ANÁLISIS DEL SECTOR DEFINITIVO

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.

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: "AVALUAR LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA."

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, para el año 2025, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0%, respecto al año 2024. En el cuarto trimestre de 2025, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

A continuación, observaremos el comportamiento estadístico de la presente actividad económica:

DANE

Boletín técnico
Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T)
IV trimestre de 2025^{pr}

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

El sector valuatorio en Colombia durante 2026 mantiene una dinámica estable, impulsada principalmente por la demanda de avalúos para procesos de contratación estatal, gestión predial, catastro multipropósito, infraestructura, garantías financieras, procesos judiciales y operaciones inmobiliarias. La actividad continúa desarrollándose bajo el marco de la Ley 1673 de 2013, que exige que los avaluadores estén inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y sometidos a los mecanismos de autorregulación de las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA).

En términos de mercado, se observa una creciente profesionalización de la actividad, con mayor exigencia de certificaciones, actualización técnica y cumplimiento de estándares metodológicos para avalúos de inmuebles, infraestructura, maquinaria, activos empresariales e intangibles. Asimismo, la expansión de proyectos de infraestructura, la actualización catastral y los procesos de adquisición predial continúan generando oportunidades para firmas especializadas y profesionales registrados.

No obstante, el sector enfrenta desafíos relacionados con la necesidad de fortalecer la calidad técnica de los avalúos, reducir las brechas entre avalúos catastrales y comerciales en algunas regiones del país, y responder a las exigencias de transparencia y trazabilidad en los procesos de valoración. En este contexto, la idoneidad profesional, la experiencia específica y la inscripción vigente en el RAA siguen siendo los principales factores de competitividad para los prestadores de servicios valuatorios.

Aspecto Técnico

En la actualidad el Municipio de Pereira requiere y expone la necesidad de realizar los avalúos técnicos comerciales de los bienes inmuebles urbanos o rurales que posee ya sea por propiedad, posesión, tenencia, administración o uso, así como de aquellos que requiera adquirir o intervenir para el cumplimiento de sus funciones misionales, con el fin de establecer valores reales, objetivos y actualizados de dichos bienes, dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 y demás disposiciones que regulan la actividad valuatoria y la gestión pública inmobiliaria. Lo anterior cobra especial importancia en el marco de la planificación territorial y la gestión fiscal del suelo, toda vez que los avalúos constituyen un instrumento técnico indispensable para soportar procesos administrativos, financieros, urbanísticos, catastrales y judiciales que requiera adelantar la administración municipal, garantizando transparencia, eficiencia y seguridad jurídica en la toma de decisiones relacionadas con los bienes inmuebles del ente territorial.

Adicionalmente, es importante precisar que los inventarios y avalúos deben realizarse con el propósito de verificar, clasificar, analizar, identificar y valorizar adecuadamente los bienes inmuebles urbanos y rurales que el Municipio posee, utiliza o proyecta adquirir, en cumplimiento de las exigencias de los organismos de control y de la Contaduría General de la Nación, entidad que dispone la obligación de mantener un registro permanente, actualizado y valorizado de los bienes de propiedad y uso de las entidades públicas. En concordancia con lo anterior, aunque el Municipio de Pereira cuenta actualmente con información catastral y registros prediales actualizados en cuanto a fichas y número de propiedades, se evidencia la necesidad de establecer el valor comercial real y actualizado de dichos bienes, atendiendo las dinámicas del mercado inmobiliario y las transformaciones urbanísticas que impactan directamente el valor del suelo y de las edificaciones.

En este sentido, la realización de avalúos especializados adquiere una relevancia estratégica no solo desde la perspectiva contable y patrimonial, sino también para efectos de la correcta aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del desarrollo territorial previstos en la Ley 388 de 1997, particularmente en lo relacionado con la participación en plusvalía. Lo anterior, teniendo en cuenta que las acciones urbanísticas desarrolladas por el Municipio, tales como cambios de uso del suelo, modificación de tratamientos urbanísticos, incorporación de suelo de expansión, autorización de mayores índices de ocupación y construcción, ejecución de obras públicas y desarrollo de proyectos de infraestructura, generan incrementos en el valor del suelo que deben ser técnicamente identificados y cuantificados mediante estudios valuatorios confiables y ajustados a la normatividad vigente. Así las cosas, los avalúos comerciales y estudios técnicos permiten determinar de manera objetiva el mayor valor generado por las decisiones administrativas y urbanísticas del Estado, constituyéndose en un soporte fundamental para el cálculo y aplicación del efecto plusvalía, fortaleciendo los mecanismos de financiación del desarrollo urbano y garantizando una distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento territorial.

En materia de avalúos existe suficiente normatividad en Colombia, especialmente en lo relacionado con la elaboración de avalúos para entidades del Estado, las responsabilidades del avaluador y los principios éticos y técnicos que rigen la actividad valuatoria. De igual manera, existen normas técnicas sectoriales aplicadas al ejercicio valuatorio y a la prestación del servicio de avalúos, entre las cuales se destacan la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015, la Circular 060 del 19 de diciembre de 2005 expedida por la Contaduría General de la Nación, la Ley 1673 de 2013 mediante la cual se reglamenta la actividad del avaluador y la Resolución 620 del IGAC, que establece metodologías y procedimientos técnicos para la determinación de avalúos comerciales y catastrales.

En este aspecto, se identifican y documentan las relaciones jurídicas entre el sujeto activo del derecho, es decir, el propietario, poseedor o tenedor, y el bien inmueble objeto de valoración, de conformidad con las disposiciones del Código Civil Colombiano, mediante la identificación registral, catastral y tributaria correspondiente. El Código Civil Colombiano establece que los bienes inmuebles o bienes raíces son aquellos que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, así como aquellos elementos adheridos permanentemente a ellos, tales como edificaciones, árboles y demás mejoras. De igual forma, define la propiedad como el derecho real que permite gozar y disponer de una cosa corporal dentro de los límites de la ley y el derecho ajeno.

Así las cosas, una vez establecidos estos parámetros normativos y técnicos, el Gobierno Nacional asignó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi —IGAC— la regulación de los procedimientos de avalúos catastrales y comerciales, incluyendo las metodologías aplicables para la valoración de inmuebles urbanos y rurales. Dentro de estas actividades se encuentra la fijación de avalúos de conformidad con la Resolución 070 del IGAC y demás normas complementarias, las cuales determinan que el valor de los inmuebles corresponde a la sumatoria del valor del terreno y de las construcciones o mejoras existentes.

Como apoyo a las labores desarrolladas por la Alcaldía de Pereira y con el propósito de contar con estudios de mercado que reflejen de manera precisa la dinámica del sector inmobiliario, se hace necesaria la contratación de personas naturales o jurídicas con capacidad técnica y experiencia acreditada en el ejercicio de la actividad valuatoria, que permitan establecer metodologías objetivas y confiables para la valoración de predios urbanos y rurales en el territorio municipal. Estos estudios no solo servirán como soporte para procesos de adquisición, enajenación, administración y saneamiento de bienes inmuebles, sino también para fortalecer las bases de datos institucionales, apoyar investigaciones y estudios inmobiliarios, generar indicadores reales del comportamiento del mercado y soportar técnicamente procesos asociados a instrumentos de gestión del suelo, valorización y plusvalía.

Finalmente, de acuerdo con estudios presentados por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz - Fedelonjas, Pereira se ubica entre las ciudades con mayores niveles de valorización inmobiliaria a nivel nacional, situación que evidencia las dinámicas de crecimiento y transformación urbana del municipio y la necesidad de contar con herramientas técnicas actualizadas que permitan identificar con precisión los cambios en el valor del suelo. Ello demuestra que cada ciudad posee características particulares que deben ser analizadas de manera especializada al momento de calcular el valor de los inmuebles y determinar los efectos económicos derivados de las actuaciones urbanísticas, razón por la cual resulta indispensable contar con valuadores con conocimiento del mercado local,

garantizando al Municipio negociaciones transparentes, objetivas y ajustadas a la realidad económica y territorial del municipio.

