Que, en cumplimiento de las disposiciones normativas en materia de contratación, se procede a la elaboración del Estudio Previo de conformidad con lo ordenado en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el Parágrafo 1° del Artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y con lo reglamentado en el **Artículo 2.2.1.2.1.5.1.** Estudios previos para la contratación de mínima cuantía, **SUBSECCIÓN 5 MÍNIMA CUANTÍA, SECCIÓN 1 MODALIDADES DE SELECCIÓN, CAPITULO II DISPOCISIONES ESPECIALES DEL SISTEMA DE COMPRAS Y CONTRATACIÓN PÚBLICA, TITULO I CONTRATACIÓN ESTATAL** del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015.

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. INVERSIÓN

1.1 FECHA:	
1.2 SUBDIRECCION:	

1.3 CÓDIGO PRESUPUESTAL DEL RUBRO:

DENOMINACIÓN	FUENTE RECURSO	VALOR
TOTAL		

1.4 PRODUCTO DEL OBJETO A CONTRATAR:

1.5 POBLACION BENEFICIADA CON EL OBJETO A CONTRATAR:

p

B. FUNCIONAMIENTO

1.6 FECHA:	PRIMERO (01) de SEPTIEMBRE DE 2026.
1.7 SUBDIRECCION:	ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
1.8 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:	3229-2.1.2.02.02.007 - 2003

1.8.1 OBJETO DE GASTO:

GASTOS PERSONAL	GASTOS GENERALES	TRANSFERENCIAS
	X	

1.8.1.1 CÓDIGO IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:

RUBRO	FUENTE RECURSOS	CONCEPTO	VALOR
3229-2.1.2.02.02.007 - 2003	2003 R.B EVALUACION DE LICENCIAS Y TRAMITES AMBIENTALES	Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing.	$3.501.810,00
TOTAL			$3.501.810,00

72240 – Servicios se avalúo inmobiliario a comisión o por contrato.

1.9 PRODUCTO DEL OBJETO A CONTRATAR

Prestación del servicio de avalúo comercial de predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, con el fin de determinar el valor comercial actual del inmueble para adelantar proceso de venta

II. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD

2.1 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

La Corporación Autónoma Regional de la Orinoquía – CORPORINOQUIA, en su condición de entidad pública y en cumplimiento de sus funciones administrativas, patrimoniales y misionales, tiene el deber de garantizar una adecuada gestión, administración, control, conservación y disposición de los bienes muebles e inmuebles que hacen parte de su patrimonio institucional, procurando que las

decisiones que se adopten sobre los mismos se encuentren soportadas en criterios técnicos, jurídicos, financieros y administrativos que permitan proteger los intereses de la Entidad.

Dentro de los bienes inmuebles de propiedad de CORPORINOQUIA se encuentra un predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, con un área aproximada de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m²), de acuerdo con la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente.

En el marco de la gestión patrimonial adelantada por la Entidad, se ha identificado la necesidad de contar con un avalúo comercial actualizado de dicho inmueble, con el fin de determinar su valor comercial real y actual en el mercado, información que resulta indispensable para adelantar, con el debido soporte técnico, el eventual proceso de venta o enajenación del bien inmueble, garantizando que cualquier decisión administrativa que se adopte sobre el mismo se encuentre sustentada en una valoración objetiva, idónea y verificable.

La determinación del valor comercial del inmueble no puede realizarse de manera informal o aproximada, toda vez que se trata de un bien de propiedad de una entidad pública y, por tanto, cualquier actuación relacionada con su disposición debe observar los principios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación, selección objetiva, moralidad administrativa y protección del patrimonio público. En ese sentido, el avalúo comercial constituye un insumo técnico esencial para establecer un valor base confiable, evitar decisiones discrecionales o carentes de soporte, prevenir posibles afectaciones al patrimonio institucional y brindar seguridad jurídica al proceso que se adelante.

Así mismo, el avalúo permitirá conocer las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas, comerciales y de localización del predio, aspectos que inciden directamente en la determinación de su valor actual. Para ello, se requiere que el servicio sea prestado por una persona natural o jurídica con experiencia e idoneidad en la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles, que cuente con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, y que aplique las metodologías técnicas reconocidas y la normatividad vigente en la materia.

El servicio requerido deberá comprender, como mínimo, la visita técnica al inmueble, la verificación de sus condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y de localización, la aplicación de la metodología técnica correspondiente, la determinación del valor comercial actualizado y la entrega de un informe técnico de avalúo debidamente firmado, con registro fotográfico, soportes, anexos y demás documentos que permitan sustentar de manera clara y suficiente el valor determinado.

En consecuencia, la contratación del servicio de avalúo comercial resulta necesaria, conveniente y oportuna, toda vez que permitirá a CORPORINOQUIA contar con una herramienta técnica, actualizada y objetiva para la adecuada toma de decisiones respecto del predio urbano ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca. Dicho avalúo será el soporte principal para definir el valor comercial del inmueble y avanzar, si así lo determina la Entidad, en el proceso de venta correspondiente, bajo criterios de legalidad, transparencia, eficiencia administrativa y protección del patrimonio público.



Fuente: Google Maps

La imagen permite identificar su localización dentro del sector urbano, las vías de acceso circundantes, las edificaciones colindantes y algunos puntos comerciales cercanos. Esta referencia gráfica se incorpora como apoyo para la ubicación e identificación del inmueble objeto del avalúo comercial, cuyo propósito es determinar su valor comercial actual para adelantar el correspondiente proceso de venta.

Por lo anterior, la Subdirección Administrativa y Financiera, a través del área de Recursos Físicos, considera procedente adelantar el proceso contractual para contratar la prestación del servicio de avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, con el propósito de establecer su valor comercial actual y contar con el soporte técnico requerido para el proceso administrativo y patrimonial que corresponda.

Nota: La ubicación señalada en la imagen es de carácter referencial y deberá ser verificada mediante la información catastral, registral y la inspección técnica del predio.

El presente proceso de contratación se encuentra incluido en el Plan de Adquisiciones de la entidad para la vigencia 2026.

III. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, IDENTIFICADO EN EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

3.1 OBJETO A CONTRATAR:

PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL DE PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 410-29889, UBICADO EN LA CARRERA 16 NO. 28-65-67 DEL MUNICIPIO DE SARAVENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, CON EL FIN DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE PARA ADELANTAR PROCESO DE VENTA.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

El objeto que se pretende contratar contribuirá a que la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquía – CORPORINOQUIA fortalezca la adecuada gestión administrativa, patrimonial y financiera de los bienes inmuebles de su propiedad, mediante la obtención de un avalúo comercial actualizado, técnico, objetivo y verificable del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, con el fin de determinar su valor comercial actual y contar con el soporte necesario para adelantar el respectivo proceso de venta.

La contratación del servicio de avalúo comercial permitirá que la Entidad cuente con información real, confiable y actualizada sobre el valor del inmueble, atendiendo sus condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas, comerciales, de localización, área, uso, estado de conservación y demás factores que inciden en la determinación de su valor en el mercado. Dicha información resulta indispensable para que CORPORINOQUIA pueda adoptar decisiones administrativas debidamente soportadas, evitando estimaciones informales o valores que no correspondan a la realidad económica del bien.

Siendo así, el cumplimiento del objeto contractual representa una herramienta técnica esencial para la Corporación, toda vez que permitirá establecer un valor comercial base del inmueble, el cual servirá como insumo para el análisis, estructuración y desarrollo del proceso de venta, garantizando que dicha actuación se adelante bajo criterios de transparencia, economía, responsabilidad, planeación, eficiencia administrativa y protección del patrimonio público.

Para el cumplimiento del objeto contractual, el contratista deberá realizar la visita técnica al inmueble, verificar sus condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y de localización, revisar la información documental suministrada por la Entidad, aplicar la metodología técnica de avalúo que corresponda conforme a la normatividad vigente y determinar el valor comercial actualizado del predio.

Así mismo, deberá entregar un informe técnico de avalúo comercial debidamente suscrito, con la descripción del inmueble, análisis de mercado, metodología aplicada, registro fotográfico, soportes, anexos y demás elementos que permitan sustentar de manera clara, suficiente y verificable el valor determinado. El servicio deberá ser prestado por persona natural o jurídica con experiencia relacionada en avalúos comerciales de bienes inmuebles y con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, garantizando la idoneidad técnica y profesional requerida para este tipo de procesos.

