ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de conformidad con las pautas generales de COLOMBIA COMPRA EFICIENTE que dispone que las entidades estatales en la etapa de planeación deben realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

El presente documento se elabora, siguiendo los lineamientos emitidos por Colombia Compra Eficiente, a través de la Guía para Elaboración de Estudios del Sector.

El análisis del sector comprende las siguientes áreas:

- Aspectos generales del mercado
- Comportamiento del gasto histórico
- Estudio de la oferta
- Estudio del mercado

A. ASPECTOS GENERALES

1) Análisis del Mercado

Se analizarán a continuación los siguientes aspectos: Económico, Técnico y Regulatorio.

Aspecto Económico

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, las Actividades inmobiliarias para el año 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0%, respecto al año 2024p

En el cuarto trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024p

Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2025[Pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025[Pr] / 2024[P]	2025[Pr]-IV / 2024[P]-IV	2025[Pr]-IV / 2025[Pr]-III
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**1,9**	**0,4**

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

Como parte del presente análisis es importante tener un breve recuento histórico de la actividad valuatoria, por lo tanto, tenemos que 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.

Variables económicas que pueden afectar el abastecimiento o precios:

Inflación: En marzo de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,78%, la variación año corrido fue 3,07% y la anual 5,56%.

En marzo de 2026 la variación anual del IPC fue 5,56%, es decir, 0,47 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,09%.

El comportamiento mensual del IPC total en marzo de 2026 (0,78%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Información y comunicación (2,96%) y Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,27%).

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (marzo)

IPC	Marzo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,52	**0,78**	2,62	**3,07**	5,09	**5,56**

Fuente: DANE, IPC

Fuente: https://www.dane.gov.co/

SMMLV: De acuerdo con los Decretos 1469 y 1470 del 29 de diciembre de 2025, expedidos por el Ministerio del Trabajo, el SMMLV para el año 2026 fue fijado en $1.750.905, mientras que el auxilio de transporte fue establecido en $249.095, lo cual representa un incremento aproximado del 23% frente al valor vigente del año anterior.

Este aumento no tiene incidencia en los valores y ejecución del proyecto.

Aspecto Técnico

En la actualidad el Aeropuerto Internacional Matecaña requiere y expone la necesidad de realizar los avalúos técnicos comerciales de los bienes inmuebles urbanos que posee ya sea por propiedad o tenencia de los mismos o que el Aeropuerto Internacional Matecaña 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.

En materia de avalúos existe suficiente normatividad en Colombia, y especialmente en lo relacionado con la elaboración de avalúos para entidades del Estado; así como sobre las responsabilidades del avaluador y el código de conducta. Igualmente, existen normas técnicas sectoriales aplicadas a la actividad valuatoria y el servicio de avalúos.

- La normativa vigente aplicable Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2011, Decreto 1510 de 2013.
- Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría general de la Nación.
- Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- Ley 734 de 2002: Código Disciplinario Único del Servidor Público. Resolución 620 del IGAC

En este aspecto se indican y anotan en los documentos la relación entre el sujeto activo del derecho o sea el propietario o poseedor y el objeto o bien inmueble de acuerdo con el Código Civil Colombiano, mediante la identificación ciudadana o tributaria de matrícula inmobiliaria del predio

respectivo “El Código Civil Colombiano al respecto establece que los inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas y las que adhieren permanentemente a ellos, como los edificios, los árboles, etc.”

La propiedad, es el derecho real a una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente no siendo contra la Ley o derecho ajeno.

Por su parte la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) presentó un ranking de las ciudades con mayor valorización a nivel local. 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 Aeropuerto Internacional Matecaña realizar negociaciones a precios objetivos, transparentes y justos.

Aspecto Regulatorio:

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.

Aspectos tributarios, financieros y normativos del contrato.

Los impuestos vigentes a la fecha deben ser cancelados por el Contratista, sin que exista reclamación posible de ajustes o reconocimientos de estos.