Aspecto Regulatorio:

El presente proceso contractual se adelanta conforme a los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación y selección objetiva consagrados en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, normas que regulan el Sistema de Contratación Pública en Colombia. Particularmente, el artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece las modalidades de selección de contratistas, dentro de las cuales se encuentra la Selección Abreviada, mecanismo aplicable al presente proceso por tratarse de un servicio cuyas características técnicas, condiciones del mercado y cuantía permiten adelantar un procedimiento simplificado orientado a garantizar eficiencia administrativa, pluralidad de oferentes y selección objetiva del contratista. En concordancia con lo anterior, el procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.2.20 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, relacionados con la Selección Abreviada de Menor Cuantía, así como bajo los lineamientos de la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se establecen medidas orientadas a fortalecer la transparencia, prevenir actos de corrupción y garantizar la efectividad del control de la gestión pública.

El objeto contractual relacionado con la prestación de servicios especializados para la realización de avalúos técnicos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales, así como el apoyo técnico en procesos asociados a instrumentos de gestión del suelo y participación en plusvalía, se encuentra igualmente regulado por las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, normas que desarrollan los principios del ordenamiento territorial, la función social y ecológica de la propiedad y los mecanismos de financiación del desarrollo urbano. En particular, los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997 regulan la participación en plusvalía como instrumento mediante el cual las entidades territoriales participan en el mayor valor generado en los inmuebles como consecuencia de acciones urbanísticas, tales como el cambio de uso del suelo, el incremento en los índices de ocupación o construcción, la incorporación de suelo de expansión urbana y la ejecución de obras públicas. En consecuencia, los avalúos comerciales y estudios técnicos objeto del presente proceso constituyen un insumo esencial para determinar de manera objetiva el valor del suelo, las variaciones derivadas de actuaciones urbanísticas y los efectos económicos asociados a la gestión territorial del Municipio.

Así mismo, el proceso se soporta técnicamente en las disposiciones que regulan la actividad valuatoria en Colombia, particularmente la Ley 1673 de 2013, mediante la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se establecen las responsabilidades

éticas, técnicas y profesionales aplicables a quienes desarrollan esta labor. De igual forma, se aplicarán las metodologías y procedimientos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, especialmente los contenidos en la Resolución 620 de 2008 y demás normas que la modifiquen o sustituyan, mediante las cuales se establecen los parámetros técnicos para la elaboración de avalúos comerciales y catastrales de bienes inmuebles urbanos y rurales. Igualmente, serán aplicables las normas expedidas por la Contaduría General de la Nación relacionadas con el reconocimiento, medición, actualización y valorización de bienes inmuebles de las entidades públicas, en especial la Circular 060 de 2005 y las disposiciones relacionadas con el Marco Normativo para Entidades de Gobierno.

En desarrollo del proceso de selección, el comité evaluador verificará el cumplimiento de los requisitos habilitantes jurídicos, financieros, organizacionales y técnicos exigidos en los pliegos de condiciones, pudiendo solicitar las aclaraciones y documentos subsanables que considere pertinentes, de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y el artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012. Dichos requisitos se establecerán atendiendo criterios de proporcionalidad, razonabilidad y relación directa con el objeto contractual, garantizando que los proponentes acrediten experiencia específica en la elaboración de avalúos corporativos, estudios inmobiliarios, valoración de suelo y procesos asociados a plusvalía y gestión del territorio, así como capacidad técnica, financiera y organizacional suficiente para ejecutar adecuadamente las obligaciones derivadas del contrato.

El contrato que se derive del presente proceso corresponderá a un contrato de prestación de servicios, regido por las disposiciones de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y las demás normas que las modifiquen, adicionen o deroguen. En lo no previsto por dichas disposiciones, se aplicarán las normas civiles, comerciales, urbanísticas y catastrales pertinentes, así como las regulaciones técnicas relacionadas con la actividad valuatoria, la gestión inmobiliaria pública y los instrumentos de financiación y gestión del suelo contemplados en la legislación colombiana.

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.

IMPUESTO CONTRIBUCIÓN O GASTO	CARÁCTER	VALOR O PORCENTAJE
Estampilla pro cultura	Municipal	1.5%
Estampilla pro adulto mayor	Municipal	2%
Estampilla pro deporte	Municipal	2%
Industria y comercio	Municipal	De acuerdo a la actividad económica.
Retención en la fuente	Nacional	De acuerdo a la actividad económica.
Estampilla UTP	Municipal	1%
Rete ICA	Municipal	De acuerdo a la actividad económica.
IVA	Nacional	19%
Estampilla para la Justicia Familiar	Municipal	2,0%

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

La valuación se entiende como la actividad mediante la cual se determina el valor de un bien de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas técnicas, jurídicas y económicas que resulten necesarias y pertinentes para emitir un dictamen técnico denominado avalúo. En ese sentido, el Municipio de Pereira requiere adelantar un proceso integral de valuación de los bienes inmuebles urbanos y rurales de su propiedad, posesión, tenencia, administración o uso, así como de aquellos que eventualmente requiera adquirir, enajenar, sanear o intervenir en desarrollo de sus funciones misionales, con el propósito de obtener avalúos comerciales confiables, actualizados y ajustados a las dinámicas reales del mercado inmobiliario. Dichos estudios permitirán establecer de manera objetiva la causación contable y patrimonial de los bienes, determinar sus variaciones de valor derivadas de factores físicos, urbanísticos, económicos y normativos, así como soportar procesos administrativos, financieros, judiciales y de gestión territorial que adelante la administración municipal.

Adicionalmente, los avalúos comerciales constituyen una herramienta fundamental para la adecuada implementación de instrumentos de planificación y financiación del desarrollo territorial contemplados en la Ley 388 de 1997, particularmente en lo relacionado con la participación en plusvalía. Lo anterior, teniendo en cuenta que las acciones urbanísticas desarrolladas por el Municipio, tales como modificaciones normativas del uso del suelo, incorporación de suelo de expansión, incremento de índices de construcción y ocupación, desarrollo de infraestructura vial y ejecución de proyectos estratégicos, generan aumentos en el valor del suelo que deben ser identificados y cuantificados técnicamente mediante estudios valuatorios especializados. En consecuencia, la información derivada de los avalúos permitirá al Municipio fortalecer sus procesos de gestión fiscal y territorial, identificar los incrementos del valor del suelo atribuibles a decisiones administrativas y establecer bases técnicas confiables para la determinación de los efectos económicos asociados a la plusvalía y demás instrumentos de gestión del suelo.

De igual manera, los avalúos comerciales servirán como soporte para eventuales procesos de adquisición predial, venta, cesión, permuta, legalización, actualización contable, aseguramiento patrimonial y saneamiento de bienes inmuebles, e incluso podrán constituirse en un instrumento de apoyo para la toma de decisiones relacionadas con la optimización de activos públicos y la generación de liquidez en aquellos eventos en que el Municipio requiera disponer de determinados bienes conforme al interés general y a las disposiciones legales aplicables.

Actualmente, el Municipio de Pereira no cuenta con el personal especializado suficiente, ni con la capacidad técnica, operativa y tecnológica requerida para desarrollar de manera integral, objetiva y conforme a la normatividad vigente los procesos de valuación inmobiliaria, estudios de mercado, análisis del comportamiento del suelo y determinación técnica de efectos plusvalía, razón por la cual se hace necesario acudir a la contratación de personas naturales o jurídicas con experiencia acreditada en avalúos corporativos, valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales, análisis inmobiliario y gestión del suelo. Por tal motivo, se requiere adelantar un proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía que permita contratar la prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales y estudios técnicos asociados, garantizando así el cumplimiento de las necesidades institucionales, los principios de transparencia, eficiencia y selección objetiva, así como el fortalecimiento de la gestión patrimonial, inmobiliaria y territorial del Municipio de Pereira.

a) Análisis de la reciente contratación de procesos similares en la Entidad

El Municipio de Pereira, en cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales, ha llevado a cabo diferentes procesos contractuales orientados a la gestión eficiente de sus bienes inmuebles. Dentro de estas contrataciones, una de las actividades clave ha sido la realización de avalúos técnicos y comerciales, fundamentales para la actualización catastral, la formulación de políticas de uso del suelo, la enajenación o adquisición de predios.

