAL FIRMADO
MÓNICA GONZÁLEZ PALACIO
Profesional especializada Mercadeo y Ventas
Asociación Cable Aéreo Manizales

ORIGINAL FIRMADO
ANDRES FELIPE ORTIZ ALVAREZ
Gerente
Asociación Cable Aéreo de Manizales

MATRIZ DE RIESGOS

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	General	Externo	Ejecución	Regulación	Cambios o reformas respecto de la normatividad t que rige los avalúos en Colombia	Se pueden presentar interrupciones en la prestación del servicio	2	2	4	Bajo	Contratista	El supervisor debe verificar que el personal mínimo requerido se encuentre capacitado conforme a la normatividad vigente.	2	1	3	Bajo	SI	Contratista	Inicio del contrato	Terminación del Contrato .	Verificación de la Normatividad vigente	Una vez se apruebe la normatividad.
2	Específico	Interno	Ejecución	Financieros	El contratista no realiza el pago de los aportes a seguridad social y parafiscales de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico.	Demoras en el pago de la cuenta de cobro, por tanto, es un requisito para proceder a su pago.	3	3	6	Alto	Contratista	Reclamación ante la aseguradora por el posible incumplimiento de una de las obligaciones contractuales. Requerimiento al contratista frente al pago de la seguridad social.	4	2	6	Alto	Si	Asociación Cable Aéreo Manizales + Contratista	Desde el inicio del contrato	Terminación del Contrato	La Asociación Cable Aéreo Manizales deberá adoptar los mecanismos tendientes a realizar la verificación de la certificación expedida por el representante legal y/o revisor fiscal del cumplimiento del pago de los aportes a seguridad social y parafiscales de conformidad con lo establecido en el ordenamiento jurídico	Permanente

3	Específico	Interno	Ejecución	Financieros	Retrasos en los pagos al Contratista por problemas con la documentación soporte atribuible a este.	Demoras en el pago y desembolso del valor de los servicios suministrados por problemas con la documentación soporte de la cuenta de cobro ante la Entidad Compradora.	2	4	6	Alto	Proveedor	Verificación de los requisitos que contempla la Entidad Compradora y los aspectos legales para el trámite de la respectiva cuenta de cobro, con la revisión del Supervisor por parte de la entidad.	1	2	3	Bajo	Si	Contratista	Desde la suscripción del acta de inicio	hasta la terminación del contrato	Solicitud por parte del Proveedor a la entidad de la totalidad de los formatos y documentos que sean necesarios para el trámite de la cuenta a través del Supervisor. Esto a su vez se establece como una obligación contractual en la Minuta Así como el correcto diligenciamiento de la información por parte del Contratista.	Durante la ejecución del contrato por parte del Supervisor de la entidad compradora.
4	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Mala calidad de los servicios	El informe de avaluo no se encuentra ajustado a la normatividad Las personas que lo realizan no son el equipo idoneo.	3	2	5	Medio	Contratista	Verificaciones del supervisor en cada entrega que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas en los documentos precontractuales. Requerimiento con copia a la aseguradora exigiendo la calidad de los bienes.	2	2	4	Bajo	Si	Asociación Cable Aéreo Manizales + Contratista	Desde la suscripción del acta de inicio.	Terminación del contrato	Revisión por parte del supervisor de la ACAM del estado del ascensor después de cada mantenimiento.	Permanente
5	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Accidente o lesión del equipo de trabajo en campo	Retrasos del informe. Reclamaciones sobre responsabilidad patronal	2	3	5	Medio	Contratista	(i) Seguimiento por el Supervisor de la Entidad Compradora para el cumplimiento de los requerimientos solicitados. (ii) Estipulación contractual que obligue al Contratista a estar preparado para las contigencias	1	2	3	Bajo	Si	Contratista	Desde la suscripción del acta de inicio.	Terminación del contrato	Revisión por parte del supervisor de la ACAM del cumplimiento de la calidad del servicio, realizar las pruebas y ensayos pertinentes antes de que sea usado por los usuarios.	Permanente

6	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Inclusión de Estampillas y/o gravámenes o nuevos tributos	Se debe descontar a los pagos el tributo establecido	2	3	5	Medio	Contratista	El supervisor y La contadora deben revisar que se realicen los respectivos descuentos.	4	2	6	Alto	Si	Asociación Cable Aéreo Manizales + Contratista	Desde la suscripción del acta de inicio.	Terminación del contrato	Revisión por parte del supervisor y la contadora de la Asociación.	Permanente