En consecuencia, el objeto contractual no solo permitirá determinar el valor comercial actual del predio urbano de propiedad de CORPORINOQUIA, sino que también brindará seguridad técnica, jurídica y administrativa a la Entidad para avanzar en el proceso de venta del inmueble, con fundamento en una valoración profesional que proteja los intereses institucionales y el patrimonio público.

3.3 ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA EL LOGRO DEL OBJETO O PRODUCTO A CONTRATAR:

Las actividades que deberá desarrollar el contratista para dar cumplimiento al objeto contractual son:

1. Realizar visita técnica al predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca.
2. Verificar las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas, comerciales y de localización del inmueble objeto de avalúo.
3. Revisar y analizar la documentación técnica y jurídica suministrada por CORPORINOQUIA, relacionada con el predio objeto del avalúo.
4. Aplicar la metodología técnica de avalúo que corresponda, de conformidad con la normatividad vigente y las condiciones particulares del inmueble.
5. Determinar el valor comercial actual del predio, teniendo en cuenta sus características físicas, ubicación, área, uso, estado de conservación, condiciones urbanísticas, comportamiento del mercado inmobiliario y demás factores que incidan en su valoración.
6. Elaborar y entregar el informe técnico de avalúo comercial, debidamente firmado por el profesional competente, con la descripción del inmueble, metodología aplicada, análisis realizado, valor determinado, registro fotográfico y anexos correspondientes.
7. Aportar el certificado vigente de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, que acredite la idoneidad del profesional o de quien suscriba el avalúo.
8. Atender las observaciones, aclaraciones o ajustes que solicite la supervisión del contrato respecto del informe técnico presentado, siempre que estén relacionadas con el objeto contractual.

DOCUMENTOS E INFORMES A ENTREGAR POR EL CONTRATISTA

i. Informe técnico de avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca.
ii. Registro fotográfico del inmueble objeto de avalúo, en el cual se evidencien sus condiciones físicas, ubicación y estado general.
iii. Soportes técnicos, jurídicos, urbanísticos, comerciales y/o de mercado utilizados para la determinación del valor comercial del inmueble.
iv. Descripción de la metodología aplicada para establecer el valor comercial actual del predio.
v. Certificado vigente de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA del profesional que realiza y/o suscribe el avalúo.
vi. Copia de los documentos legales y administrativos del contratista que sean requeridos para la ejecución contractual.
vii. Informe final debidamente suscrito, foliado y organizado, con sus respectivos anexos, en medio físico y/o digital, según lo determine la supervisión del contrato.
viii. Respuesta a las observaciones o requerimientos que formule la supervisión del contrato, en caso de ser necesario, hasta obtener el recibo a satisfacción del producto contratado.

3.4 CLASIFICADOR DEL BIEN EN EL CUARTO NIVEL DE LA - UNSPSC - CÓDIGO ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS:

El objeto contractual a celebrar se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y servicios:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131800	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

De acuerdo con la naturaleza del objeto contractual, el código UNSPSC aplicable corresponde a **80131802 – Servicios de avalúo de inmuebles**, teniendo en cuenta que el servicio requerido consiste en realizar el avalúo comercial de un predio urbano de propiedad de CORPORINOQUIA, con el fin de determinar su valor comercial actual para adelantar el respectivo proceso de venta.

3.5 CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS:

A.- Especificaciones Técnicas del bien o el servicio:

Para cumplir a cabalidad con el objeto del contrato el contratista debe contar con la capacidad de prestar oportunamente los servicios solicitados por la Corporación en las cantidades y tiempos establecidos para tal fin, en la invitación y el numeral 3.5 del presente estudio previo.

El servicio corresponde al avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, con el fin de determinar su valor comercial actual para adelantar el respectivo proceso de venta.

Ítem	Actividad	Cantidad	Unidad
1	Realizar visita técnica al predio urbano objeto del avalúo.	1	Visita
2	Verificar las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas, comerciales y de localización del inmueble.	1	Verificación
3	Revisar y analizar la documentación técnica y jurídica suministrada por CORPORINOQUIA.	1	Revisión documental
4	Aplicar la metodología técnica de avalúo conforme a la normatividad vigente y a las características del inmueble.	1	Metodología aplicada
5	Determinar el valor comercial actual del predio urbano.	1	Avalúo comercial
6	Elaborar informe técnico de avalúo comercial debidamente firmado por el profesional competente.	1	Informe
7	Incluir registro fotográfico del inmueble y anexos que soporten el valor determinado.	1	Registro y anexos
8	Aportar certificado vigente de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.	1	Certificado
9	Atender las observaciones, aclaraciones o ajustes solicitados por la supervisión del contrato, cuando haya lugar a ello.	1	Gestión de ajuste
10	Entregar el producto final en medio físico y/o digital, según lo determine la supervisión del contrato.	1	Entrega final

Durante este término, el contratista deberá desarrollar la totalidad de las actividades necesarias para la elaboración del avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, incluyendo la revisión documental, visita técnica, verificación de condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y de localización, aplicación de la metodología valuatoria correspondiente, elaboración del informe técnico, atención de observaciones y entrega final del producto contratado.

El plazo comprende las siguientes etapas generales:

Etapa	Actividad	Tiempo estimado
1	Planeación, revisión documental y análisis de información suministrada por la Entidad.	Semana 1
2	Visita técnica, trabajo de campo, inspección física y registro fotográfico del inmueble.	Semana 2
3	Análisis técnico, aplicación de metodología valuatoria y elaboración del informe técnico de avalúo comercial.	Semana 3
4	Ajustes, atención de observaciones y entrega final del informe de avalúo comercial.	Semana 4

El contratista deberá entregar el informe técnico final de avalúo comercial dentro del plazo contractual establecido, debidamente suscrito por profesional competente e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, junto con los soportes, anexos y registro fotográfico correspondiente.

B.- Condiciones de experiencia requerida:

Podrán participar personas naturales o jurídicas que acrediten idoneidad, experiencia y capacidad para ejecutar el objeto contractual, conforme a las siguientes condiciones mínimas:

1. Contar con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en la categoría que corresponda para la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles.
2. Acreditar experiencia relacionada en la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos, mediante certificaciones, contratos ejecutados, actas de liquidación, informes o documentos equivalentes que permitan verificar la prestación efectiva de servicios similares.
3. Contar con capacidad técnica y profesional para realizar la visita al inmueble, verificar sus condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y de localización, aplicar la metodología de valoración correspondiente y emitir el informe técnico respectivo.
4. Tener capacidad jurídica para contratar con entidades públicas y no encontrarse incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de interés para contratar con CORPORINOQUIA.

5. Presentar la documentación legal correspondiente, incluyendo Registro Único Tributario – RUT actualizado, certificado de existencia y representación legal cuando aplique, copia de la cédula del representante legal o persona natural, y demás documentos requeridos por la Entidad.
6. Garantizar que el informe de avalúo comercial sea elaborado y suscrito por profesional competente, debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, con los soportes técnicos, registro fotográfico y anexos necesarios para sustentar el valor comercial determinado.

3.6 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO O PRODUCTO A CONTRATAR:

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto a contratar, correspondiente a la prestación del servicio de avalúo comercial de un predio urbano de propiedad de CORPORINOQUIA, no se requiere para su ejecución la obtención de licencias de construcción, permisos ambientales, autorizaciones urbanísticas o permisos especiales, toda vez que el servicio a contratar corresponde a una valoración técnica del inmueble y no implica intervención física, modificación, construcción, adecuación o explotación del predio.

No obstante, para la correcta ejecución del objeto contractual, el contratista deberá contar con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en la categoría que corresponda para la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles, documento que deberá ser aportado como soporte de idoneidad técnica y profesional.

Así mismo, CORPORINOQUIA, a través de la supervisión del contrato o de la dependencia competente, deberá coordinar y autorizar el acceso del contratista al inmueble objeto de avalúo, así como suministrar la información técnica, jurídica y documental disponible que resulte necesaria para la elaboración del informe técnico correspondiente, tales como certificado de tradición y libertad, información del predio y demás documentos que reposen en la Entidad.

El contratista será responsable de adelantar la visita técnica, verificar las condiciones del inmueble y elaborar el informe de avalúo comercial conforme a la normatividad vigente, garantizando que el producto entregado se encuentre debidamente suscrito por profesional competente e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. .