En los últimos años, el municipio 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.

CONTRATO DE PRESATACIÓN DE SERVICIOS 5886 DE 2020	
OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATISTA:	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA
VALOR DEL CONTRATO	$ 100.000.000
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección abreviada menor cuantía

CONTRATO DE PRESATACIÓN DE SERVICIOS 3835 DE 2021	
OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATISTA:	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISDARALDA
VALOR DEL CONTRATO	$ 180.000.000
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección abreviada menor cuantía
CONTRATO DE PRESATACIÓN DE SERVICIOS 4713 DE 2023	
OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATISTA:	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA
VALOR DEL CONTRATO	$ 250.000.000
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección Abreviada de Menor Cuantía
CONTRATO DE PRESATACIÓN DE SERVICIOS 3875 DE 2024	
OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA
CONTRATISTA:	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA
VALOR DEL CONTRATO	$ 600.000.000
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección Abreviada de Menor Cuantía
CONTRATO DE PRESATACIÓN DE SERVICIOS 4156 DE 2025	
OBJETO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA
CONTRATISTA:	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA

VALOR DEL CONTRATO	$ 500.000.000
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección Abreviada de Menor Cuantía

b.) Adquisiciones similares en otras Entidades Estatales.

Posterior a una revision 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 Municipio. Las ofertas encontradas fueron desarrolladas en los siguientes términos:

ADQUISICIONES PREVIAS			
Entidad	INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO INPEC	DEPARTAMENTO DEL META	AEROCIVIL
Modalidad de Selección del Contratista	Selección abreviada menor cuantía	Mínima Cuantía	Mínima Cuantía
Objeto del Contrato	ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES UBICADOS A NIVEL NACIONAL A CARGO DEL INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO INPEC	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	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES Y DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN LOS AEROPUERTOS ADSCRITOS A LA DIRECCION REGIONAL

Presupuesto Oficial	333.122.650	79.293.671	60.000.000
Contratista	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS SAS	AVALUADORES Y CONSTRUCTORES SAS	GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS
vigencia	2022	2022	2023
Plazo de ejecución	36 DIAS	6 MESES	1 MES

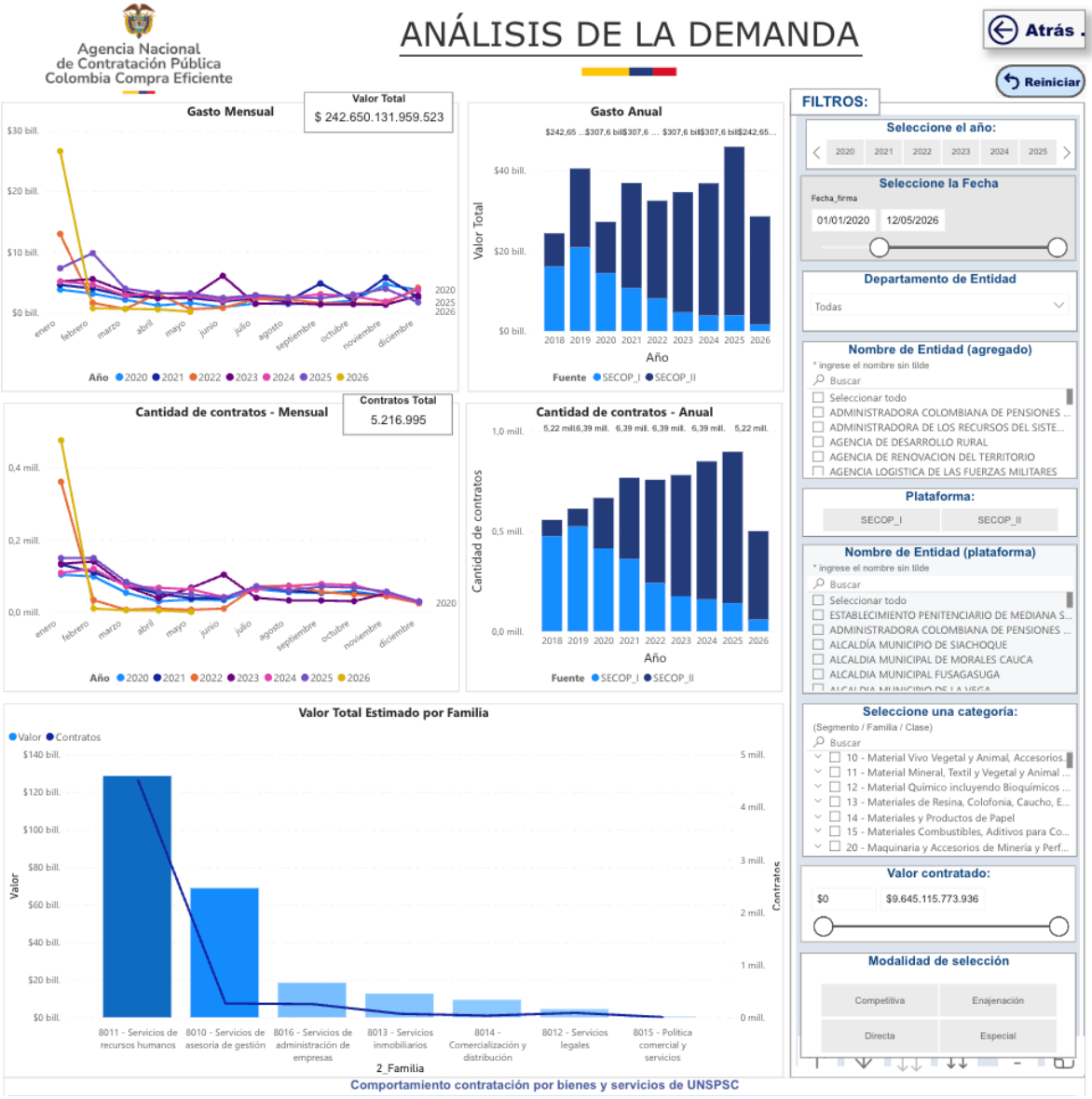
De conformidad con la metodología diseñada por Colombia Compra Eficiente, el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) constituye una herramienta de planeación que permite a las entidades estatales analizar integralmente el mercado, comprender las dinámicas de oferta y demanda, identificar riesgos y estructurar estrategias de contratación orientadas a maximizar el valor por dinero y la eficiencia del gasto público.

El MAE parte del reconocimiento de que la contratación pública no debe limitarse a la adquisición de bienes y servicios, sino que debe responder a una estrategia de abastecimiento basada en información objetiva del mercado y en las necesidades reales de la entidad. Para ello, el modelo contempla etapas como la caracterización de la necesidad, el análisis del sector económico, la segmentación del mercado, la evaluación de riesgos, la definición de requisitos habilitantes proporcionales y la determinación de mecanismos que promuevan la competencia.

En el caso del proceso de contratación de servicios de impresión y distribución de documentos del Municipio de Pereira, la aplicación del MAE resulta particularmente pertinente, dado que permite identificar que el mercado nacional de correspondencia especializada y logística documental cuenta con múltiples operadores habilitados, con capacidad técnica, financiera y operativa suficiente para atender el objeto contractual. Asimismo, facilita determinar que los costos del servicio están influenciados por variables macroeconómicas como la inflación, el precio del combustible, las tasas de interés y la transformación digital, factores que deben ser considerados en la estructuración presupuestal y contractual.

