ANÁLISIS DEL SECTOR

SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA

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

1. Panorama macroeconómico de Colombia en 2026

En 2026, la economía colombiana se caracteriza por un crecimiento moderado, presiones inflacionarias persistentes y una política monetaria restrictiva.

Diversas instituciones coinciden en que el PIB crecerá entre 2,3 % y 2,7 %, con un escenario central cercano al 2,6 %, impulsado principalmente por el consumo de los hogares y el gasto público, mientras la inversión continúa rezagada. El Banco Mundial y el FMI, por su parte, sitúan el crecimiento en la parte baja de ese rango (alrededor de 2,2 %–2,5 %), destacando debilidades estructurales como la baja productividad y la alta informalidad.

En materia de inflación, el consenso es que cerrará 2026 por encima del 6 %, lejos de la meta del 3 % del Banco de la República. Este comportamiento se explica, en gran medida, por la indexación de precios de los servicios al fuerte incremento del salario mínimo y al aumento de los costos laborales.

Como respuesta, la tasa de intervención del Banco de la República se mantiene en niveles altos, con una expectativa de cierre cercana al 11,5 %, encareciendo el crédito y moderando decisiones de inversión, especialmente en sectores intensivos en financiación, como la construcción y el mercado inmobiliario.

2. El papel del sector servicios en la economía colombiana

El sector servicios continúa siendo el principal motor de la economía colombiana, aportando más del 65 % del valor agregado del PIB y explicando la mayor parte del crecimiento observado en 2025 y proyectado para 2026.

Las ramas más dinámicas son:

- Comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida.
- Administración pública, educación y salud.
- Actividades artísticas, recreativas y otros servicios personales.

Estas actividades crecieron entre 4 % y 10 % en 2025, y se espera que mantengan tasas positivas en 2026, aunque con cierta desaceleración debido al entorno monetario restrictivo.

Este protagonismo del sector servicios es relevante para el subsector de avalúos, ya que: Refleja una economía menos dependiente de la industria y la minería.

Aumenta la demanda por servicios especializados, profesionales y regulados.

Traslada presiones inflacionarias a honorarios y costos operativos de los servicios profesionales.

2. Contexto del mercado inmobiliario y su impacto en los avalúos

En 2026, el mercado inmobiliario colombiano muestra una dinámica desigual. Mientras la vivienda usada y ciertos segmentos comerciales mantienen actividad, la vivienda nueva y algunos desarrollos inmobiliarios enfrentan menor demanda, afectados por:

- Altas tasas de interés.
- Menor inversión privada.
- Incertidumbre regulatoria y fiscal.

Esta situación tiene un doble efecto sobre los avalúos:

1. Mayor demanda técnica de avalúos para procesos de compraventa, reestructuración de créditos, procesos judiciales y garantías, en un entorno de mayor riesgo.
2. Mayor exigencia metodológica, dado que los mercados presentan precios menos homogéneos y mayor dispersión, lo que obliga a justificar con más rigor los valores estimados.

3. El sector servicios de avalúos en Colombia en 2026

3.1. **Importancia económica y funcional:** Aunque el sector de avalúos no se mide de forma independiente en las cuentas nacionales, cumple un rol transversal en:

- El sistema financiero (créditos hipotecarios y comerciales).
- La gestión pública (adquisiciones, expropiaciones, catastro multipropósito).
- El sector judicial y empresarial.

En 2026, su relevancia aumenta en un contexto de:

- Ajustes de precios reales de los activos.
- Mayor fiscalización y control del valor de los bienes.
- Requerimientos derivados del catastro multipropósito, liderado por el IGAC y los gestores catastrales.
- Marco regulatorio y autorregulación.

El ejercicio de la actividad valuatoria está plenamente regulado por la Ley 1673 de 2013 y su desarrollo reglamentario, que exige la inscripción obligatoria en el Registro

Abierto de Avaluadores (RAA) a través de una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA).

En 2026:

- El RAA consolida su papel como mecanismo de transparencia y control.
- Las lonjas de propiedad raíz y entidades como la A.N.A. o ANAV fortalecen procesos de capacitación, ética y buenas prácticas.
- Se incrementa la exigencia sobre independencia, trazabilidad de la información y sustento técnico de los avalúos, especialmente en contextos judiciales y administrativos.

3.2. Retos y oportunidades del subsector de avalúos

Retos principales:

- Presión sobre honorarios por mayores costos laborales e inflación.
- Mercados inmobiliarios menos líquidos y más volátiles.
- Necesidad de actualización permanente en metodologías, análisis de datos y normativa.

Oportunidades:

- Mayor demanda de avalúos especializados (intangibles, activos operacionales, infraestructura).
- Integración con procesos de catastro multipropósito y ordenamiento territorial.
- Uso de herramientas de analítica de datos y sistemas de información geográfica (SIG) para mejorar la calidad técnica.