IV. VALOR DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN:

4.1 ESTUDIO DE MERCADO:

En cumplimiento de lo dispuesto en el literal **c) del artículo 2.1.4.3.2.1 del Decreto 1600 de 2024**, el área de Recursos Físicos de la Subdirección Administrativa y Financiera realizó un estudio de mercado público y abierto con el propósito de determinar el valor estimado del contrato, observando los principios de planeación, transparencia, publicidad, eficiencia y selección objetiva.

Para tal fin, el estudio de mercado se llevó a cabo mediante la **publicación de solicitudes de cotización en la página web oficial de la Entidad -** https://corporinoquia.gov.co/es/la-corporacion/estudio-de-mercado-demo.html-, mecanismo que permitió el acceso libre, abierto y no discriminatorio de los potenciales proveedores interesados en el objeto a contratar. Esta actuación garantizó la publicidad de la información y la posibilidad real de participación del mercado, sin direccionamientos ni restricciones injustificadas.

Las solicitudes de cotización incluyeron la descripción del objeto contractual, las especificaciones técnicas mínimas de manera que los proveedores pudieran presentar cotizaciones comparables y acordes con las condiciones reales del mercado.

Como resultado de este ejercicio, la Entidad **recibió tres (3) cotizaciones** presentadas por los siguientes proveedores:

- EDGAR LOPEZ DUEÑEZ C.C 88.214.220 de Cucuta
- FERLEY OSPINA PINTO C.C. 96.190.130 de Tame, Arauca
- JESUS ALFREDO TOVAR C.C 19.309.924 de Bogotá DC

Que, en desarrollo del estudio de mercado, CORPORINOQUIA solicitó cotizaciones a posibles oferentes con experiencia e idoneidad en la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos, que acrediten inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, capacidad técnica, jurídica y administrativa para desarrollar el objeto requerido.

A la fecha de elaboración del presente documento, la Entidad cuenta con tres (3) cotizaciones para la prestación del servicio de avalúo comercial del predio urbano objeto del presente proceso, con lo cual se dispone de la información necesaria para consolidar el estudio de mercado, de conformidad con los lineamientos internos de la Corporación.

Las cotizaciones recibidas corresponden a la elaboración del avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca. El servicio comprende la identificación, ubicación y georreferenciación del predio; la recolección y análisis de la información catastral y registral; la inspección física y técnica del inmueble; la aplicación de la metodología valuatoria correspondiente, y la elaboración y entrega del informe técnico de avalúo comercial.

Una vez revisadas las tres (3) cotizaciones recibidas y verificado que corresponden al alcance y condiciones técnicas requeridas por la Entidad, se determina establecer el presupuesto oficial tomando como referencia la propuesta económica de menor valor, correspondiente a la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($3.501.810).**

Proceso de adquisición de Bienes y Servicios

Estudio de Mercado y Evaluación de Costos por Actividades o Componentes (Bienes y Servicios, Otros).

Ítem	Actividad	Cantidad	Unidad	Cotización No. 1 EDGAR LOPEZ DUEÑEZ		Cotización No. 2 FERLEY OSPINA PINTO		Cotización No. 3 JESUS ALFREDO TOVAR		Presupuesto Oficial	
				Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario Promedio	Valor Total Promedio
1	Avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca.	1	Servicio	$3,501,810	$3,501,810	6.000.000	6.000.000	4.300.000	4.300.000	$3,501,810	$3,501,810
Subtotal:										**Valor Unitario**	**$3,501,810**
IVA:										**IVA aplicable**	**$0**
Total:											**$3,501,810**

De conformidad con el análisis efectuado sobre las tres (3) cotizaciones recibidas, y teniendo en cuenta el criterio de selección del menor precio entre las propuestas que cumplen con las condiciones técnicas requeridas, se establece para el presente proceso un

presupuesto oficial de **TRES MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($3.501.810), incluido costos directos e indirectos**.

Nota: El presupuesto oficial se determinó con base en la cotización de menor valor recibida, una vez verificado el cumplimiento del alcance y las condiciones técnicas requeridas para la prestación del servicio. El valor establecido corresponde a **$3.501.810, incluido costos directos e indirectos**.

4.2 TIPO DEL CONTRATO:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS

4.3 VALOR DEL CONTRATO:

El valor total del presente contrato será por la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($3.501.810)**, incluido costos directos e indirectos, el cual se pagará con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2026.

4.4 FORMA DE PAGO

La Corporación desembolsará el cien por ciento (100%) del valor del contrato de la siguiente manera:

La Corporación realizará un único pago correspondiente al cien por ciento (100%) del valor del contrato, previa entrega del a satisfacción de la ejecución contractual, para lo cual el contratista deberá anexar: factura o documento equivalente, certificación de cumplimiento expedido por la supervisión, acreditación del contratista que se encuentra al día con el pago de aportes al sistema de seguridad social integral y parafiscales si los hubiere suscripción del acta de liquidación del contrato y demás trámites administrativos necesarios.

Para el único pago CORPORINOQUIA exigirá:

ITEM	DESCRIPCIÓN	SI	NO
1	Certificación de cumplimiento por parte del supervisor.	X	
2	Acta de recibo y ejecución final suscrita entre el contratista y el supervisor.	X	
3	Acta de liquidación final suscrita entre el contratista y el supervisor.	X	
4	Entrada a Almacén de la Corporación.	X	
5	Factura o documento equivalente.	X	
6	Evaluación de proveedores.	X	
7	Acreditación del contratista que se encuentra al día con el pago de aportes al sistema de seguridad social integral (pagos al régimen de seguridad social -salud, pensión y ARL-), y parafiscales, si los hubiere.	X	
8	Documentos requeridos por el sistema de gestión de calidad	X	
9.	Informe Final de Supervisión.	X	
10.	CD que evidencie el cumplimiento del Objeto, a cargo del contratista.	X	

Nota 1: Sin el cumplimiento de tales requisitos, la factura o documento equivalente se entenderá como no presentada. Sin perjuicio de lo anterior, para efectos de los desembolsos se deberá verificar el valor por ítem de la factura o documento equivalente contra los valores unitarios ofrecidos por el contratista reflejado en su oferta económica, montos que no podrán ser superiores a lo ofrecido por el contratista.

Nota 2: Para efectos del trámite de los pagos a favor del contratista, el supervisor deberá verificar el orden y cuantía de las afectaciones presupuestales contempladas para el presente objeto contractual, a fin de no sobrepasar su monto.

Nota 3: Los pagos se realizarán conforme al PAC de la Corporación.

4.5 PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El plazo de ejecución del contrato será hasta por **UN (1) MES**, contado a partir de la suscripción del acta de inicio.

4.6 CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN:

Las obligaciones que se contraigan en desarrollo de este proceso se respaldan con recursos del presupuesto de la Entidad, según el certificado de disponibilidad presupuestal que se indica a continuación:

No. de CDP	Fecha CDP	Rubro No.	Valor CDP
1128	17-09-2026	3229 - 2.1.2.02.02.007-2003	$3.501.810

4.7 ANALISIS DEL SECTOR RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. "La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso" y tomando como orientación la "Guía de Elaboración de Estudio del Sector -GEES -Versión 2" de Colombia Compra Eficiente, la entidad, después de identificar su necesidad, debe definir e investigar el sector al cual pertenece el bien o servicio requerido, las condiciones de este para poder identificar los requisitos habilitantes, para lo cual debe tener en cuenta las siguientes áreas:

1. **ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR**

El presente proceso de contratación se encuentra enmarcado en el sector de los **servicios profesionales, científicos y técnicos**, específicamente en las actividades relacionadas con la valuación de bienes inmuebles y la elaboración de avalúos comerciales, entendidos como ejercicios técnicos especializados orientados a determinar el valor comercial de un bien en condiciones de mercado, considerando sus características físicas, jurídicas, económicas, urbanísticas y de localización. El objeto contractual comprende la **prestación del servicio de avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca**, con el propósito de establecer su valor comercial actual y contar con un soporte técnico, objetivo y verificable que permita a la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquía – CORPORINOQUIA adelantar el correspondiente proceso de venta del inmueble.