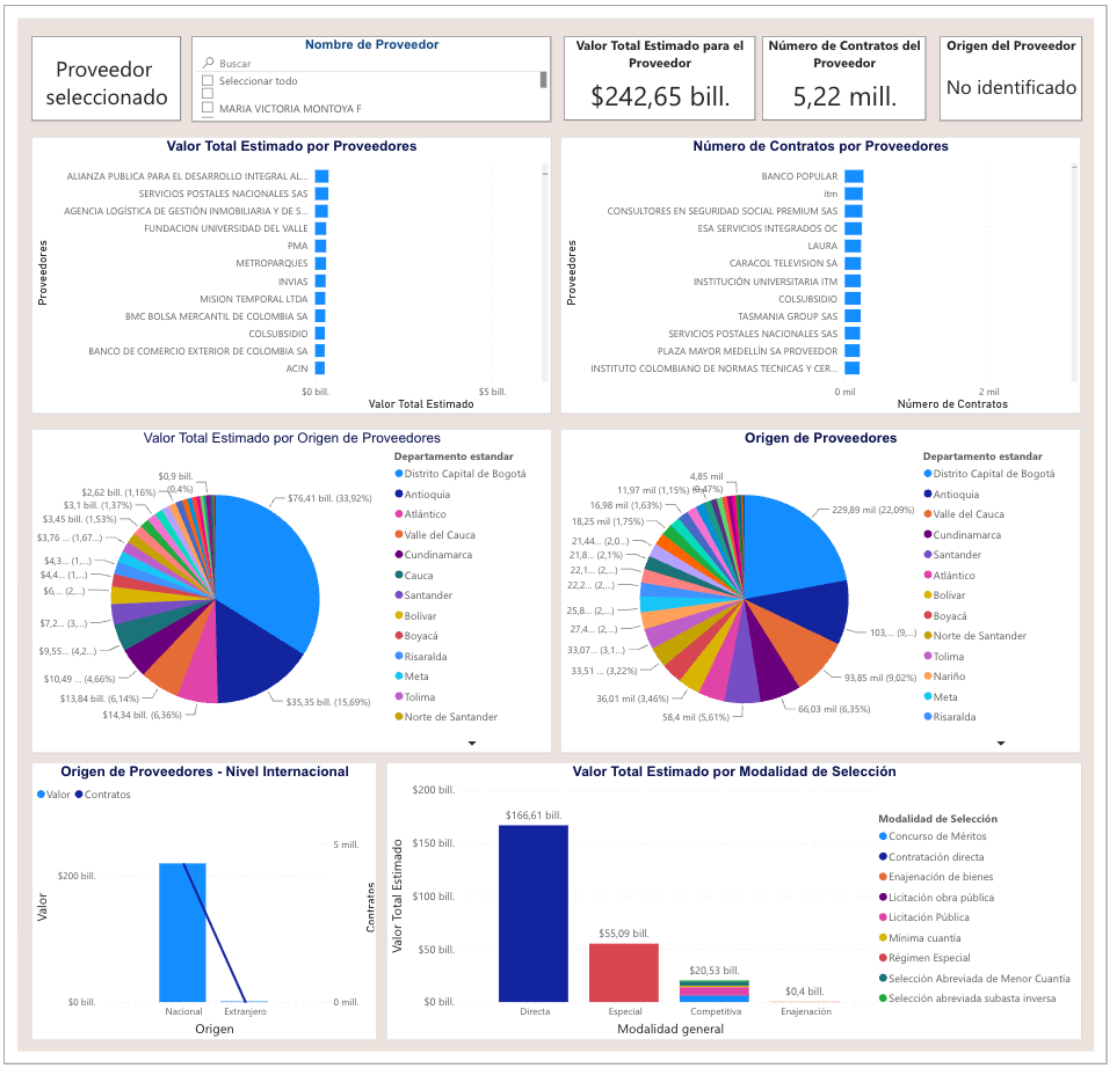
Desde una perspectiva estratégica, el MAE permite evaluar alternativas de contratación, como la consolidación de servicios integrales de impresión, ensobrado, distribución y trazabilidad, lo que reduce costos de transacción, mejora la supervisión y optimiza los tiempos de respuesta. Igualmente, contribuye a definir requisitos de experiencia, indicadores financieros y condiciones técnicas ajustadas al nivel de complejidad y riesgo del contrato, evitando barreras injustificadas a la participación y garantizando el principio de selección objetiva.

En términos jurídicos, la incorporación del Modelo de Abastecimiento Estratégico fortalece el cumplimiento de los principios de planeación, economía, responsabilidad, transparencia y eficiencia previstos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015. Su utilización permite sustentar técnicamente la modalidad de selección, la asignación de riesgos y los criterios de evaluación, aumentando la probabilidad de obtener resultados contractuales satisfactorios y de generar mayor valor para la administración pública y la ciudadanía



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	
⊞ **8011 - Servicios de recursos humanos**	
⊞ **8010 - Servicios de asesoría de gestión**	
⊞ **8016 - Servicios de administración de empresas**	
⊟ **8013 - Servicios inmobiliarios**	
⊞ **801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones**	
⊟ **801318 - Servicios de administración inmobiliaria**	
⊞ AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS FINANCIEROS Y JURÍDICOS PARA DESARROLLAR DE MANERA CONJUNTA LA GESTIÓN INMOBILIARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES QUE ATIENDAN LAS NECESIDADES DE LA AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA EN BOGOTÁ DC	
⊞ AUNAR ESFUERZOS TECNICOS ADMINISTRATIVOS y FINANCIEROS PARA LA GESTION CATASTRAL EN EL MARCO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OPERACIONES TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CONSERVACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL (URBANA Y RURAL) EN LA JURISDICCIÓN DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
⊞ CONTRATAR LOS SERVICIOS CON UNA FIRMA ESPECIALIZADA PARA LA ADMINISTRACIÓN GESTIÓN CONSERVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD DEL EDIFICIO DONDE FUNCIONA LA SEDE CENTRAL DE LA CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA	
Total	



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

4. Análisis de la oferta

En el sector de la actividad valuatoria en Colombia participan tanto personas naturales como personas jurídicas especializadas en la elaboración de avalúos comerciales, corporativos, catastrales y estudios técnicos relacionados con bienes inmuebles urbanos y rurales. Estas actividades son desarrolladas principalmente por empresas del sector inmobiliario, lonjas de propiedad raíz, firmas consultoras y profesionales inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA,conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, normativa mediante la cual se regula la actividad del avaluador y se exige la acreditación de idoneidad técnica, ética y profesional para el ejercicio de esta actividad. En consecuencia, la oferta existente en el mercado cuenta con actores especializados que disponen de metodologías, herramientas técnicas y experiencia suficiente para desarrollar procesos de valoración inmobiliaria requeridos por las entidades públicas, particularmente en lo relacionado con la determinación del valor comercial de bienes inmuebles, estudios de mercado, análisis del comportamiento del suelo y procesos asociados a instrumentos de gestión territorial y participación en plusvalía.

Dentro de los principales oferentes y actores del sector valuatorio e inmobiliario en Colombia se encuentran entidades y organizaciones reconocidas como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, las diferentes lonjas de propiedad raíz del país, corporaciones de avaluadores y firmas especializadas en estudios inmobiliarios y de mercado, entre ellas la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío, la Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y demás entidades con experiencia acreditada en valoración de inmuebles urbanos y rurales. Estas organizaciones cuentan con profesionales especializados en áreas relacionadas con ingeniería, arquitectura, economía, derecho, catastro y urbanismo, permitiendo ofrecer servicios integrales orientados a la determinación técnica del valor de los inmuebles y a la elaboración de estudios relacionados con valorización, desarrollo urbano y análisis del comportamiento del mercado inmobiliario.

El análisis de la oferta del sector evidencia que en Colombia existe un mercado suficientemente amplio y competitivo para atender las necesidades del Municipio de Pereira en materia de avalúos comerciales y estudios asociados a la gestión inmobiliaria y territorial. La actividad valuatoria ha venido adquiriendo mayor relevancia debido a las dinámicas de crecimiento urbano, actualización catastral, fortalecimiento fiscal de las entidades territoriales y aplicación de instrumentos de financiación del desarrollo urbano contemplados en la Ley 388 de 1997, particularmente en lo relacionado con la participación en plusvalía. En este contexto, los avalúos comerciales constituyen un soporte técnico indispensable para identificar y cuantificar los incrementos del valor del suelo generados por acciones urbanísticas, tales como cambios normativos del uso del suelo, incorporación de suelo de expansión, incremento de índices de construcción y ejecución de obras

públicas, permitiendo a las entidades territoriales fortalecer sus procesos de gestión fiscal y administración del territorio.