4. **Conclusión**

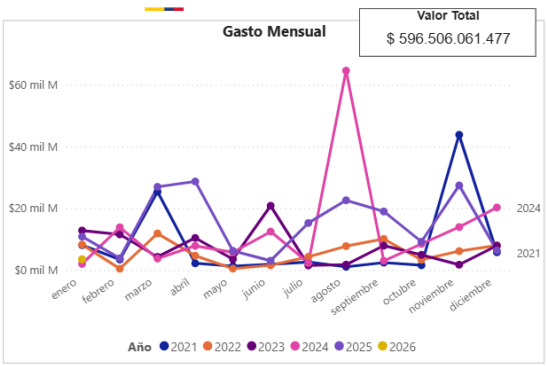
En síntesis, la economía colombiana en 2026 avanza con crecimiento moderado y fuertes presiones de costos, donde el sector servicios continúa sosteniendo la actividad económica. Dentro de este contexto, el sector de avalúos se consolida como un servicio estratégico, altamente regulado y cada vez más exigente en términos técnicos y éticos.

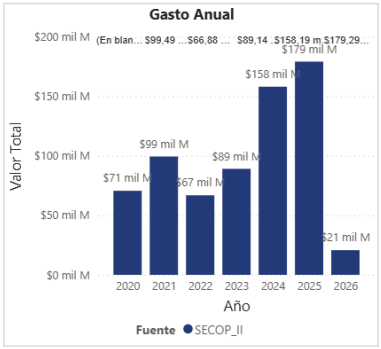
Para los profesionales y empresas valuadoras, 2026 no es un año de expansión acelerada, pero sí de consolidación, profesionalización y posicionamiento basado en calidad, rigor metodológico y cumplimiento normativo, elementos clave para navegar un entorno económico complejo pero lleno de oportunidades de especialización.

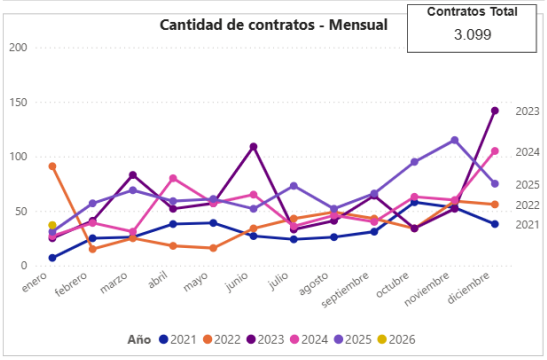
B. ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

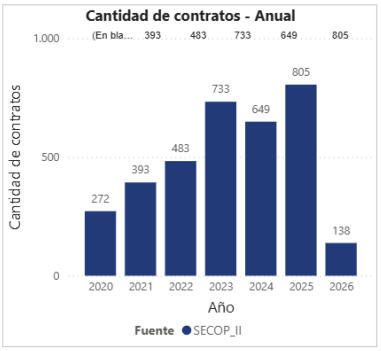
Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