En este contexto, el avalúo comercial constituye un instrumento técnico fundamental para la adecuada gestión y disposición de los bienes inmuebles de propiedad de las entidades públicas, en la medida en que permite establecer un valor sustentado en las condiciones reales del mercado inmobiliario y reducir la incertidumbre asociada a la determinación económica del activo. Para los procesos de enajenación de bienes inmuebles de las entidades estatales, el Decreto 1082 de 2015 contempla la realización del avalúo comercial del bien como uno de los elementos necesarios para la estructuración del proceso y establece que dicho valor constituye una de las variables para determinar el precio mínimo de venta. Asimismo, la regulación dispone una vigencia de un (1) año para el avalúo comercial, razón por la cual resulta relevante que la valoración corresponda a las condiciones actuales del inmueble y del mercado inmobiliario.

La actividad valuatoria es de naturaleza predominantemente **técnica e intelectual** y su adecuada ejecución depende principalmente del conocimiento, formación, experiencia, criterio profesional e independencia del avaluador. A diferencia de actividades relacionadas con la construcción o ejecución material de obras, el componente principal del servicio se encuentra asociado al análisis especializado de información física, jurídica, económica y de mercado, complementado con la inspección directa del inmueble y la aplicación de los métodos valuatorios técnicamente procedentes. En Colombia, la actividad del avaluador se encuentra regulada por la **Ley 1673 de 2013**, mediante la cual se establecen responsabilidades y competencias para quienes ejercen esta actividad, con el propósito de promover condiciones de transparencia, equidad y confiabilidad en los procesos de valuación. En consecuencia, la ejecución del servicio deberá estar a cargo de un avaluador legalmente habilitado para ejercer la actividad valuatoria.

Teniendo en cuenta que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra ubicado en suelo urbano del municipio de Saravena, la especialidad requerida corresponde a la categoría de **Inmuebles Urbanos**, la cual comprende, entre otros, casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas. En tal sentido, el profesional encargado de realizar y suscribir el avalúo deberá acreditar la inscripción y habilitación vigente en la categoría correspondiente dentro del Registro Abierto de Avaluadores – RAA, de conformidad con la reglamentación aplicable. La adecuada elaboración del avalúo exige inicialmente la identificación plena del bien objeto de valoración. Para tal efecto, el avaluador deberá verificar la información suministrada por CORPORINOQUIA y confrontarla, según corresponda, con la documentación jurídica, catastral, física y urbanística disponible, procurando establecer la correspondencia entre la información documental y las condiciones observadas durante la visita al inmueble.

Dentro de este análisis resulta relevante considerar, entre otros aspectos, la matrícula inmobiliaria, identificación catastral, localización, cabida y linderos, áreas de terreno y construcción, características físicas de las edificaciones existentes, destinación económica, antigüedad, estado de conservación, condiciones de acceso, disponibilidad de servicios públicos, infraestructura del sector, características urbanísticas y demás elementos que puedan tener incidencia en la formación del valor comercial. Asimismo, deberán analizarse las condiciones del entorno en el cual se localiza el inmueble, considerando variables como el uso predominante del sector,

desarrollo urbano, vías de acceso, movilidad, disponibilidad de equipamientos y servicios, actividad comercial, consolidación de la zona, dinámica inmobiliaria y demás factores externos susceptibles de influir positiva o negativamente sobre el valor del predio.

La inspección física constituye una actividad esencial dentro del proceso valuatorio. Por tal motivo, el contratista deberá efectuar una visita técnica al inmueble ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, mediante la cual pueda verificar directamente sus características y recopilar la información necesaria para la elaboración del informe. Durante dicha visita deberá realizarse el registro de las condiciones físicas relevantes del predio, incluyendo, cuando corresponda, registro fotográfico, identificación de áreas, usos, tipologías constructivas, acabados, estado de conservación, características del terreno y construcciones y demás elementos necesarios para sustentar técnicamente el resultado del avalúo.

La información documental suministrada por la Entidad deberá ser contrastada con las condiciones encontradas durante la inspección. En caso de identificarse diferencias significativas entre la documentación disponible y las características físicas observadas, estas deberán ser señaladas expresamente en el informe de avalúo, indicando su posible incidencia sobre la valoración y las consideraciones adoptadas por el avaluador para efectos del ejercicio valuatorio. De igual manera, deberá efectuarse una investigación del **mercado inmobiliario de Saravena y, particularmente, del sector de influencia del inmueble**, orientada a identificar ofertas, transacciones, antecedentes o referencias de inmuebles que puedan resultar comparables con el bien objeto de valoración.

La selección de los referentes de mercado deberá considerar condiciones de comparabilidad relacionadas, entre otras variables, con ubicación, área, uso, características del terreno, área construida, edad de las construcciones, estado de conservación, características urbanísticas, disponibilidad de servicios, condiciones comerciales y demás elementos que tengan incidencia sobre la formación del precio. La información obtenida deberá ser objeto de análisis, validación, depuración y, cuando técnicamente corresponda, homogenización, con el propósito de evitar que ofertas atípicas, condiciones particulares de negociación o inmuebles que no presenten características suficientemente comparables distorsionen la estimación del valor comercial.

El resultado del avalúo no deberá consistir únicamente en la presentación de un valor final. El informe deberá contener la **trazabilidad técnica del ejercicio valuatorio**, explicando de manera clara la información utilizada, las características del inmueble, el análisis efectuado, las fuentes consultadas, los criterios adoptados, el método o métodos empleados y las operaciones o procedimientos que conduzcan al valor comercial determinado. En materia metodológica deberá observarse la regulación técnica vigente aplicable a la actividad valuatoria. Particularmente, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC expidió la **Resolución 941 del 31 de julio de 2026**, mediante la cual se fijan los métodos y las condiciones para la elaboración y presentación de avalúos conforme al Capítulo 3 del Título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones. Dicha resolución se encuentra vigente y derogó expresamente la Resolución 620 de 2008.

Por lo anterior, el contratista deberá identificar y aplicar el método o combinación de métodos que resulte técnicamente procedente de acuerdo con las características particulares del inmueble, la disponibilidad y confiabilidad de la información inmobiliaria y las condiciones del mercado de Saravena, sustentando expresamente la metodología empleada y los criterios técnicos adoptados. La valoración deberá reflejar las **condiciones actuales del mercado**, razón por la cual la investigación económica deberá procurar información reciente, verificable y suficientemente representativa. La existencia de un número limitado de operaciones o referencias inmobiliarias directamente comparables no exime al avaluador de sustentar adecuadamente el resultado; por el contrario, deberá explicar las fuentes complementarias utilizadas, los ajustes realizados y las limitaciones encontradas durante la investigación.

Debe distinguirse igualmente entre el **avalúo catastral y el avalúo comercial**, por tratarse de conceptos con finalidades diferentes. Para efectos del presente proceso, la necesidad contractual consiste específicamente en establecer el **valor comercial actual del inmueble**, de acuerdo con las condiciones económicas, físicas, jurídicas y urbanísticas que inciden en su comportamiento dentro del mercado inmobiliario. El avalúo resultante servirá como insumo técnico para la estructuración del posterior proceso de enajenación del bien por parte de CORPORINOQUIA. No obstante, el valor obtenido mediante el avalúo no debe confundirse automáticamente con el precio mínimo definitivo de venta, toda vez que el Decreto 1082 de 2015 establece variables adicionales que deben ser consideradas por la Entidad para la determinación de dicho precio dentro del proceso de enajenación.

En efecto, dentro de dichas variables se encuentran el valor arrojado por el avalúo comercial, los recursos que recibe la Entidad provenientes del inmueble, los gastos derivados de su titularidad, comercialización, saneamiento, mantenimiento y administración, así como la tasa de descuento y el tiempo estimado de comercialización, cuando resulten aplicables. En consecuencia, el presente contrato tiene como finalidad específica suministrar el componente técnico de valoración requerido para que posteriormente CORPORINOQUIA adopte las decisiones administrativas y contractuales correspondientes. El mercado de los servicios de avalúos inmobiliarios está conformado principalmente por **avaluadores independientes, personas jurídicas especializadas, sociedades de consultoría, firmas de avalúos y organizaciones dedicadas a la valoración de activos**, cuyos profesionales deberán encontrarse debidamente habilitados para ejercer la actividad valuatoria en las categorías correspondientes a los bienes objeto de valoración.