Así mismo, el comportamiento del mercado inmobiliario y de la actividad valuatoria se encuentra influenciado por factores macroeconómicos, financieros y urbanísticos que inciden directamente en el valor de los bienes inmuebles. De acuerdo con las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en materia catastral, particularmente el Decreto 1609 de 2024, se establecieron los porcentajes de reajuste de los avalúos catastrales para los predios urbanos y rurales no actualizados durante la vigencia anterior, lo que evidencia la necesidad permanente de mantener actualizados los valores de los bienes inmuebles conforme a las dinámicas económicas y a las variaciones del mercado. De igual forma, los procesos de actualización catastral y los estudios de valoración inmobiliaria adquieren especial importancia para las entidades territoriales en razón a su incidencia en la determinación de tributos, valorización, plusvalía, administración patrimonial y toma de decisiones sobre adquisición o disposición de activos públicos.

Desde la perspectiva económica, el sector inmobiliario colombiano ha experimentado comportamientos variables asociados a fenómenos de inflación, tasas de interés, variaciones del dólar, recuperación económica y dinámica de la construcción, factores que repercuten directamente en los procesos de valorización y desvalorización de los inmuebles. No obstante, históricamente los bienes inmuebles han representado un mecanismo de protección patrimonial frente a fenómenos inflacionarios y de devaluación monetaria, razón por la cual los procesos de avalúo adquieren una relevancia estratégica tanto para entidades públicas como privadas. En escenarios de desaceleración económica o restricciones fiscales, contar con avalúos comerciales actualizados permite a las entidades territoriales tomar decisiones objetivas sobre la administración de sus activos, optimizar su gestión patrimonial y eventualmente adelantar procesos de enajenación de bienes improductivos o subutilizados para fortalecer su liquidez y capacidad financiera.

En consecuencia, teniendo en cuenta la existencia de un mercado amplio de oferentes especializados, la creciente importancia de los estudios valuatorios en la gestión territorial y fiscal, y la necesidad institucional del Municipio de Pereira de contar con información técnica, objetiva y actualizada sobre el valor comercial de sus bienes inmuebles urbanos y rurales, se concluye que el sector inmobiliario y valuatorio cuenta con capacidad suficiente para atender el objeto contractual requerido. Así mismo, se evidencia que la contratación de servicios de avalúos comerciales y estudios asociados a plusvalía constituye una necesidad estratégica para fortalecer la administración patrimonial del Municipio, soportar técnicamente procesos de gestión del suelo y garantizar una adecuada toma de decisiones en materia financiera, urbanística y administrativa.

Como resultado del análisis de las observaciones formuladas al Proyecto de Pliego de Condiciones, la Entidad precisa que la experiencia habilitante será verificada atendiendo a la correspondencia material entre los contratos acreditados y el objeto del proceso. Para ello se examinarán integralmente el objeto, alcance, obligaciones, actividades y productos ejecutados, sin exigir una coincidencia meramente literal en la denominación contractual. Podrán considerarse relacionados, entre otros, contratos que comprendan avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos o rurales, valoración inmobiliaria, estudios de valor del suelo, avalúos asociados a servidumbres, compensaciones, indemnizaciones o daños sobre bienes inmuebles y demás estudios valuatorios directamente vinculados con la determinación del valor económico de inmuebles. La sola ejecución de actividades inmobiliarias o de gestión predial sin componente valuatorio no será suficiente.
Para efectos de cuantía, el requisito de experiencia corresponde al cien por ciento (100 %) del presupuesto oficial, equivalente a 370 SMLMV de la vigencia 2026, manteniéndose el número mínimo y máximo de contratos y las demás reglas de acreditación definidas en los documentos del proceso.
En cuanto al personal mínimo, la estructura del mercado permite verificar la idoneidad de los profesionales mediante su formación, experiencia y condición de avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. Por ello, no se considera necesario exigir afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores. Respecto de la información sobre inscripción, habilitación y sanciones disciplinarias, cuando el certificado del RAA contenga integralmente dicha información y cumpla la vigencia exigida, será suficiente su presentación; únicamente cuando no la contenga en su totalidad procederá la documentación complementaria expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA.
La documentación del personal mínimo deberá aportarse con la oferta como requisito habilitante técnico, sin perjuicio de las reglas legales de subsanabilidad. Esta definición permite a la Entidad verificar desde la etapa de evaluación que el oferente dispone efectivamente del equipo requerido para atender la ejecución contractual.
De otra parte, se mantiene la exigencia de contar con establecimiento de comercio en el Área Metropolitana de Pereira –Pereira, Dosquebradas o La Virginia– con antigüedad no inferior a un (1) año, por cuanto las condiciones de ejecución requieren disponibilidad operativa inmediata para visitas de campo a inmuebles urbanos y rurales, coordinación permanente con la supervisión, entrega de productos e informes y atención presencial de requerimientos cuando sea necesario. La antigüedad mínima permite verificar una capacidad operativa local previamente establecida y mitigar riesgos de demoras derivadas de una instalación posterior al inicio del contrato. Esta condición no corresponde a una exigencia sobre el domicilio principal del proponente, sino a una medida asociada a la ejecución oportuna del servicio.

(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 10 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 10 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.

Adicionalmente el Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial. El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional. (…)" y lo correspondiente a lo estipulado en el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente, donde estipula que **"Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez y endeudamiento. Estas condiciones**

muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato. La capacidad financiera requerida en un Proceso de Contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza y al valor del contrato. En consecuencia, la Entidad Estatal debe establecer los requisitos de capacidad financiera con base en su conocimiento del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y de los posibles oferentes." 3. (Negrilla y subrayado no original), se determinan los siguientes indicadores:

RAZON SOCIAL	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	RAZON DE COBERTURA DE INTERES	RENTABILIDAD PATRIMONIO	RENTABILIDAD ACTIVO	CAPITAL DE TRABAJO	% CAPITAL DE TRABAJO
CORPORACION AVALUOSLONJA INMOBILIARIA	18,33	0,04	3,49	0,08	0,08	$ 333.670.553	67%
CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE PALMIRA	7,66	0,13	IND	2,01	1,75	$ 96.140.601	19%
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS	2,74	0,22	IND	0,06	0,05	$ 219.590.000	44%
CORPORACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ	6,23	0,12	IND	0,25	0,22	$2.192.724.000	439%
LA LONJA S.A.S.	1,58	0,58	7,43	0,08	0,03	$ 735.605.449	147%
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	1,14	0,16	IND	0,1	0,09	$ 12.651.966	3%
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO	3,73	0,18	ND	0,07	0,06	$ 777.236.467	155%
CAMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ - LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA	1,95	0,29	2,57	0,11	0,08	$ 106.902.879	21%
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA	4,83	0,3	0,33	0,01	0,01	$ 889.186.837	178%
LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	2,13	0,44	IND	0,3	0,16	$ 425.214.943	85%
PROMEDIO	**5,03**	**0,25**	**3,46**	**0,31**	**0,25**	**$ 578.892.370**	**116%**
DESVIACION ESTANDAR	**5,13**	**0,16**	**2,47**	**0,60**	**0,53**	**$ 645.835.788**	**129%**
MEDIANA	**3,24**	**0,20**	**3,03**	**0,09**	**0,08**	**$ 379.442.748**	**76%**
CUARTIL INFERIOR	**2,00**	**0,14**	**2,01**	**0,07**	**0,05**	**$ 135.074.659**	**27,01%**
TERCER CUARTIL	**5,88**	**0,30**	**4,48**	**0,22**	**0,14**	**$ 766.828.713**	**153%**

Fuente: Super Sociedades - RUES

Con el fin de garantizar la pluralidad de oferentes en el presente proceso, se fijaron indicadores más flexibles sin incurrir en riesgo de incumplimiento teniendo en cuenta 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.