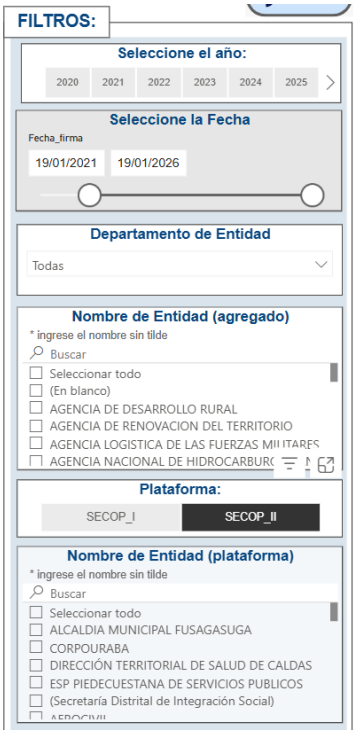
ANÁLISIS DE DEMANDA

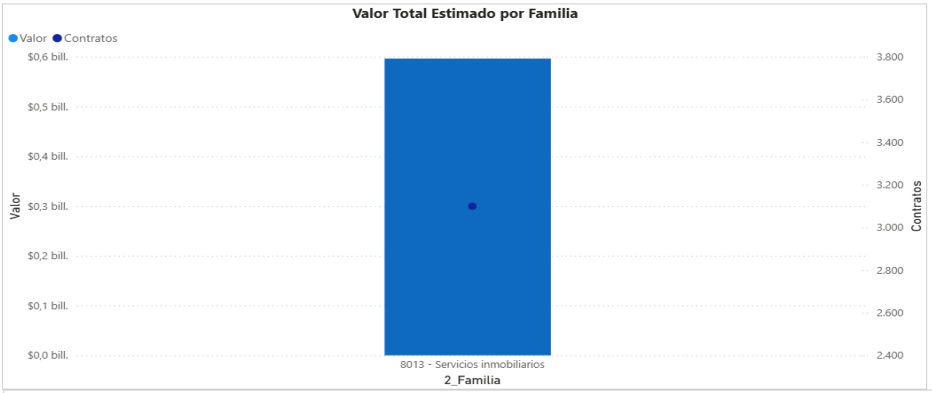


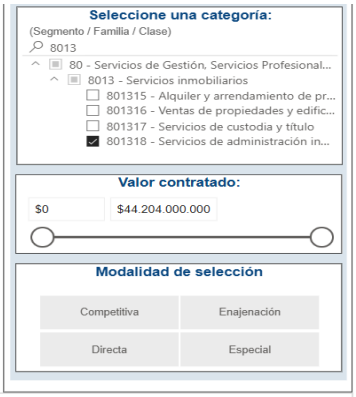






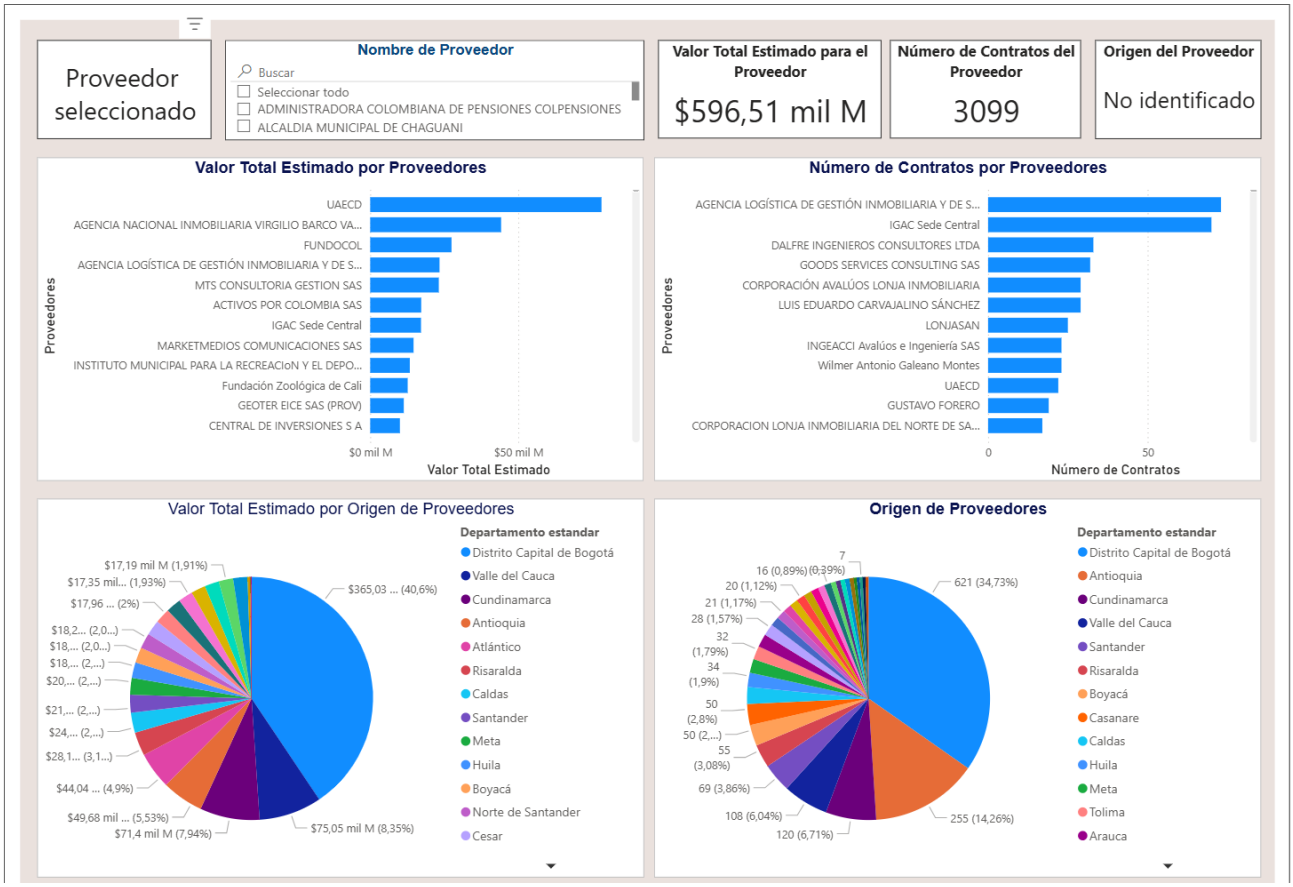






Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2024		2025			2026			Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participa
8013 - Servicios inmobiliarios	194.799.182	26,52%	805	$179.288.453.301	30,06%	37	$3.506.705.180	0,59%	3099	$596.506.061.477	100,00
Total	**194.799.182**	**26,52%**	**805**	**$179.288.453.301**	**30,06%**	**37**	**$3.506.705.180**	**0,59%**	**3099**	**$596.506.061.477**	**100,00**