La capacidad de los proveedores del sector varía de acuerdo con su experiencia, formación, cobertura geográfica y especialización. Algunos prestadores desarrollan actividades valuatorias en diferentes categorías de activos, mientras otros concentran su experiencia en inmuebles urbanos, rurales, especiales, maquinaria, infraestructura u otros tipos de bienes. Para el presente proceso, la oferta relevante está constituida principalmente por personas naturales o jurídicas que puedan acreditar experiencia y capacidad técnica en la realización de **avalúos comerciales de inmuebles urbanos**, así como conocimiento de la dinámica inmobiliaria necesaria para efectuar una investigación de mercado adecuada y sustentar técnicamente el valor asignado al inmueble.

Cuando el servicio sea prestado por una persona jurídica, el informe deberá ser elaborado y suscrito por el profesional avaluador responsable que reúna las condiciones legales y técnicas exigibles para desarrollar la actividad, sin perjuicio de la responsabilidad contractual de la persona jurídica frente a CORPORINOQUIA. La cadena de valor del servicio inicia con la recepción y análisis de la documentación disponible sobre el inmueble; continúa con la identificación y revisión de sus características jurídicas, catastrales, urbanísticas y físicas; posteriormente comprende la inspección del predio, la investigación del mercado inmobiliario, selección y depuración de comparables, aplicación de la metodología valuatoria, análisis de resultados y determinación del valor comercial.

Finalmente, el proceso culmina con la elaboración, suscripción y entrega del informe técnico de avalúo, acompañado de los soportes que permitan verificar la trazabilidad de la valoración, así como con la atención de las observaciones o solicitudes de aclaración que formule la supervisión del contrato dentro del alcance establecido. Desde el punto de vista económico, la estructura de costos de este tipo de servicios está asociada principalmente a los honorarios profesionales del avaluador, desplazamientos y transporte requeridos para la inspección del inmueble, labores de investigación y levantamiento de información de mercado, consultas documentales, procesamiento y análisis de información, elaboración del informe y demás gastos administrativos necesarios para la correcta ejecución del servicio.

En consideración a que el inmueble se encuentra ubicado en el municipio de **Saravena, departamento de Arauca**, los potenciales oferentes deberán incorporar dentro de su propuesta todos los costos relacionados con los desplazamientos, transporte, alojamiento, permanencia, actividades de campo y demás gastos que resulten necesarios para efectuar la inspección física del inmueble y obtener la información requerida para la elaboración integral del avalúo. La ubicación geográfica del bien constituye una variable relevante para la estructuración económica del servicio, particularmente frente a proveedores domiciliados en otras ciudades o departamentos. Sin embargo, dicha circunstancia no modifica la naturaleza técnica de la prestación ni deberá afectar la independencia, objetividad y suficiencia del análisis valuatorio.

La calidad del servicio depende fundamentalmente de la experiencia e idoneidad del avaluador, de la calidad y suficiencia de la información recopilada, de la correcta caracterización del inmueble, de la representatividad de las muestras de mercado, de la adecuada aplicación de los métodos valuatorios y de la consistencia entre los soportes técnicos y el valor comercial finalmente determinado. Un avalúo insuficientemente sustentado puede generar riesgos para la Entidad, particularmente cuando será utilizado como soporte para un proceso posterior de disposición de un activo público. Una estimación inferior a las condiciones reales del mercado puede afectar los intereses patrimoniales de la Corporación, mientras que una sobrevaloración podría dificultar la comercialización del inmueble, generar procesos de venta fallidos o extender injustificadamente los tiempos de disposición del activo.

Por esta razón, el servicio deberá observar principios de independencia, imparcialidad, objetividad, transparencia, responsabilidad profesional y trazabilidad, evitando que circunstancias externas, intereses particulares o expectativas relacionadas con el posterior proceso de venta incidan sobre el resultado técnico del avalúo. Entre las principales barreras de entrada del sector se encuentran la necesidad de acreditar la habilitación para ejercer la actividad valuatoria, la inscripción en la categoría correspondiente, la experiencia en valoración de inmuebles, el conocimiento de las metodologías aplicables, la capacidad para realizar investigación inmobiliaria y la responsabilidad profesional asociada con la emisión del informe.

Estas condiciones deberán ser consideradas por CORPORINOQUIA al establecer los requisitos habilitantes y técnicos del proceso, procurando que sean adecuados y proporcionales a la naturaleza, cuantía y complejidad del servicio, de manera que se garantice la participación de proveedores idóneos sin introducir requisitos injustificados que restrinjan la pluralidad de oferentes. Entre los principales riesgos propios de este tipo de servicios se encuentran la existencia de información jurídica o catastral desactualizada; diferencias entre las áreas documentales y las verificadas físicamente; insuficiencia de referentes de mercado comparables; utilización de ofertas inmobiliarias no verificadas o atípicas; aplicación inadecuada de factores de homogenización; errores en la caracterización del inmueble; utilización de información desactualizada; incorrecta aplicación de la metodología valuatoria; insuficiente sustentación del valor obtenido; conflictos de interés del avaluador y demoras en la entrega del informe.

Estos riesgos deberán mitigarse mediante una definición precisa del alcance contractual, la entrega oportuna de la documentación disponible, la exigencia de visita técnica al inmueble, la verificación de la habilitación del avaluador, la utilización de información de mercado suficientemente sustentada, la revisión técnica del producto por parte de la supervisión y la obligación del contratista de atender las observaciones que se formulen respecto del informe presentado.

Asimismo, resulta relevante que el informe identifique expresamente las limitaciones o condiciones particulares que puedan afectar el resultado de la valoración. Cuando no sea posible verificar determinada información, acceder a algún componente del inmueble o encontrar suficientes elementos comparables, dicha circunstancia deberá quedar claramente documentada, junto con las medidas adoptadas por el avaluador para reducir su incidencia sobre el resultado.

El producto final deberá corresponder a un informe técnico integral de avalúo comercial, debidamente suscrito por el avaluador responsable, en el cual se identifique plenamente el inmueble, se describan sus características, se presente la información jurídica y física relevante, se analice su entorno y dinámica inmobiliaria, se explique la investigación de mercado adelantada, se establezca la metodología empleada, se desarrollen los cálculos y análisis correspondientes y se determine de manera clara el valor comercial del predio a la fecha del avalúo. En conclusión, el sector de servicios de valuación inmobiliaria cuenta con profesionales y empresas especializadas con capacidad para desarrollar avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos. La prestación requerida por CORPORINOQUIA demanda particularmente experiencia en valoración inmobiliaria, habilitación legal para ejercer la actividad, capacidad de investigación del mercado y aplicación técnicamente sustentada de los métodos valuatorios.

La contratación permitirá a CORPORINOQUIA disponer de una estimación técnica, objetiva, actualizada y sustentada del valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, constituyéndose en un insumo fundamental para la planeación y estructuración del posterior proceso de venta del bien.En consecuencia, la estructuración del proceso contractual deberá considerar la naturaleza especializada e intelectual del servicio, la idoneidad y habilitación del avaluador, la necesidad de efectuar inspección física del inmueble, la investigación del mercado inmobiliario local, la aplicación de la metodología valuatoria vigente, la trazabilidad de las fuentes y cálculos utilizados y la responsabilidad técnica asociada con la determinación del valor comercial del activo.

Contexto Económico

El presente proceso de contratación se desarrolla en el ámbito de los servicios especializados de valoración inmobiliaria, particularmente en las actividades asociadas con la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos. Desde el punto de vista económico, el avalúo comercial corresponde a un servicio de naturaleza predominantemente técnica e intelectual, en el cual el principal componente del costo se encuentra asociado con la formación, experiencia, conocimiento especializado, responsabilidad y dedicación del avaluador. A estos elementos se adicionan los costos derivados de la inspección física del inmueble, desplazamientos, investigación del mercado inmobiliario, consulta y análisis de información documental, procesamiento de datos, elaboración del informe técnico y demás actividades necesarias para sustentar adecuadamente el valor comercial determinado.