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 la mediana. El resultado determinará la habilitación o no de la propuesta, es decir, para el proceso de selección de los proponentes, se debe tener en cuenta el cumplimiento de la totalidad de los siguientes índices financieros:

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 2,00
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 0,52
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 2,01

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	MAYOR O IGUAL A 0,05

	eficiencia de los activos en términos porcentuales en la generación de utilidad.	
CAPITAL DE TRABAJO	Son aquellos recursos disponibles de forma inmediata o en el corto plazo que requiere la empresa para poder operar. En este sentido, el capital de trabajo es lo que comúnmente conocemos como activo corriente, como efectivo, inversiones a corto plazo, cartera e inventarios.	MAYOR O IGUAL A **$135.074.659,** EXPRESADO EN PORCENTAJE SOBRE EL PRESUPUESTO: MAYOR O IGUAL A: **27,01%**

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: 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.

Nota 2: De conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y el Manual para Determinar y Verificar los Requisitos Habilitantes expedido por Colombia Compra Eficiente, la Entidad efectuó el análisis de la información financiera de los potenciales oferentes que desarrollan actividades relacionadas con el objeto contractual, con el propósito de establecer requisitos habilitantes que resulten adecuados, proporcionales y acordes con las condiciones del mercado, garantizando simultáneamente la selección objetiva y la pluralidad de oferentes.

El análisis de la muestra evidencia una importante heterogeneidad en la capacidad financiera de las entidades del sector, reflejada en la dispersión de indicadores como la liquidez, el capital de trabajo y la rentabilidad. Estas diferencias obedecen principalmente a la naturaleza jurídica de las entidades analizadas, su estructura patrimonial, tamaño, volumen de operaciones y modelo de gestión, circunstancias que impiden que el promedio constituya el parámetro más representativo para la definición de los requisitos habilitantes.

En ese sentido, la Entidad considera técnicamente procedente adoptar como referencia el cuartil inferior, por cuanto este representa un valor estadístico que refleja el comportamiento de la mayor parte del mercado y permite identificar el nivel mínimo de capacidad financiera que poseen las empresas que participan en este sector económico. La utilización de este criterio resulta consistente con las recomendaciones de Colombia Compra Eficiente, según las cuales los requisitos habilitantes deben responder a un análisis del sector y no imponer condiciones más gravosas de las estrictamente necesarias para garantizar la adecuada ejecución del contrato.

La adopción del cuartil inferior evita que los requisitos financieros se conviertan en barreras de acceso para empresas que cuentan con experiencia e idoneidad técnica suficientes, pero cuya estructura financiera difiere de organizaciones de mayor tamaño. De esta manera, se favorece la libre concurrencia y la pluralidad de oferentes, principios que orientan la contratación estatal, sin comprometer la verificación de la capacidad económica necesaria para asumir las obligaciones derivadas del contrato.

La definición de estos indicadores permite acreditar una capacidad financiera suficiente para la ejecución del contrato, manteniendo un equilibrio entre la mitigación del riesgo contractual y la promoción de la competencia. En consecuencia, los requisitos establecidos son objetivos, proporcionales al valor y complejidad del proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía, y se ajustan a los principios de transparencia, economía, responsabilidad, selección objetiva y libre concurrencia previstos en la Ley 80 de 1993 y desarrollados por el Decreto 1082 de 2015.

Nota 3: Para el índice de endeudamiento, una vez revisada integralmente la muestra financiera del sector y analizadas las observaciones formuladas al Proyecto de Pliego de Condiciones, la Entidad considera procedente establecer como requisito habilitante un nivel de endeudamiento MENOR O IGUAL A 0,52. Este límite se adopta con fundamento en las condiciones reales observadas en el mercado relevante y en la necesidad de armonizar la mitigación del riesgo financiero con los principios de libre concurrencia, pluralidad de oferentes, proporcionalidad y selección objetiva.

La muestra sectorial evidencia la existencia de potenciales oferentes con estructuras financieras diversas y niveles de endeudamiento superiores al límite inicialmente previsto, sin que tal circunstancia permita concluir, de manera aislada, que carecen de capacidad para ejecutar adecuadamente el contrato. En consecuencia, el indicador debe analizarse

conjuntamente con los demás requisitos financieros y organizacionales establecidos por la Entidad.

Para el presente proceso, el riesgo asociado al endeudamiento se considera moderado, teniendo en cuenta que el contrato se ejecutará hasta el 31 de diciembre de 2026 y/o hasta agotar el presupuesto oficial, mediante pagos mensuales contra productos efectivamente requeridos, elaborados y recibidos a satisfacción, sin anticipo y sin inversiones iniciales significativas que deban ser financiadas por el contratista.

Adicionalmente, la capacidad financiera no depende exclusivamente del índice de endeudamiento, puesto que la Entidad mantiene la exigencia de liquidez mayor o igual a 2,00, razón de cobertura de intereses mayor o igual a 2,01 y capital de trabajo mayor o igual al 27,01 % del presupuesto oficial, junto con los indicadores de capacidad organizacional. La evaluación integral de estos parámetros permite conservar controles suficientes sobre la solvencia del futuro contratista.

En este contexto, el límite de endeudamiento menor o igual a 0,52 se considera adecuado y proporcional al objeto, valor, forma de pago, plazo y riesgos del contrato, al tiempo que amplía razonablemente el universo de potenciales participantes identificados en el sector, sin desatender la protección de los intereses de la Entidad.

En consecuencia, para efectos del presente proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía, el indicador habilitante de endeudamiento será MENOR O IGUAL A 0,52, manteniéndose sin modificación los demás indicadores financieros y organizacionales definidos en el presente análisis.

Nota 4: Para evaluar proponentes plurales, se evaluara de la siguiente manera:

Sí, la Entidad Estatal está obligada a determinar y establecer en los pliegos de condiciones la metodología y fórmula matemática que usará para calcular los indicadores de capacidad financiera y organizacional de los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios).
De acuerdo con el manual oficial de Colombia Compra Eficiente, los indicadores se calculan con base en la información de cada integrante y la ponderación de su porcentaje de participación.
La fórmula general para evaluar indicadores (como liquidez, endeudamiento, razón de cobertura o rentabilidad) es la siguiente:

$$\text{Indicador del Consorcio o Unión Temporal} = \frac{\sum_{i=1}^{n}(\text{Numerador}_i \times \text{Participación}_i)}{\sum_{i=1}^{n}(\text{Denominador}_i \times \text{Participación}_i)}$$

Donde:

- i: Representa a cada una de las empresas o integrantes que conforman el proponente plural.
- N: El número total de empresas integrantes.
- Participación: Es el porcentaje de participación del integrante i en la figura plural (ej. 0,50 para un 50%.

Para indicadores expresados en valores monetarios absolutos (como el Capital de Trabajo), la fórmula cambia a una sumatoria ponderada simple:

$$\text{Indicador} = \sum_{i=1}^{n}(\text{Componente}_i \times \text{Participación}_i)$$

5. Identificación del contrato a celebrar

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º numeral 2 literal b de la Ley 1150 del 2007, y en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.2.20. del Decreto 1082 del 2015; la modalidad que corresponde para la presente contratación es la SELECCIÓN ABREVIADA y el procedimiento a aplicar la MENOR CUANTÍA. La modalidad de selección y el contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012 “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública” y Decreto 1082 de 2015; así como por las demás que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen o lleguen a regular el objeto de la presente.

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

Social: Es prioridad de la actual Administración dar cumplimiento a los procedimientos contables de reconocimiento y revelación de los hechos

relacionados con la propiedad planta y equipo, no solo porque la ley lo exija, sino porque se entiende que estos activos pertenecen por derecho propio a los habitantes de la ciudad de Pereira y es primordial dentro del objeto misional la buena administración de los mismo y la total transparencia en su manejo entendiendo que este patrimonio es de interés general.

Político: No se evidencia un evento adverso para adelantarse este proceso de convocatoria pública frente a las condiciones políticas actuales, teniendo en cuenta que la contratación estatal esta recientemente actualizada y se cuenta con las herramientas legales necesarias para llevar a cabo no sólo el proceso de la contratación sino también la ejecución misma del contrato, sin verse afectado por cambios de políticas gubernamentales.