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

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

ANÁLISIS:

Se encuentra que desde el año 2021 al año 2025 para el código UNSPC 801318 - Servicios inmobiliarios, la modalidad de selección más utilizada por las entidades públicas fue la contratación directa, que represento un 58% del valor total contratado, en segundo lugar, se encuentra el régimen especial con un 38% y la selección abreviada de menor cuantía se encuentra en un quinto lugar con el 1% del total contratado. Estas modalidades de contratación se determinaron a partir del presupuesto oficial de los procesos, por tanto y teniendo en cuenta las variables establecidas en el presente proceso de selección, se cumple con las condiciones establecidas en los servicios de avalúos realizados por el Instituto, lo que demuestra que las condiciones técnicas y presupuestales del presente proceso garantizan pluralidad de oferentes y equilibrio económico a percibir por el contratista que salga favorecido con la adjudicación del contrato.

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

ADQUISICIONES PREVIAS.

ITEMS	**ANALISIS 1.** SECRETARIA ADMINISTRATIVA DE LA GOBERNACIÓN DEL QUINDÍO. AÑO 2023	**ANALISIS 2.** FONDO DE PENSIONES PUBLICAS DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA. AÑO 2023	**ANALISIS 3.** INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC. AÑO 2022
MODALIDAD	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE. MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE. MENOR CUANTIA.
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO	PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA, LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, DESLINDES Y	ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES UBICADOS A NIVEL NACIONAL A CARGO

<table>
<tr><td></td><td>DEL QUINDIO, DE ACUERDO CON EL REGIMEN DE CONTABILIDAD PUBLICA (RCP) Y PROCEDIMIENTO CONTABLE PARA LA ACTUALIZACION DE LAS PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, ATENDIENDO LAS NORMAS ESTANDAR NIIF</td><td>AMOJONAMIENTOS Y LAS DEMAS GESTIONES INMOBILIARIAS QUE REQUIERA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL FONDO DE PENSIONES PUBLICAS DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE PENSIONES DE CUNDINAMARCA</td><td>DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC</td></tr>
<tr><td>PRESUPUESTO OFICIAL</td><td>$ 115.138.472 IVA INCLUIDO</td><td>$ 272.811.863 IVA INCLUIDO</td><td>$ 333.122.650 IVA INCLUIDO</td></tr>
<tr><td>VALOR ADJUDICADO</td><td>$ 89.429.043 IVA INCLUIDO</td><td>$ 249.909.520 IVA INCLUIDO</td><td>$ 262.752.000 IVA INCLUIDO</td></tr>
<tr><td>FORMA DE PAGO</td><td>El departamento del Quindío pagara el valor del contrato que se suscriba mediante pagos parciales de acuerdo a los servicios real y efectivamente prestados a la entidad durante el periodo que se cobra de conformidad, previa presentación de facturas y del respectivo informe, acompañada de la certificación donde conste el cumplimiento del contrato a satisfacción por parte del supervisor o funcionario</td><td>La entidad cancelará el valor del presente contrato de la siguiente forma:

A través de pagos parciales mensuales, correspondiente a la ejecución real y efectiva de cada una de las actividades

efectivamente realizadas por parte del contratista (avalúos comerciales y de renta, levantamientos topográficos,

deslindes y amojonamientos y las demás gestiones inmobiliarias) autorizadas por la entidad, previa presentación

del informe de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato. presentación de la factura certificación</td><td>El pago correspondiente a la presente contratación se realizará en la siguiente forma:

<table><tr><th>FORMA DE PAGO</th><th>PORCENTAJE SOBRE EL VALOR DEL CONTRATO</th></tr><tr><td>ETAPA 1. Un primer pago con la entrega del cronograma y</td><td>25</td></tr></table></td></tr>
</table>

	designado para la vigilancia y control del contrato, junto con la certificación que acredite el pago de aportes al sistema de seguridad social (salud, pensión, riesgos laborales y aportes parafiscales). No obstantes, la forma de pago prevista queda sujeta a la situación de los recursos del plan anual mensualizado de caja PAC.	del representante legal y/o el revisor fiscal en la que conste que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales del personal a su cargo.	personal requerido para iniciar las visitas de los muebles e inmuebles a evaluar.	
			ETAPA 2. Un tercer pago final con la entrega del 70% de los bienes muebles e inmuebles a evaluar.	40
			ETAPA 3. Un pago final con la entrega total de los avalúos de los bienes muebles e	35