La estructura económica de este tipo de servicios difiere sustancialmente de la correspondiente a contratos de obra o suministro, toda vez que no se encuentra determinada principalmente por materiales, maquinaria o mano de obra operativa. En los servicios valuatorios tienen mayor incidencia los honorarios profesionales, el tiempo requerido para la inspección y análisis del bien, la complejidad de la valoración, la disponibilidad de información inmobiliaria comparable, la ubicación geográfica del inmueble y los gastos administrativos y logísticos necesarios para la ejecución del servicio. Como referente del entorno macroeconómico en el cual se estructura el proceso, de acuerdo con la información publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, en el segundo trimestre de 2026 el Producto Interno Bruto –PIB– presentó un crecimiento del 3,5 % respecto del mismo periodo de 2025, mientras que durante el primer semestre de 2026 el crecimiento acumulado fue del 2,9 %. Estas cifras evidencian un comportamiento positivo de la actividad económica nacional y constituyen un referente general para analizar las condiciones en las que operan los diferentes sectores de servicios.

Para el presente proceso resulta particularmente relevante el comportamiento de las actividades inmobiliarias y de las actividades profesionales, científicas y técnicas, debido a su relación con la valoración de activos inmobiliarios y la prestación de servicios profesionales especializados. Durante el segundo trimestre de 2026, las actividades inmobiliarias registraron un crecimiento anual del 2,1 %, mientras que las actividades profesionales, científicas y técnicas, junto con los servicios administrativos y de apoyo, registraron un crecimiento del 2,6 % frente al mismo trimestre del año anterior. Durante el primer semestre, estas actividades presentaron crecimientos acumulados del 2,1 % y 2,5 %, respectivamente. Este comportamiento resulta favorable para la conformación de la oferta del proceso, en la medida en que evidencia la continuidad de actividades económicas vinculadas con el mercado inmobiliario y con la prestación de servicios profesionales especializados. Sin embargo, los indicadores macroeconómicos constituyen únicamente elementos de referencia y no sustituyen el análisis específico del mercado de proveedores que CORPORINOQUIA deberá efectuar para establecer las condiciones económicas de la contratación.

En particular, la determinación del valor del servicio de avalúo deberá considerar las condiciones efectivas del mercado, mediante la consulta de proveedores con capacidad para ejecutar la actividad valuatoria requerida. La estimación económica debe responder a las características concretas del servicio, incluyendo la naturaleza urbana del inmueble, su ubicación en el municipio de Saravena, las actividades requeridas para su inspección, el análisis documental, la investigación de mercado y la elaboración y sustentación del

correspondiente informe técnico. La inflación constituye igualmente una variable relevante en la estructuración económica del proceso, debido a su incidencia sobre los costos operativos, administrativos y logísticos asumidos por los potenciales proveedores. De acuerdo con el DANE, para **julio de 2026** el Índice de Precios al Consumidor –IPC– presentó una variación mensual del **0,17 %**, una variación acumulada en el año del **4,94 %** y una variación anual del **6,03 %**.

Este comportamiento de los precios puede afectar costos relacionados con transporte terrestre o aéreo, combustible, alojamiento, alimentación, servicios administrativos y demás gastos necesarios para que el avaluador realice la visita al inmueble y desarrolle las actividades requeridas. No obstante, el IPC no constituye por sí solo un mecanismo adecuado para determinar el presupuesto del servicio, toda vez que los honorarios de los profesionales especializados dependen igualmente de variables como su experiencia, categoría de habilitación, responsabilidad profesional, condiciones del inmueble, complejidad del ejercicio valuatorio y tiempo requerido para la ejecución. La tasa de interés constituye otro elemento del contexto económico general. La Junta Directiva del Banco de la República decidió el 31 de julio de 2026 mantener la tasa de política monetaria en el **12,0 %**, nivel vigente desde el 1 de julio de 2026. Una tasa de interés elevada puede incrementar los costos de financiación y capital de trabajo de personas jurídicas o firmas que desarrollan servicios profesionales, aunque su incidencia en un servicio puntual de avalúo comercial resulta menor frente a contratos que requieren inversiones significativas en materiales, equipos o infraestructura.

A diferencia de consultorías de ingeniería o proyectos que demandan programas informáticos especializados y equipos importados de alto valor, para el presente proceso la tasa de cambio no representa un componente determinante de la estructura económica del servicio. La mayor parte de los costos asociados con el avalúo corresponden a honorarios profesionales, desplazamientos, actividades de inspección, investigación del mercado inmobiliario, análisis de información y elaboración del informe dentro del territorio nacional. En consecuencia, eventuales variaciones de la tasa representativa del mercado tendrían una incidencia indirecta y limitada sobre el valor de la contratación. Una variable de especial importancia corresponde a la ubicación geográfica del inmueble en el municipio de Saravena, departamento de Arauca. El potencial contratista deberá prever dentro de su propuesta económica todos los costos directos e indirectos necesarios para realizar la inspección física del predio, incluyendo desplazamientos, transporte local, alojamiento y permanencia, cuando resulte necesario, sin que posteriormente estos conceptos constituyan costos adicionales para CORPORINOQUIA.

La localización del inmueble también puede incidir en el esfuerzo requerido para desarrollar la investigación del mercado inmobiliario. La elaboración de un avalúo comercial exige identificar información suficientemente representativa sobre inmuebles comparables, ofertas, transacciones o antecedentes de mercado que permitan determinar técnicamente el comportamiento de los precios en el sector de influencia. En mercados inmobiliarios con menor volumen de transacciones o menor disponibilidad de información pública, el avaluador puede requerir un mayor trabajo de campo, consulta, verificación y depuración de datos para conformar una muestra técnicamente suficiente.

Por tal razón, dentro de la estructura económica del servicio deberá reconocerse que el trabajo del avaluador no se limita a efectuar una visita y asignar un valor al inmueble. El ejercicio comprende la recopilación y análisis de información jurídica, física, catastral y urbanística disponible; la inspección del predio; caracterización de sus condiciones; análisis del entorno; investigación de mercado; identificación y selección de inmuebles comparables; depuración y homogenización de información cuando resulte técnicamente procedente; aplicación del método o métodos valuatorios correspondientes; análisis de resultados y elaboración del informe técnico. La disponibilidad, calidad y representatividad de la información del mercado constituye, por tanto, una variable económica y técnica fundamental. Un mayor número de referencias confiables y comparables facilita el análisis, mientras que la existencia de pocas transacciones, ofertas heterogéneas o diferencias significativas entre los inmuebles disponibles puede demandar mayores actividades de verificación y análisis por parte del avaluador.

De igual manera, la estructura económica del proceso deberá considerar la responsabilidad profesional inherente a la actividad valuatoria. El informe que resulte de la contratación servirá como soporte técnico para una posterior actuación de CORPORINOQUIA relacionada con la enajenación de un activo de propiedad de la Entidad, razón por la cual la valoración debe sustentarse en información verificable, metodologías técnicamente procedentes y criterios objetivos que permitan establecer razonablemente el valor comercial actual del inmueble. En consecuencia, el costo del servicio no deberá analizarse únicamente en función del número de páginas del informe o del tiempo requerido para efectuar la visita al predio, sino considerando integralmente las actividades técnicas necesarias, el nivel de responsabilidad asumido por el avaluador y la suficiencia y calidad de los soportes requeridos para garantizar la confiabilidad del resultado.

La estimación del presupuesto oficial deberá efectuarse preferentemente mediante cotizaciones actualizadas de potenciales proveedores del servicio, procurando consultar personas naturales o jurídicas con capacidad para desarrollar avalúos comerciales de inmuebles urbanos y considerando condiciones homogéneas de alcance, plazo, ubicación y productos requeridos. Este ejercicio permitirá identificar los valores efectivamente ofrecidos por el mercado y establecer un presupuesto acorde con las condiciones particulares de la contratación. Al analizar las cotizaciones, CORPORINOQUIA deberá verificar que los valores consultados

comprendan la totalidad de los costos asociados con la ejecución del servicio, particularmente honorarios profesionales, desplazamientos, visita técnica al inmueble, investigación inmobiliaria, consultas requeridas, procesamiento de información, elaboración y entrega del informe, atención de observaciones, impuestos, tasas, contribuciones y demás costos directos e indirectos que resulten aplicables.