CONCEPTO	VALOR
ESTAMPILLA PROADULTO MAYOR	2% valor base de 30 smmlv
ESTAMPILLA PROCULTURA	1,5% valor base de 15 smmlv
ESTAMPILLA PROHOSPITALES	2% valor base de 1 peso
ESTAMPILLA PRODEPORTE	2% valor base de 1 peso
TASA DEL DEPORTE	2% del valor del contrato
RETENCIÓN FUENTE ICA	MAX 10 x 1000 SEGÚN TABLA RETEICA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.
RETEFUENTE SG CONCEPTO	% según tabla DIAN
RETEIVA	15% sobre el IVA
POLIZAS	Depende del valor del contrato y la entidad

2) CLASIFICACIÓN UNSPSC

Para participar en el presente proceso de selección, los proponentes deben acreditar su registro de inscripción y calificación de acuerdo con la clasificación de Bienes y Servicios Código UNSPSC:

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

3) Análisis de la Demanda

Análisis de la reciente contratación de procesos similares en la Entidad

En los últimos años, el Aeropuerto Internacional Matecaña ha celebrado diversos contratos con firmas especializadas en avalúos, enmarcados en principios de transparencia, eficiencia y legalidad. Estas contrataciones han tenido como objeto principal la elaboración de avalúos individuales y masivos de predios urbanos y rurales, permitiendo así una mejor toma de decisiones administrativas y una valorización acorde a las dinámicas del mercado inmobiliario local.

Consultada en el modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, se identifican los siguientes procesos adelantados por la entidad:

OBJETO	PROCESO	VALOR ADJUDICADO	PROPONENTE ADJUDICADO	PROPONENTES PROCESO
PRESTAR EL SERVICIO DE PERITAJE TÉCNICO Y AVALÚO COMERCIAL DE BIENES, DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS PROPIOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA.	DT-MC-069-2025	$31.518.500 (Lote1+Lote2)	KYR AVALUOS SAS GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S	KYR AVALUOS SAS GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S AICOSS SERVI PERITAR S.A.S.
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.	DT-MC-081-2025	$13.450.000 COP	KYR AVALUOS SAS	-GEOVALORES -INGENIERIA LEGAL SAS -MATEO CANO -FRANCISCO EDUARDO GARCÍA ANGULO -CONSORCIOAVALUADORES COLOMBIA -APPRAISALS DE COLOMBIA SAS -INVER TRACK SAS -AVALUOS CAPITAL S.A.S. -KYR AVALUOS SAS -LDS INGENIERÍA Y GESTIÓN INMOBILIARIA SAS

https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiNjkwMzhkMjItNjZjZC00YzA3LWI1MDMtMGEyNzlmYWRjNDYxIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9

En el marco del análisis del comportamiento del gasto histórico de la Entidad, con base en la información consultada en el modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente, se identifican dos (2) procesos recientes adelantados por el Aeropuerto Internacional Matecaña en la vigencia 2025, relacionados con servicios de peritaje técnico y avalúos comerciales. Ambos procesos fueron tramitados bajo modalidad de mínima cuantía, con valores adjudicados de $31.518.500 (incluyendo dos lotes) y $13.450.000, respectivamente, lo que evidencia que este tipo de servicios en la Entidad se contratan bajo esquemas de bajo presupuesto relativo y alcance específico.

En cuanto al comportamiento del mercado oferente, se destaca que el proponente KYR Avalúos S.A.S. resultó adjudicatario en ambos procesos, lo cual refleja una alta recurrencia y posicionamiento dentro de la Entidad. Sin embargo, es relevante señalar que, a pesar de esta concentración en la adjudicación, los procesos contaron con una amplia pluralidad de oferentes, especialmente en el segundo proceso, donde participaron múltiples firmas y profesionales del sector (más de 8 proponentes), incluyendo personas naturales, sociedades especializadas y consorcios. Esto indica que el mercado de avalúos presenta buen nivel de competencia y diversidad de actores, aunque la adjudicación tiende a concentrarse en proveedores con mayor experiencia específica o mejor estructuración técnica y económica de sus propuestas.

Adicionalmente, se observa que los objetos contractuales están alineados con necesidades recurrentes de la Entidad, tales como avalúos para enajenación de bienes y peritajes técnicos, lo cual confirma una demanda institucional constante pero de carácter puntual, no masiva. En términos generales, el análisis evidencia un mercado competitivo en fase de oferta, pero con concentración en la adjudicación, así como una adecuada participación de proveedores que permite garantizar los principios de pluralidad y selección objetiva en este tipo de procesos.