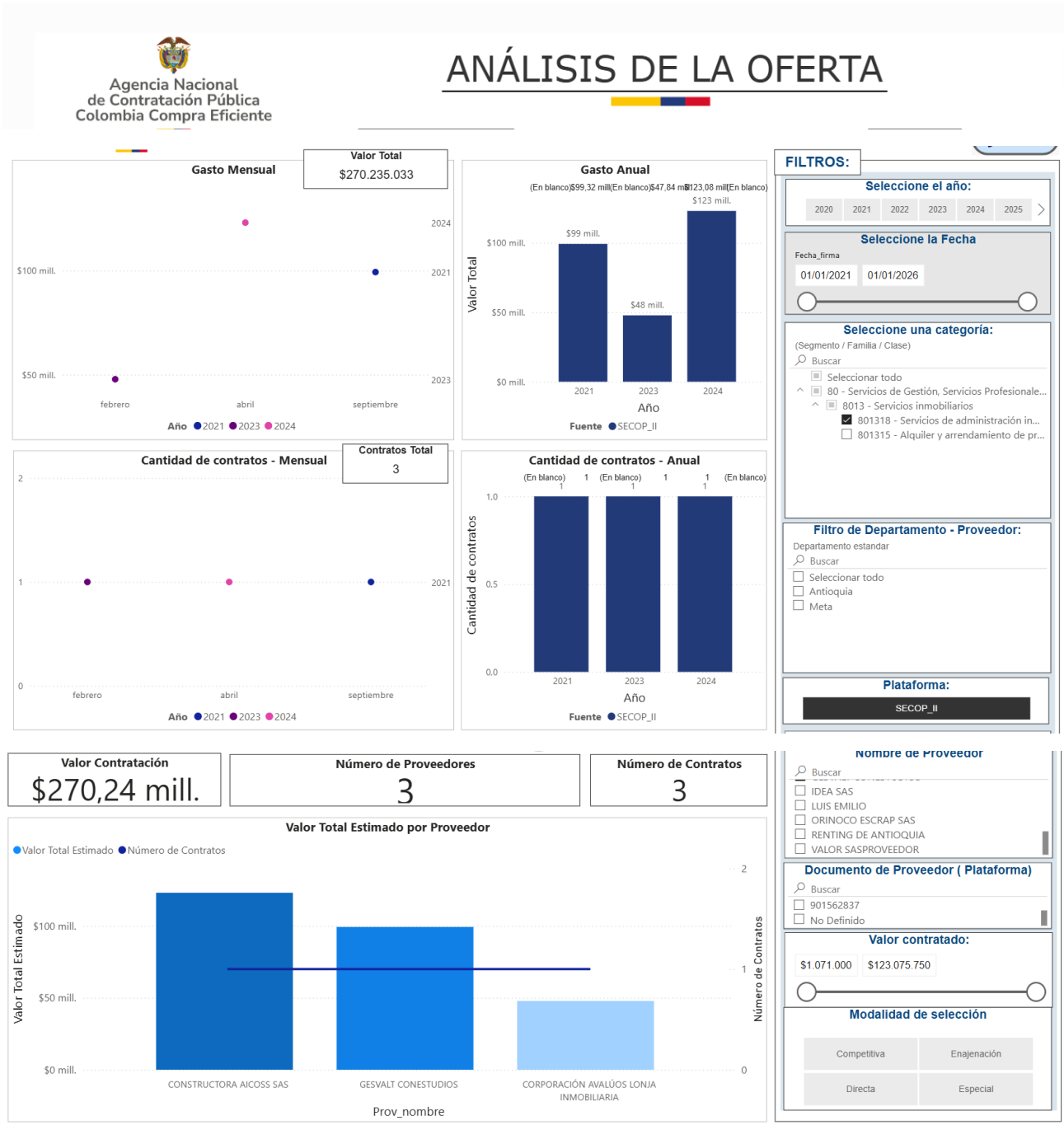
			inmuebles. Para cada uno de los pagos el contratista deberá presentar certificado de cumplimiento expedido por el supervisor del contrato y la factura respectiva por el valor o porcentaje ejecutado.
VIGENCIA DEL CONTRATO	Cuatro (4) MESES contados a partir de la suscripción del acta de inicio	El plazo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