Asimismo, resulta conveniente analizar la dispersión de los precios ofrecidos por el mercado, teniendo en cuenta que diferencias significativas entre cotizaciones pueden obedecer al nivel de experiencia del avaluador, ubicación del proveedor, costos de desplazamiento, metodología de trabajo, alcance de la investigación de mercado o comprensión diferencial de las obligaciones contractuales. En estos casos, la Entidad deberá procurar que el presupuesto se determine a partir de propuestas comparables y que contemplen integralmente las actividades exigidas. En conclusión, el contexto económico del presente proceso se caracteriza por un comportamiento positivo de las actividades económicas relacionadas con los servicios profesionales y el sector inmobiliario, acompañado de un escenario de inflación anual del 6,03 % y una tasa de política monetaria del 12,0 %. Estas variables constituyen referentes generales sobre las condiciones económicas en las que operan los proveedores, pero no deben utilizarse de manera aislada para determinar el presupuesto oficial.

En consecuencia, CORPORINOQUIA deberá estructurar económicamente la contratación principalmente a partir de **cotizaciones actualizadas del mercado**, teniendo en cuenta la naturaleza especializada del servicio, la idoneidad y responsabilidad del avaluador, la ubicación del inmueble en Saravena, los costos de desplazamiento, la inspección física, la investigación y análisis del mercado inmobiliario, la metodología valuatoria requerida y la elaboración de un informe técnico suficientemente sustentado que permita establecer el valor comercial actual del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889.

Variables económicas

En primer lugar, el comportamiento del Producto Interno Bruto —PIB, constituye un referente para analizar la dinámica general de la economía y de los sectores relacionados con el servicio requerido. En este caso, resulta particularmente relevante observar el comportamiento de las actividades profesionales, científicas y técnicas, dentro de las cuales se desarrollan servicios especializados de carácter intelectual, así como las actividades inmobiliarias, por su relación directa con la dinámica de los bienes raíces, las transacciones de inmuebles y la formación de precios en el mercado. Este comportamiento económico resulta relevante para el presente proceso, teniendo en cuenta que el avalúo comercial constituye un servicio profesional especializado cuyo principal componente de costo corresponde al conocimiento, experiencia, responsabilidad y dedicación del avaluador encargado de realizar la inspección, investigación, análisis y valoración del inmueble.

A diferencia de contratos de obra, suministro o consultorías de ingeniería que requieren equipos multidisciplinarios y una participación significativa de materiales, maquinaria o ensayos especializados, la estructura de costos del presente servicio se concentra principalmente en los honorarios profesionales del avaluador, desplazamientos, visita e inspección física del inmueble, recopilación y análisis de información, investigación del mercado inmobiliario, procesamiento de datos, elaboración del informe técnico y atención de las observaciones que puedan formularse durante su revisión. En consecuencia, los costos laborales y las tarifas profesionales constituyen una de las variables económicas de mayor incidencia. Si bien el salario mínimo mensual legal vigente constituye un referente general de la evolución de los costos laborales, los honorarios correspondientes a la actividad valuatoria no se determinan exclusivamente a partir de dicho indicador, toda vez que dependen de factores relacionados con la formación y experiencia del profesional, la categoría en la cual se encuentre habilitado para ejercer la actividad, la naturaleza y características del inmueble, su ubicación, el nivel de responsabilidad asumido y la complejidad del ejercicio valuatorio.

Para el presente proceso cobra especial relevancia la experiencia relacionada con avalúos comerciales de inmuebles **urbanos**, así como la capacidad del avaluador para efectuar investigación y análisis del mercado inmobiliario, aplicar adecuadamente la metodología valuatoria correspondiente y sustentar técnicamente el valor comercial determinado.

La **inflación** constituye igualmente una variable relevante, debido a que afecta los costos administrativos, logísticos y operativos necesarios para la ejecución del contrato. Las variaciones del Índice de Precios al Consumidor —IPC— pueden trasladarse a componentes como transporte, combustibles, alojamiento, alimentación, servicios administrativos y demás gastos asociados con el desplazamiento del profesional y la realización de la visita técnica al inmueble.

No obstante, para establecer el presupuesto oficial del presente proceso no resulta técnicamente adecuado actualizar valores históricos utilizando exclusivamente el IPC. La Entidad deberá complementar los indicadores macroeconómicos con cotizaciones actuales de proveedores del servicio de avalúo, procurando que las solicitudes de cotización contemplen condiciones homogéneas respecto del inmueble objeto de valoración, localización, alcance del servicio, obligaciones, plazo y productos requeridos. La ubicación del inmueble constituye una variable económica especialmente relevante. El predio objeto de valoración se encuentra ubicado en la Carrera 16 No.

28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, circunstancia que deberá ser considerada por los potenciales oferentes al estructurar su propuesta económica.

En consecuencia, el contratista deberá prever dentro del valor ofertado la totalidad de los costos relacionados con el desplazamiento hasta el municipio de Saravena, transporte local, alojamiento, alimentación y demás gastos que resulten necesarios para efectuar la inspección directa del inmueble. Estos valores deberán estar incorporados integralmente en la propuesta, sin que puedan dar lugar posteriormente al reconocimiento de costos adicionales por parte de CORPORINOQUIA. Adicionalmente, la localización del inmueble incide en las actividades necesarias para desarrollar la investigación del mercado inmobiliario local. La determinación del valor comercial exige obtener información suficientemente representativa respecto de inmuebles comparables, ofertas, negociaciones, transacciones o antecedentes que permitan analizar las condiciones de formación de precios en el sector donde se encuentra ubicado el predio.

La disponibilidad de información inmobiliaria puede variar según las características y dinámica del mercado de Saravena. En aquellos mercados donde existe menor cantidad de transacciones documentadas o limitada disponibilidad de información pública, el avaluador puede requerir mayores actividades de investigación, consulta y verificación de referencias para conformar una muestra técnicamente adecuada.Por esta razón, el valor del servicio no deberá analizarse únicamente en función de la realización de una visita al inmueble. El ejercicio valuatorio comprende actividades adicionales tales como la revisión de la documentación disponible, identificación y caracterización física del predio, análisis de sus condiciones jurídicas y urbanísticas relevantes para la valoración, estudio del entorno, investigación del mercado, identificación y depuración de inmuebles comparables, aplicación de los métodos valuatorios procedentes, procesamiento de la información y elaboración y sustentación del informe final.

La calidad, disponibilidad y representatividad de la información del mercado constituye, por tanto, una variable que puede incidir en el esfuerzo requerido para ejecutar el servicio. Una oferta amplia de inmuebles comparables permite efectuar análisis con mayor disponibilidad de información, mientras que mercados con pocas referencias o con bienes altamente heterogéneos pueden demandar mayores actividades de verificación, homogenización y análisis técnico. Las tasas de interés y las condiciones generales de financiación también forman parte del contexto económico del proceso. Una tasa de interés elevada incrementa el costo de acceso al crédito y al capital de trabajo de las empresas y profesionales que prestan servicios especializados. No obstante, dada la naturaleza y magnitud del presente servicio, su incidencia económica resulta relativamente menor frente a contratos que exigen inversiones significativas en materiales, maquinaria, inventarios o infraestructura.

De igual manera, la tasa de cambio presenta una incidencia limitada en la estructura económica del presente contrato. La mayor parte de los costos necesarios para ejecutar el avalúo corresponden a servicios profesionales y actividades desarrolladas dentro del territorio nacional, por lo cual las variaciones del peso colombiano frente a monedas extranjeras no constituyen un factor determinante para establecer el presupuesto oficial. Su eventual incidencia sería indirecta, principalmente a través de los costos generales de transporte, tecnología o servicios utilizados por el proveedor. En cuanto a la oferta del mercado, el proceso deberá permitir la participación de personas naturales o jurídicas con capacidad para desarrollar avalúos comerciales de inmuebles urbanos, siempre que cuenten con el personal debidamente habilitado para ejercer la actividad valuatoria y acrediten las condiciones de experiencia e idoneidad establecidas por la Entidad.

Los requisitos definidos deberán guardar proporcionalidad con la naturaleza, alcance, presupuesto y complejidad del servicio, evitando generar barreras injustificadas a la participación. Al mismo tiempo, deberán garantizar que el profesional responsable cuente con la capacidad técnica necesaria para emitir una valoración objetiva, sustentada y confiable, considerando que el resultado será utilizado por CORPORINOQUIA como insumo para adelantar un posterior proceso de venta de un activo de propiedad de la Entidad. La responsabilidad profesional del avaluador constituye igualmente un elemento con incidencia económica. El servicio contratado no se limita a determinar una cifra estimativa, sino que implica emitir un concepto técnico sustentado sobre el valor comercial actual de un inmueble que servirá de soporte para la toma de decisiones administrativas y patrimoniales.