En relación con los factores de calidad, el análisis de la oferta permite concluir que la formación de posgrado del equipo mínimo constituye un elemento diferenciador susceptible de valoración. Para los cinco (5) avaluadores, la asignación será individual y proporcional, a razón de tres (3) puntos por cada profesional que acredite alguno de los estudios de posgrado admitidos, hasta un máximo de quince (15) puntos; para el Director, Gerente o Coordinador se mantendrá el máximo de diez (10) puntos. Esta metodología reconoce gradualmente la mayor cualificación del equipo sin convertir la formación adicional en requisito habilitante.

6. Justificación del valor, presupuesto oficial y forma de pago.

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

Para establecer el valor total del contrato para av, 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:

PRESTADORES DEL SERVICIO QUE COTIZARON			
ACTIVIDAD	Avaluos	Avaluos	Avaluos
NOMBRE	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS	ACTIVOS & AVALÚOS SAS
UBICACIÓN	Carrrera 28 92-10, Pereira Risaralda	Carrera 41 # 47-47	Carrera 37 30 51 Trr 5 AP 601
TELÉFONO	6013489349	3104929457	3125188091
CORREO @ o PÁG WEB	lonjaintercafe@gmail.com	lonjaproaval@gmail.com	N/a

Fuente: Cotizaciones y elaboración propia.

De las cotizaciones solicitadas y recibidas por la Administración Municipal se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio. Sin embargo, para efectos de la legalización del presente proceso contractual en la plataforma denominada SECOP II de Colombia Compra Eficiente 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:

Los valores promedio unitarios obtenidos del estudio de mercado y consignados en las tablas precedentes se adoptan como VALORES UNITARIOS MÁXIMOS ADMISIBLES, IVA incluido, para la estructuración de la propuesta económica. En consecuencia, ningún valor unitario ofertado podrá superar el máximo establecido por la Entidad para el respectivo ítem. La sumatoria de los valores unitarios ofertados será utilizada para la comparación y asignación del puntaje económico, sin que esta precisión modifique el presupuesto oficial ni la naturaleza de monto agotable del contrato.

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	DENOMINACIÓN TECNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCION GENERAL Y RANGO EN M2	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS	ACTIVOS & AVALÚOS SAS	VALOR PROMEDIO UNITARIO COTIZADO IVA INCLUIDO
1	Avaluó Comercial	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 0 m² a 100 m²	$ 2.142.000	$ 1.950.000	$ 2.391.900	$ 2.161.300

2	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 101 m² a 500 m²	$ 5.355.000	$ 4.650.000	$ 5.640.600	$ 5.215.200	
3	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 501 m² a 1500 m²	$ 7.735.000	$ 6.200.000	$ 7.675.500	$ 7.203.500	
4	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 1501 m² en adelante	$ 11.350.000	$ 9.000.000	$11.031.300	$ 10.460.433	
5	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 0 a 5 Hectareas	$ 6.545.000	$ 5.200.000	$ 6.378.400	$ 6.041.133	
6	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 5 a 50 Hectareas	$ 11.900.000	$ 9.000.000	$10.924.200	$ 10.608.067	
7	Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 50 Hectareas en adelante	$ 14.875.000	$ 12.000.000	$14.851.200	$ 13.908.733	
8	intangibles especiales - Daño emergente	Por predio	$ 2.380.000	$ 1.800.000	$ 2.206.260	$ 2.128.753	
9	intangibles especiales - Lucro Cesante	Por predio	$ 5.950.000	$ 4.500.000	$ 5.462.100	$ 5.304.033	
10	Recursos naturales y suelos de protección	Por predio	$ 7.735.000	$ 6.000.000	$ 7.354.200	$ 7.029.733	

Para establecer el valor total del contrato para plusvalías, 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:

PRESTADORES DEL SERVICIO QUE COTIZARON			
ACTIVIDAD	Plusvalías	Avaluos	Plusvalías
NOMBRE	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA
UBICACIÓN	Carrrera 28 92-10, Pereira Risaralda	Carrera 41 # 47-47	Carrera 7 # 16-50
TELÉFONO	6013489349	3104929457	6013334512
CORREO @ o PÁG WEB	lonjaintercafe@gmail.com	lonjaproaval@gmail.com	secretaria@lonjarisaralda.com

De las cotizaciones solicitadas y recibidas por la Administración Municipal se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio. Sin embargo, para efectos de la legalización del presente proceso contractual en la plataforma denominada SECOP II de Colombia Compra Eficiente 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:

Los valores promedio unitarios obtenidos del estudio de mercado y consignados en las tablas precedentes se adoptan como VALORES UNITARIOS MÁXIMOS ADMISIBLES, IVA incluido, para la estructuración de la propuesta económica. En consecuencia, ningún valor unitario ofertado podrá superar el máximo establecido por la Entidad para el respectivo ítem. La sumatoria de los valores unitarios ofertados será utilizada para la comparación y asignación del puntaje económico, sin que esta precisión modifique el presupuesto oficial ni la naturaleza de monto agotable del contrato.

PLAN PARCIAL / LOTE	LONJA DE PROPIEDAD RAIS DE RISARALDA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	VALOR PROMEDIO COTIZADO IVA INCLUIDO
BRIO	$ 27.072.500	$ 25.347.000	$ 25.700.000	$ 26.039.833
BOULEVARD VICTORIA	$ 37.901.500	$ 34.510.000	$ 34.700.000	$ 35.703.833
EL CAIMAN	$ 37.901.500	$ 35.700.000	$ 34.700.000	$ 36.100.500
MACROPROYECTO GV	$ 75.803.000	$ 71.995.000	$ 70.300.000	$ 72.699.333
NUEVA GALICIA	$ 27.072.500	$ 24.752.000	$ 25.600.000	$ 25.808.167
PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA	$ 43.316.000	$ 48.195.000	$ 46.500.000	$ 46.003.667
MATECAÑA	$ 5.414.500	$ 6.545.000	$ 7.400.000	$ 6.453.167
MONTEVEDRA	$ 54.145.000	$ 50.575.000	$ 48.400.000	$ 51.040.000
SANTA HELENA	$ 21.658.000	$ 20.230.000	$ 21.000.000	$ 20.962.667
VILLA HERMOSA	$ 43.316.000	$ 39.865.000	$ 39.300.000	$ 40.827.000
TERRAZAS DEL PALMAR	$ 10.829.000	$ 17.850.000	$ 17.500.000	$ 15.393.000
GALICIA OTUN	$ 43.316.000	$ 49.980.000	$ 48.500.000	$ 47.265.333
BELLAVISTA	$ 21.658.000	$ 20.230.000	$ 21.100.000	$ 20.996.000
BOSQUES DE CANAAN	$ 10.829.000	$ 11.305.000	$ 12.500.000	$ 11.544.667
SAN CAYETANO	$ 5.414.500	$ 6.545.000	$ 7.400.000	$ 6.453.167

LA 22	$ 16.243.500	$ 16.065.000	$ 16.500.000	$ 16.269.500
CANAAN	$ 10.829.000	$ 15.708.000	$ 15.500.000	$ 14.012.333
BENAYA	$ 21.658.000	$ 30.345.000	$ 30.300.000	$ 27.434.333
TOTALES	**$ 514.377.500**	**$ 525.742.000**	**$ 522.900.000**	**$ 521.006.500**

7. **Presupuesto oficial:** La Administración Municipal para el contrato que se pretende celebrar, ha asignado un presupuesto por valor de **SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE ($648.826.925),** en calidad de monto agotable durante la ejecución del contrato conforme a las necesidades y requerimientos del Municipio de Pereira.

8. **Análisis del riesgo y forma de mitigarlo**

La tipificación, estimación y distribución de los riesgos previsibles del contrato objeto del presente proceso de selección, se sujetarán a los criterios definidos, en este numeral, sin perjuicio del alcance de las obligaciones a cargo de cada una de las partes de acuerdo con las previsiones legales pertinentes, la naturaleza del contrato y el contenido del pliego de condiciones, considerando preponderante que, en general, está a cargo del contratista la ejecución del contrato de conformidad con la documentación técnica suministrada por la Entidad.