Adquisiciones similares en otras Entidades Estatales.

Posterior a una revisión realizada en la plataforma SECOP 2, 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 3 convocatorias públicas que correspondían de manera similar en los siguientes al objeto a contratar por parte del Aeropuerto Internacional Matecaña. Las ofertas encontradas fueron desarrolladas en los siguientes términos:

ENTIDAD	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR
INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO INPEC	ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES UBICADOS A NIVEL NACIONAL A CARGO DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO INPEC	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS SAS	$ 333.122.650
AEROCIVIL	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA DIRECCION REGIONAL	GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS	$ 60.000.000
DEPARTAMENTO DEL META	ELABORACION DE AVALUOS Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICOS PARA EL PROCESO DE SANEAMIENTO PREDIAL Y CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DEL META.	AVALUADORES Y CONSTRUCTORES SAS	$ 79.293.671

4) 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.

(i) 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, 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 consultado en la página web del RUES (https://www.rues.org.co/), de 6 empresas a nivel nacional que cuentan con las características técnicas exigidas para el desarrollo del presente contrato, por lo que para el análisis que veremos a continuación tendremos en cuenta su información financiera a fin de determinar una media calificable.

Las 6 empresas mencionadas, presentaron los siguientes indicadores en su registro único de proponentes (RUP) debidamente habilitado, por tanto, una vez analizada dicha información y el promedio de la misma, en aras de dar cumplimiento al artículo 333 de la Constitución Política de Colombia, "(…) La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades. La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones.

La evaluación financiera y organizacional se realizará verificando la información contenida en el RUP de la cada uno de los proponentes, donde se tomarán **los indicadores financieros del año fiscal 2025** para dicho análisis, comparándolos con los indicadores definidos en el análisis del

sector, lo anterior con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes en el presente 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.

RAZON SOCIAL	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	RAZON DE COBERTURA DE INTERES	RENTABILIDAD PATRIMONIO	RENTABILIDAD ACTIVO
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	1,14	0,16	IND	0,1	0,09
LA LONJA S.A.S.	1,58	0,58	7,43	0,08	0,03
CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE PALMIRA	7,66	0,13	IND	2,01	1,75
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE NARINO Y PUTUMAYO	2,35	0,14	1,81	0,02	0,02
CORPORACION AVALUOS- LONJA INMOBILIARIA	18,33	0,04	3,49	0,08	0,08
CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE LOS LLANOS ORIENTALES	2,10	0,48	IND	0,15	0,08
PROMEDIO	**5,53**	**0,255**	**4,24**	**0,41**	**0,34**
DESVIACION ESTANDAR	**6,71**	**0,22**	**2,88**	**0,79**	**0,69**
MEDIANA	**2,225**	**0,15**	**3,49**	**0,09**	**0,08**
CUARTIL INFERIOR	**1,47**	**0,1075**	**1,81**	**0,07**	**0,03**
CUARTIL SUPERIOR	**10,33**	**0,51**	**7,43**	**0,62**	**0,51**

La Entidad considera procedente exigir un capital de trabajo igual o superior al treinta por ciento (30%) del presupuesto oficial, teniendo en cuenta que el contrato se ejecutará bajo la modalidad de monto agotable, lo cual implica una prestación sucesiva de servicios y la necesidad de contar con capacidad financiera mínima para atender requerimientos operativos de manera continua.

El porcentaje definido busca garantizar que el contratista cuente con recursos suficientes para asumir obligaciones de corto plazo asociadas a personal profesional, desplazamientos, logística y demás costos operativos inherentes a la ejecución del contrato, sin generar una carga desproporcionada que limite la pluralidad de oferentes. En este sentido, el indicador resulta razonable, proporcional y acorde con la naturaleza del objeto contractual y el riesgo financiero asociado al proceso.

Este indicador permite mitigar riesgos asociados a:

- Interrupción en la prestación del servicio
- Incumplimientos por falta de liquidez operativa
- Dependencia de anticipos o pagos parciales

Asimismo, el capital de trabajo refleja la solidez financiera real del proponente para operar en el corto plazo, siendo coherente con la naturaleza del contrato y el nivel de exigencia técnica requerido en los servicios de avalúos.