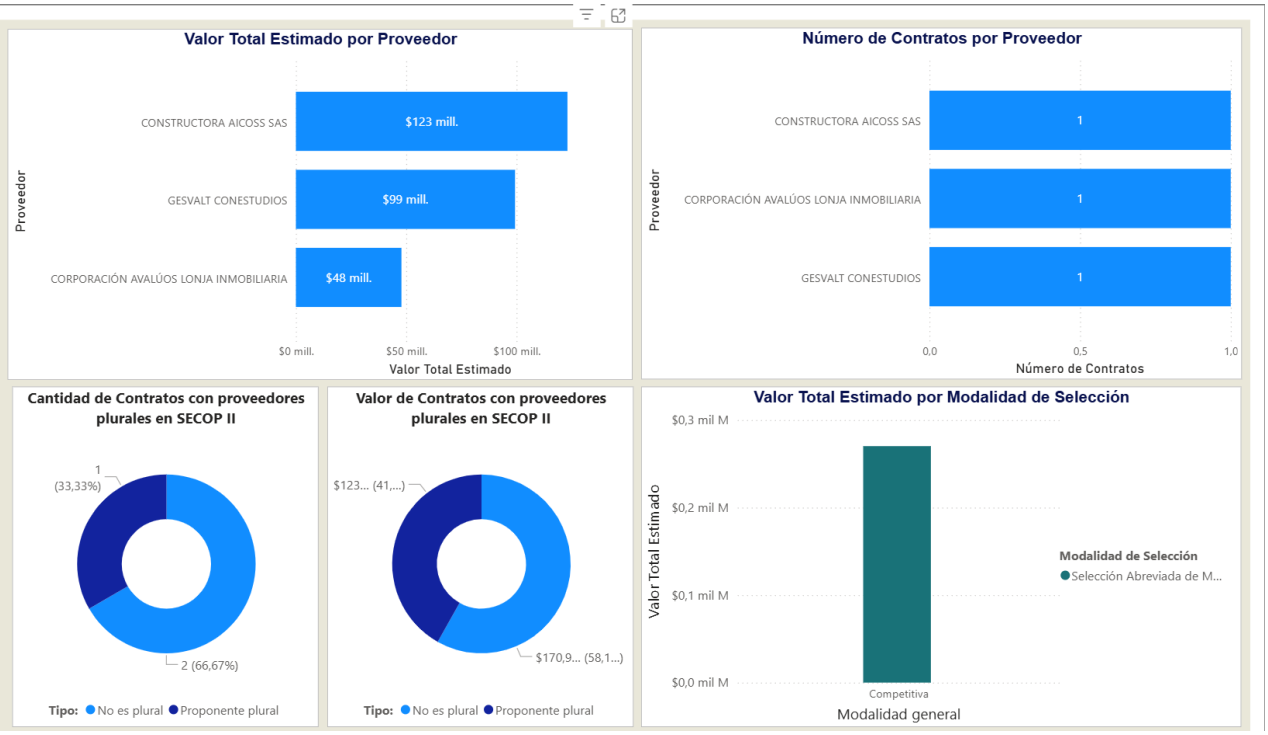
GARANTÍAS EXIGIDAS EN EL PROCESO	**Cumplimiento de Obligaciones Surgidas del contrato estatal.** 10% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más. **Pago Salarios y Prestaciones Sociales** 10% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 3 años más. **Calidad del servicio** 10% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más.	**Cumplimiento de Obligaciones Surgidas del contrato estatal.** 20% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más. **Pago Salarios y Prestaciones Sociales** 5% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 3 años más. **Calidad del servicio** 20% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más.	**Cumplimiento de Obligaciones Surgidas del contrato estatal.** 20% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más. **Pago Salarios y Prestaciones Sociales** 5% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 3 años más. **Calidad del servicio** 20% Valor total del Contrato Por el término de la ejecución del contrato y 6 meses más.

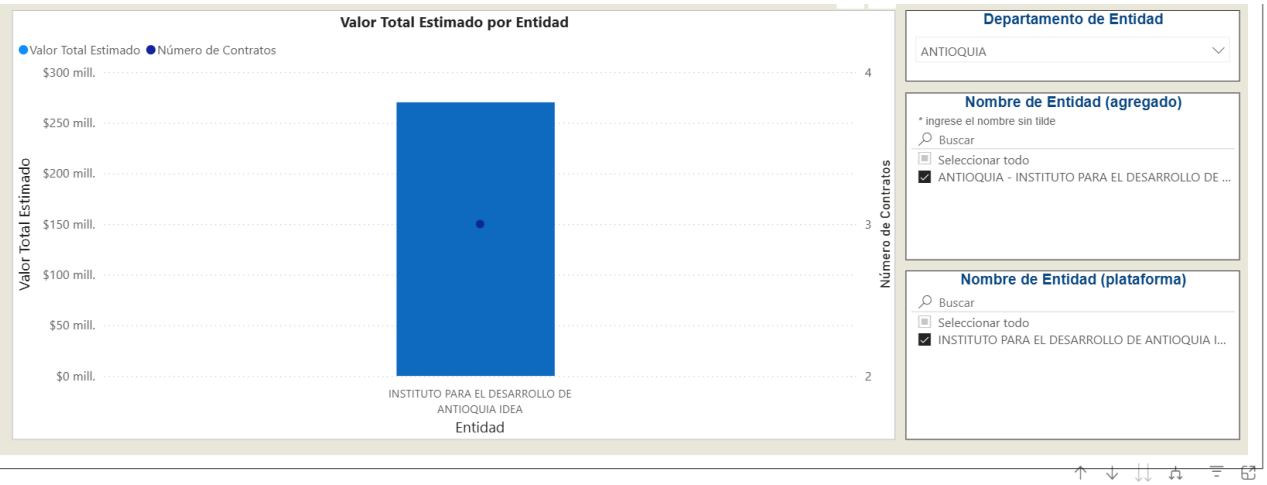
ANÁLISIS:

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

C. ANÁLISIS DE LA OFERTA:







Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2021			2023			2024			Total	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ntratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	**1**	**$99.320.375**	**36,75%**	**1**	**$47.838.908**	**17,70%**	**1**	**$123.075.750**	**45,54%**	**3**	**$270.235.033**
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	1	$99.320.375	36,75%	1	$47.838.908	17,70%	1	$123.075.750	45,54%	3	$270.235.033
Total	**1**	**$99.320.375**	**36,75%**	**1**	**$47.838.908**	**17,70%**	**1**	**$123.075.750**	**45,54%**	**3**	**$270.235.033**

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

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

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ informacion.emae@colombiacompra.gov.co
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

ANÁLISIS:

Como se evidencia en el cuadro anterior comparativo, el IDEA desde el año 2017 hasta el año 2025 ha ejecutado 5 contratos cuyo objeto es la realización de Avalúos comerciales y de renta de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del instituto para el desarrollo de Antioquia -idea- y de los que hacen parte de los procesos judiciales entre otros que se llegaren a recibir, que han sumado en total $385.096.383, se dieron a través de la modalidad de contratación de selección abreviada de menor cuantía.

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

PROCESOS DE CONTRATACIÓN PREVIOS.

ITEMS	**ANALISIS 1.** AÑO 2025	**ANALISIS 2** AÑO 2024	**ANALISIS 3** AÑO 2023	**ANALISIS 4** AÑO 2021
MODALIDAD	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTIA.
OBJETO DEL CONTRATO	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA CORPORATIVO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL INSTITUTO PARA EL DESARROLLO

	DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR	PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR	PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR	DE ANTIOQUIA -IDEA- Y DE LOS QUE HACEN PARTE DE LOS PROCESOS JUDICIALES ENTRE OTROS QUE SE LLEGAREN A RECIBIR
PRESUPUESTO OFICIAL	$ 150.614.394 IVA INCLUIDO	$ 203.306.938 IVA INCLUIDO	$ 110.000.000 IVA INCLUIDO	$ 194.580.991 IVA INCLUIDO
VALOR ADJUDICADO	$ 114.861.329 IVA INCLUIDO	$ 123,075,750 IVA INCLUIDO	$ 47.838.908 IVA INCLUIDO	$ 99.320.375 IVA INCLUIDO
NUMERO DE BIENES INMUEBLES A AVALUAR	113 BIENES MUEBLES.	16 BIENES INMUEBLES, 535 MATRICULAS INMOBILIARIAS.	12 BIENES INMUEBLES, 75 MATRICULAS INMOBILIARIAS.	14 BIENES INMUEBLES, 540 MATRICULAS INMOBILIARIAS.
FORMA DE PAGO	El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el IDEA,	El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el IDEA, acompañada del respectivo informe de	El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el IDEA, acompañada del respectivo informe de	El Instituto para el Desarrollo de Antioquia-IDEA pagará parcialmente al Contratista previa presentación de la factura o documento equivalente, de acuerdo con los servicios prestados de conformidad con los requerimientos realizados por el

	acompañada del respectivo informe de ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.	ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.	ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.	IDEA, acompañada del respectivo informe de ejecución y sus anexos, cada uno de los pagos deberá estar debidamente legalizado previo visto bueno del supervisor del contrato. El supervisor aprobará el pago de aquellas actividades que sean comprobables y efectivamente soportadas.
VIGENCIA DEL CONTRATO	El contrato a celebrar con ocasión del presente proceso tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la suscripción del acta de inicio, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2025.	El contrato a celebrar con ocasión del presente proceso tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la suscripción del acta de inicio, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2024.	El contrato a celebrar con ocasión del presente proceso tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la suscripción del acta de inicio, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2023.	El contrato a celebrar con ocasión del presente proceso tendrá un plazo de ejecución contado a partir de la suscripción del acta de inicio, hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2021.

OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN EL PROCESO DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	1. GPYP SAS 2. CONSTRUCTORA AICOSS SAS 3. L&Q AUDITORES EXTERNOS S.A.S 4. LOS ROSALES 5. NASHARA GROUP SAS 6. GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S	1. CONSTRUCTORA AICOSS S.A.S. 2. PROYECTOS & VALORACIONES S.A.S.	1. CORPORACION AVALUOS LONJA INMOBILIARIA 2. PROYECTOS Y VALORACIONES S.A.S 3. GERENCIA PÚBLICA Y PRIVADA SAS 4. AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S. A	1. LEVIN DE COLOMBIA LATAM S.A.S 2. UNIÓN TEMPORAL PROYECTO IDEA GESVALT & CONESTUDIOS
GARANTÍAS EXIGIDAS EN EL PROCESO	**Cumplimiento:** Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. **Calidad del servicio:** Es el impacto en la calidad o insuficiencia del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato. Equivalente al quince por ciento (15%) del valor	**Cumplimiento:** Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. **Calidad del servicio:** Es el impacto en la calidad o insuficiencia del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato. Equivalente al quince por ciento (15%) del valor del Contrato. Su	**Cumplimiento:** Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. **Calidad del servicio:** Es el impacto en la calidad o insuficiencia del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato. Equivalente al quince por ciento (15%) del valor del Contrato. Su	**Cumplimiento:** Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato. Su vigencia será la del plazo del contrato y seis (6) meses más. **Calidad del servicio:** Es el impacto en la calidad o insuficiencia del servicio prestado, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato. Equivalente al quince por