Para el efecto, se hace la estimación, tipificación y asignación de los riesgos que pueden afectar la ejecución del contrato en la siguiente matriz:

No.	Riesgo	Etapa	Consecuencia	Prob.	Impacto	Asignación	Garantía que mitiga el riesgo	Justificación
1	Retiro del proponente o negativa a suscribir el contrato	Precontractual	Declaratoria desierta o retraso en el inicio del proceso	Baja	Alto	Proponente	Seriedad de la oferta	Garantiza el mantenimiento de la oferta y protege a la Entidad frente al retiro injustificado.

2	No constitución o constitución extemporánea de las garantías	Inicio	Imposibilidad de iniciar la ejecución contractual	Baja	Alto	Contratista	Cumplimiento	Garantiza el inicio oportuno del contrato.
3	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Ejecución	Incumplimiento del objeto contractual y afectación institucional	Media	Alto	Contratista	Cumplimiento	Ampara el cumplimiento integral de todas las obligaciones pactadas.
4	Entrega extemporánea de avalúos, estudios de plusvalía o conceptos técnicos	Ejecución	Retraso en procesos prediales, administrativos, judiciales y de ordenamiento territorial	Media	Alto	Contratista	Cumplimiento	El contrato depende de la entrega oportuna de los productos técnicos.
5	Aplicación inadecuada de metodologías valuatorias o incumplimiento de la normativa IGAC, Ley 1673 de 2013 y demás normas aplicables	Ejecución	Invalidación técnica de los estudios y necesidad de reprocesos	Media	Alto	Contratista	Calidad del servicio	Garantiza que los estudios sean técnicamente válidos.
6	Errores en la determinación de valores comerciales, P1, P2 o del efecto plusvalía	Ejecución	Liquidaciones erróneas, afectación patrimonial y posibles controversias judiciales	Media	Alto	Contratista	Calidad del servicio	Los avalúos constituyen el soporte técnico de la participación en plusvalía.

7	Deficiencias en estudios de mercado, memoria de cálculo, cartografía o soportes técnicos	Ejecución	Rechazo de informes, observaciones técnicas y reprocesos	Media	Alto	Contratista	Calidad del servicio	Protege la suficiencia técnica de los estudios.
8	Errores en la caracterización física, jurídica o catastral de los inmuebles	Ejecución	Determinaciones valuatorias incorrectas	Media	Alto	Contratista	Calidad del servicio	La correcta identificación del inmueble es indispensable para el avalúo.
9	No atender oportunamente las observaciones formuladas por el supervisor o por la Entidad	Ejecución	Retrasos en la aprobación de productos	Media	Medio	Contratista	Cumplimiento	Hace parte de las obligaciones contractuales.
10	Incumplimiento del acompañamiento técnico requerido frente a autoridades administrativas, judiciales u organismos de control	Ejecución	Debilidad en la defensa técnica de la Entidad	Baja	Alto	Contratista	Cumplimiento	El acompañamiento constituye un alcance expreso del contrato.
11	Uso indebido, pérdida o divulgación de información reservada del Municipio	Ejecución	Afectación institucional y posibles responsabilidades legales	Media	Alto	Contratista	Cumplimiento	Deriva del deber de confidencialidad y custodia de la información.
12	Información jurídica, registral, urbanística o catastral incompleta suministrada por terceros	Ejecución	Retrasos o necesidad de actualizar estudios	Media	Medio	Compartido	No aplica	Depende de entidades externas y se mitiga mediante supervisión y verificación documental.

13	Cambios normativos o modificaciones en los instrumentos de ordenamiento territorial durante la ejecución	Ejecución	Ajustes en metodologías o alcance de los estudios	Baja	Medio	Compartido	No aplica	Es un riesgo externo que debe gestionarse mediante supervisión y ajustes técnicos.
14	Incumplimiento en el pago de salarios, prestaciones sociales y aportes al Sistema de Seguridad Social	Ejecución	Reclamaciones laborales y posible responsabilidad solidaria	Baja	Alto	Contratista	Pago de salarios, prestaciones sociales y aportes	Protege a la Entidad frente a obligaciones laborales del contratista.
15	Daños a terceros o a bienes públicos y privados durante visitas, inspecciones o levantamientos de información	Ejecución	Reclamaciones patrimoniales	Baja	Alto	Contratista	Responsabilidad Civil Extracontractual	Cubre daños personales y materiales ocasionados durante la ejecución del contrato.

El futuro contratista asumirá por su cuenta los riesgos mencionados que le fueron asignados y los riesgos propios del negocio jurídico que no sean asumidos en forma expresa por la entidad contratante, así como los demás que no sean explícitamente excluidos de la responsabilidad del contratista. Igualmente asumirá los riesgos de inversión, empresariales, operacionales y tecnológicos inherentes a la ejecución de las obligaciones que le corresponden.

Por lo anterior, no procederán reclamaciones del futuro contratista basadas en el acaecimiento de alguno de los riesgos que le correspondan y la entidad no hará reconocimiento alguno, ni se entenderá que ofrece garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de algún riesgo expresamente asumido por el contratista.

Se entenderá que el oferente acepta de manera expresa la distribución de riesgos aquí establecida y los riesgos que asume a su cargo están incluidos en el costo del contrato.

9. Mecanismos de cobertura

De conformidad con los artículos 2.2.1.2.3.1.1. y 2.2.1.2.3.1.2. del Decreto 1082 de 2015 (Nota. Se recomienda siempre verificar la vigencia normativa), las garantías en la contratación deben cubrir el cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas.

Las garantías que los oferentes o contratistas pueden otorgar para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones son: 1. Contrato de seguro contenido en una póliza. 2. Patrimonio autónomo. 3. Garantía Bancaria.

De conformidad con este estudio, para la presente contratación se exigirá el cubrimiento de los siguientes riesgos, con una cualquiera de las garantías señaladas.

Si el área solicitante considera que debe exigir la garantía única para los contratos objeto de estos estudios previos, el texto aplicable es el siguiente:

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar, la forma de pago y el valor del contrato, se considera que es necesario exigir la garantía única en la presente contratación, que incluya los siguientes amparos:

El área solicitante deberá escoger de la siguiente lista, los amparos que aplican a la contratación y deberá diligenciar los espacios en blanco:

a) SERIEDAD DE LA PROPUESTA: El proponente debeconstituir con su oferta la garantía que avala el cumplimiento de las obligaciones surgidas del ofrecimiento, la cual debe ser conforme a los artículos 2.2.1.2.3.1.1 y 2.2.1.2.3.1.9 del Decreto 1082 de 2015. Dicha garantía tendrá como vigencia cuatro (4) meses a partir de la fecha depresentación de la propuesta. Su cuantía no puede ser inferior al 10% del monto total de la oferta presentada. El plazo de la garantía puede ser prorrogado por el proponente a solicitud de la entidad; el beneficiario de la misma será el Municipio de Pereira.

Si el proponente favorecido no firmare el contrato dentro del plazo que con tal fin se señale, El Municipio de Pereira, podrá adjudicar el contrato dentro de los quince (15) días calendarios siguientes, al proponente calificado en segundo lugar.

La garantía de seriedad se hará efectiva mediante resolución motivada proferida por el señor a Alcalde o el funcionario delegado.

b) CUMPLIMIENTO: De todas y cada una de las obligaciones por el 10% del valor

total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más.

c) CALIDAD DEL SERVICIO: La calidad del servicio prestado por el 10% del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más.

d) PRESTACIONES SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y SALARIOS DEL PERSONAL CONTRATADO: Por el 10% del valor total del contrato, por el término de su duración y tres (3) años más.

e) RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL. Por los daños que puedan causarse a la Entidad y/o a terceros. Dicha póliza debe constituirse por doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por el plazo de ejecución del contrato.

10. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL SECTOR:

De acuerdo a la necesidad que requiere satisfacer el Municipio de Pereira a través de la Secretaría Hacienda, 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 Licitación Pública.

Para constancia se firma en Pereira, a los veintidós (22) días del mes de agosto de 2026.

Cordialmente,

JORGE ALEXIS MEJIA BERMUDEZ
Secretario de Hacienda

Revisión Jurídica: Styfany Valencia Obregón
Contratista Secretaría de Hacienda