CAPITAL DE TRABAJO: El proponente deberá acreditar un capital de trabajo igual o superior al treinta por ciento (30%) del presupuesto oficial del proceso, es decir, igual o superior a **NOVENTA MILLONES DE PESOS ($90.000.000) M/CTE.**

Para efectos de verificación, el capital de trabajo se calculará con base en la siguiente fórmula:

Capital de Trabajo = Activo Corriente – Pasivo Corriente

La información será tomada de los estados financieros con corte al último periodo fiscal exigido en los pliegos de condiciones.

En el caso de consorcios o uniones temporales, este indicador se evaluará con la sumatoria proporcional de la participación de cada uno de sus integrantes.

Capital de Trabajo del Proponente Plural = Σ (Participación % × (Activo Corriente – Pasivo Corriente) de cada integrante)

La verificación del cumplimiento de los indicadores financieros, se efectuará mediante la obtención de los Indicadores: Índice de Liquidez, Índice de Endeudamiento, Razón de Cobertura de Intereses, Índices de Capacidad Organizacional con la Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo comparados con los resultados obtenidos en los cuartiles inferiores y superior. El resultado determinará la habilitación o no de la propuesta, es decir:

Relación de Indicadores de Capacidad financiera

CAPACIDAD FINANCIERA		
DE LIQUIDEZ	Relación entre activos corrientes y pasivos corrientes, muestra la capacidad de la empresa para pagar sus compromisos de corto plazo.	MAYOR O IGUAL A **1,47**
ENDEUDAMIENTO	Es una relación entre pasivo total y activo total, mide de qué forma participan los acreedores dentro de la empresa. Establece del total de la empresa cuanto pertenece a tercero y cuando a los dueños.	MENOR O IGUAL A **0,74**

COBERTURA DE INTERESES	Relación entre la utilidad operacional y los gastos financieros de intereses, muestra la capacidad de la empresa para generar utilidades en la operación que le permita atender sus compromisos financieros	MAYOR O IGUAL A **1,81**
CAPITAL DE TRABAJO	El capital de trabajo refleja la solidez financiera real del proponente para operar en el corto plazo, siendo coherente con la naturaleza del contrato y el nivel de exigencia técnica requerido en los servicios de avalúos.	IGUAL O SUPERIOR AL 30% DEL PRESUPUESTO

Relación de indicadores de capacidad organizacional

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL		
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	Es una relación entre la utilidad operacional y el patrimonio total, permite establecer el rendimiento en términos porcentuales de las inversiones de los dueños de la empresa en el periodo.	MAYOR O IGUAL A **0,07**
RENTABILIDAD DEL ACTIVO	Es una relación entre utilidad operacional y activo total, muestra la eficiencia de los activos en términos porcentuales en la generación de utilidad.	MAYOR O IGUAL A **0,03**

Con base en el estudio realizado es posible concluir que los indicadores financieros y organizacionales solicitados, permiten que exista pluralidad de oferentes frente al cumplimiento de los indicadores, logrando así conservar el principio de la selección objetiva mediante la promoción de la libre concurrencia motivando la competencia en el mercado.

Nota 1: La información financiera deberá ser presentada con corte al 31 de diciembre 2025 y será verificada en el Registro Único de Proponentes.

Nota 2: En caso de Consorcio o Unión Temporal, se acreditará la capacidad financiera, ponderando los indicadores, de cada uno de los asociados de acuerdo con el porcentaje (%) de participación. (método 4).