	del Contrato. Su vigencia será el plazo del Contrato y seis (6) meses más. **Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al** cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.	vigencia será el plazo del Contrato y seis (6) meses más. **Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al** cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.	vigencia será el plazo del Contrato y seis (6) meses más. **Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al** cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.	ciento (15%) del valor del Contrato. Su vigencia será el plazo del Contrato y seis (6) meses más. **Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: equivalente al** cinco por ciento (5%) del valor del contrato y su vigencia será la del plazo del contrato y tres (3) años más.

ANÁLISIS:

Como se evidencia en el cuadro anterior comparativo, el IDEA desde el año 2021 hasta el año 2025 ha realizado procesos de contratación para adquirir los servicios de avalúos mediante la modalidad de selección Abreviada de menor cuantía, teniendo en cuenta la cantidad de bienes a avaluar y las cotizaciones recibidas de empresas que ofrecen estos servicios, lo que determina el presupuesto oficial de los procesos, y teniendo en cuenta las variables establecidas en el presente proceso de selección, se cumple con las condiciones técnicas y presupuestales, lo que garantiza la pluralidad de oferentes y el equilibrio económico a percibir por el contratista que sea favorecido con la adjudicación del contrato.

Las variables y factores tenidos en cuenta para la elaboración del presupuesto oficial evidencian que los valores cotizados tienden a presentar una alta dispersión mostrando que el mercado no es homogéneo, sino heterogéneo y asimétrico.

OFERENTES:

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

- AVALUADORES PROFESIONALES SAS
- AVALUADORES ASOCIADOS DE ANTIOQUIA LTDA
- AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.
- AVALUADORES Y CONSULTORES INMOBILIARIOS A & C CIA LTDA
- AVALUADORES E INMOBILIARIOS VHC & CIA LTDA
- AVALUADORES ASOCIADOS
- AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS ALBERTO PERCY MARTELO ABRAHAM JADID MONDOZA
- AVALUADORES SERVINMUEBLES
- AVALUADORES ASOCIADOS DE URABA
- AVALUOS COMERCIALES LA REGIE FINCA RAIZ
- AVALUOS DE FINCA RAIZ. GUSTAVO. ADOLFO ESCOBAR
- AVALUOS DEL ORIENTE
- VALORAR SA
- INSTITUTO AGUSTIN CODAZI
- LA LONJA SA
- AVALUOS INMOBILIARIOS FERNANDO CALDERON
- AVALUOS Y FINCA RAIZ Y CIA LTDA

- AVALUOS NACIONALES S.A. AVALES
- AVALUOS NACIONALES S.A. AVALES
- AVALUOS Y ASESORIAS INDUSTRIALES AVAL LTDA
- AVALUOS ASESORIAS INDUSTRIALES LIMITADA AVASIN LTDA
- AVALUOS TECNICOS CERTIFICADOS LIMITADA
- AVALUOS Y ASESORIAS CATASTRALES Y CIA LTDA
- AVALUOS NORBERTO E U
- AVALUOSSA E.U.
- AVALUOS E INVENTARIOS CIA LTDA
- AVALUOS INTEGRALES S A S
- AVALUOS & VALORES E U
- AVALUOS E INMOBILIARIA M & W LTDA
- AVALUOS LIMITADA RODRIGO PEREZ RODRIGUEZ
- AVALUOS SALAZAR GIRALDO LTDA
- AVALUOS INDUSTRIALES Y COMERCIALES LTDA
- AVALUOS ANTIOQUIA E.U.
- AVALUOS CORPORATIVOS – AVALCORP
- AVALUOS DE LA SABANA LTDA
- AVALUOS & CONSULTORIAS S A S
- AVALUOS & CONSULTORIA INMOBILIARIA DIAZ SAS

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

D. PRECIO ARTIFICIALMENTE BAJO:

Cuando el valor de la oferta sea considerado artificialmente bajo, de conformidad con el precio analizado por el Comité Asesor y Evaluador y el procedimiento establecido en la GUIA PARA EL MANEJO DE OFERTAS ARTIFICIALMENTE BAJAS EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN expedida por Colombia Compra Eficiente. El IDEA requerirá al oferente para que explique las

razones que sustenten el valor por él ofertado. Analizadas las explicaciones, el Comité Asesor y Evaluador recomendará al ordenador del gasto del IDEA o su delegado, el rechazo o la continuidad de la oferta en el proceso.

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