5) ESTUDIO DE MERCADO

PRESTADORES DEL SERVICIO QUE COTIZARON			
ACTIVIDAD	Avalúos	Avalúos	Avalúos
NOMBRE	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	LONJA PROFESIONALES EN AVALÚOS Y NEGOCIOSINMOBILIARIOS	LONJA INMOBILIARIA EJE CAFETERO SAS - LONJICAFE SAS
UBICACIÓN	Carrera 28 92-10, Pereira Risaralda	CR 41 47 47 Manizales Caldas	Edificio Montecarlo Pinares Local 3 Pereira Risaralda
TELÉFONO	6013489349	3104929457	6013334512
CORREO @ o PÁG WEB	lonjaintercafe@gmail.com	lonjaproaval@gmail.com	info@lonjicafe.com

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:

De las cotizaciones solicitadas y recibidas por el Aeropuerto Internacional Matecaña se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio. Sin embargo,se hace necesario tener en cuenta que los precios mencionados son IVA INCLUIDO a efectos de determinar el valor real de cada proceso a aplicar y de su afectación en el agotamiento del valor del contrato, por tanto, sus rangos establecidos son:

ÍTEM	AVALÚO COMERCIAL	RANGO m²	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA			LONJA PROAVAL			LONJICAFE			PROMEDIO
			AVALÚO	IVA	AVALÚO IVA INCLUIDO	AVALÚO	IVA	AVALÚO IVA INCLUIDO	AVALÚO	IVA	AVALÚO IVA INCLUIDO	
1	BIENES INMUEBLES URBANOS	0 A 100	$ 1.450.000	$ 275.500	$ 1.725.500	$ 1.300.000	$ 247.000	$ 1.547.000	$ 1.876.000	$ 356.440	$ 2.232.440	$ 1.834.980
2	BIENES INMUEBLES URBANOS	101 A 500	$ 2.150.000	$ 408.500	$ 2.558.500	$ 2.300.000	$ 437.000	$ 2.737.000	$ 2.584.000	$ 490.960	$ 3.074.960	$ 2.790.153
3	BIENES INMUEBLES URBANOS	501 A 1500	$ 3.050.000	$ 579.500	$ 3.629.500	$ 3.000.000	$ 570.000	$ 3.570.000	$ 3.258.000	$ 619.020	$ 3.877.020	$ 3.692.173
4	BIENES INMUEBLES URBANOS	1501 EN ADELANTE	$ 4.100.000	$ 779.000	$ 4.879.000	$ 4.000.000	$ 760.000	$ 4.760.000	$ 6.150.000	$ 1.168.500	$ 7.318.500	$ 5.652.500
5	INTANGIBLES ESPECIALES DAÑO EMERGENTE	PREDIO	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500	$ 850.000	$ 161.500	$ 1.011.500	$ 3.500.000	$ 665.000	$ 4.165.000	$ 2.102.333
6	INTANGIBLES ESPECIALES LUCRO CESANTE	PREDIO	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500	$ 850.000	$ 161.500	$ 1.011.500	$ 3.500.000	$ 665.000	$ 4.165.000	$ 2.102.333
7	AVALÚOS DE RENTA	UNIDAD	$ 1.350.000	$ 256.500	$ 1.606.500	$ 1.200.000	$ 228.000	$ 1.428.000	$ 1.750.000	$ 332.500	$ 2.082.500	$ 1.705.667

Presupuesto oficial: Para el contrato que se pretende celebrar, el Aeropuerto Internacional Matecaña ha asignado un presupuesto de monto agotable por valor de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300.000.000) M/CTE**, las cantidades de avalúos por rango en M^2 se definirían durante la ejecución del contrato conforme a las necesidades y requerimientos de la entidad.

6) CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL SECTOR:

De acuerdo a la necesidad que requiere satisfacer el Aeropuerto Internacional Matecaña, de conformidad con las normas que rigen la materia, el plan de desarrollo municipal; y a lo desarrollado en el presente análisis en cuanto a la oferta, demanda, comportamiento del sector, planificación, eficacia, eficiencia, valor, economía y manejo del riesgo, se identifica que la mejor manera de adelantar el proceso de contratación es a través de la modalidad de selección abreviada de menor cuantía.

LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA
Gerente

JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO
Director Técnico

ACTUACIÓN	NOMBRE	CARGO O VINCULACIÓN	FIRMA
Elaborado por:	Santiago Morales Cuartas	Contratista	
Aprobado Dirección Técnica por:	Julio Cesar Guevara Gallego	Director Técnico	
Aprobado Of. Administrativa y Financiera por:	N/A	N/A	N/A
Revisado Asesoría Jurídica por:	N/A	N/A	N/A
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones técnicas y legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma.			