En consecuencia, las tarifas del servicio deben reconocer el grado de responsabilidad asociado con la correcta identificación del inmueble, la calidad de la investigación de mercado, la aplicación adecuada de los métodos valuatorios, la trazabilidad de la información y la consistencia de las conclusiones presentadas en el informe. Entre los riesgos económicos y técnicos asociados al servicio se encuentran la subestimación de los costos de desplazamiento, insuficiencia de la investigación inmobiliaria, utilización de ofertas o referencias de mercado no comparables o desactualizadas, errores en la caracterización física del predio, inadecuada aplicación de factores de homogenización, utilización de información insuficiente y falta de sustentación técnica del valor obtenido. Para mitigar estos riesgos, resulta conveniente que la solicitud de cotización establezca con claridad que el valor ofertado deberá comprender la totalidad de los honorarios profesionales, desplazamientos, visita e inspección física, investigación de mercado, análisis documental, procesamiento de información, elaboración y entrega del informe, atención de observaciones, impuestos y demás costos directos e indirectos necesarios para ejecutar integralmente el objeto contractual.

De igual forma, CORPORINOQUIA deberá procurar que las cotizaciones utilizadas para estructurar el presupuesto sean **comparables entre sí**, de manera que todos los proveedores consultados valoren un alcance equivalente. Las diferencias significativas entre las cotizaciones deberán analizarse para determinar si corresponden a costos de desplazamiento, experiencia del profesional, metodología propuesta, condiciones particulares del proveedor o diferencias en la interpretación del alcance contractual. La estructuración del presupuesto oficial deberá sustentarse principalmente en un estudio de mercado mediante cotizaciones actualizadas, debido a que los indicadores generales de inflación, salarios o comportamiento económico no permiten determinar por sí solos el precio particular de un avalúo comercial. Estos indicadores deberán emplearse como elementos complementarios para interpretar las condiciones económicas existentes al momento de estructurar el proceso.

En conclusión, las variables económicas del presente proceso se encuentran determinadas principalmente por el carácter especializado de la actividad valuatoria, los honorarios y responsabilidad profesional del avaluador, la ubicación del inmueble en el municipio de Saravena, los costos asociados con su inspección física, las actividades de investigación del mercado inmobiliario y los gastos administrativos y logísticos requeridos para elaborar el informe. Por lo anterior, CORPORINOQUIA deberá establecer el presupuesto oficial con fundamento en cotizaciones actualizadas del mercado, considerando integralmente los honorarios profesionales, desplazamientos, visita técnica, investigación y análisis inmobiliario, procesamiento de información, elaboración del informe de avalúo, atención de observaciones y demás costos necesarios para determinar de manera técnica, objetiva y sustentada el valor comercial actual del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca.

1.1 Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (febrero 2026ᵖ / febrero 2025)

En febrero de 2026, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con febrero de 2025.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Febrero 2026ᵖ / febrero 2025

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	4.9	4.3	-0.0	0.6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	17.8	17.6	-0.0	0.2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10.1	8.5	1.5	0.1
J	División 58	Actividades de edición	-2.9	-1.2	-1.4	-0.3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	7.2	3.2	2.8	1.2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6.4	0.2	0.3	6.1
J	División 61	Telecomunicaciones	-3.2	0.4	-3.5	-0.1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8.5	4.7	0.8	-0.0
L/M	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	0.1	1.1	-1.2	0.2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	1.1	1.5	-0.4	-0.1
M	Clase 7310	Publicidad	11.2	10.9	0.3	0.1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	14.8	14.8	0.0	-0.0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-1.3	-1.4	0.0	0.1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-0.3	-0.1	0.0	-0.2
P	Grupo 854	Educación superior privada	4.6	4.2	0.1	0.3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5.6	5.6	-0.1	0.1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9.3	7.0	1.7	0.1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de esparcimiento y otros servicios	5.8	4.5	2.4	-1.0

Objeto: PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL DE PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 410-29889, UBICADO EN LA CARRERA 16 NO. 28-65-67 DEL MUNICIPIO DE SARAVENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, CON EL FIN DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE PARA ADELANTAR PROCESO DE VENTA

1.2 Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (febrero 2026[P] / febrero 2025)

En febrero de 2026, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación negativa en el personal ocupado total, en comparación con febrero de 2025.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Febrero 2026[P] / febrero 2025

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total[1]	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión[**] Nota aclaratoria[***]
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	1.8	2.2	-1.4	1.0	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-3.9	-0.3	0.0	-3.7	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-1.3	0.8	-1.7	-0.3	--
J	División 58	Actividades de edición	-10.3	-5.3	-3.6	-1.4	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	3.5	0.4	3.2	-1.3	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	2.3	0.4	0.1	1.8	--
J	División 61	Telecomunicaciones	-7.1	-4.6	-1.3	-1.2	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	1.2	-0.8	0.7	0.6	--
LN	Sección L División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-1.2	0.3	0.0	-1.5	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-1.9	-0.6	-0.5	2.2	--
M	Clase 7310	Publicidad	-2.6	0.4	-4.3	0.3	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-0.5	0.4	0.2	0.2	-1.3
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-5.7	-0.7	-4.8	-0.2	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-6.3	-3.2	-1.9	-1.2	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	-2.2	-0.1	-2.0	-0.0	-0.0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-2.1	-0.7	-1.0	-0.5	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	-0.0	-0.1	0.1	-0.1	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 96 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-3.8	-1.8	-1.6	-0.6	--

Análisis económico actualizado 2024–2026

1. Inflación – Índice de Precios al Consumidor (IPC)
IPC 2024

La inflación anual en Colombia cerró diciembre de 2024 en **5,20 %**, lo que representó una reducción significativa frente al 9,28 % registrado en diciembre de 2023. La variación mensual correspondiente a diciembre de 2024 fue del **0,46 %**. Durante dicha vigencia, las mayores variaciones anuales se presentaron en las divisiones de **Educación, con 10,62 %, y Restaurantes y hoteles, con 7,87 %**. La moderación observada durante 2024 contribuyó a disminuir parcialmente las presiones generales sobre los precios; sin embargo, para efectos del presente proceso, este indicador continúa siendo relevante en la medida en que algunos componentes asociados con la prestación del servicio de avalúo, particularmente transporte, alojamiento, alimentación y gastos administrativos, se encuentran expuestos a las variaciones generales de precios.

Desde la perspectiva de la actividad valuatoria, el comportamiento del IPC constituye un referente económico para analizar la evolución de los costos asumidos por los proveedores del servicio, pero no determina directamente el valor de los honorarios profesionales, debido a que estos dependen adicionalmente de la experiencia e idoneidad del avaluador, las características del inmueble, su ubicación, el grado de responsabilidad profesional y las actividades requeridas para efectuar una valoración técnicamente sustentada.

IPC 2025

Para diciembre de 2025, la inflación anual se ubicó en **5,10 %**, esto es, 0,10 puntos porcentuales por debajo de la registrada al cierre de 2024. La variación mensual de diciembre fue del **0,27 %**, inferior al 0,46 % registrado en diciembre de 2024. Durante 2025, las divisiones que presentaron las mayores variaciones anuales fueron Restaurantes y hoteles, con 7,91 %; Educación, con 7,36 %; y Salud, con 7,20 %. Asimismo, Transporte registró una variación anual del 5,35 %. Para el presente proceso, estos resultados son relevantes principalmente por su incidencia indirecta sobre los costos de desplazamiento, transporte, alojamiento, alimentación y operación administrativa que deberá asumir el contratista para efectuar la inspección presencial del predio ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca.

El IPC correspondiente a 2025 puede utilizarse como referencia para analizar la evolución de precios frente a cotizaciones o antecedentes contractuales de vigencias anteriores. No obstante, no resulta adecuado utilizarlo como único mecanismo para determinar el presupuesto oficial del avalúo, puesto que el precio de este tipo de servicios depende especialmente de las condiciones particulares del inmueble, su localización, los honorarios del profesional avaluador, el alcance de la investigación inmobiliaria requerida y las condiciones efectivas del mercado de proveedores.

Comportamiento 2026

Para la vigencia 2026 debe tenerse en cuenta que la información disponible corresponde a resultados parciales. Con corte a **julio de 2026**, el Índice de Precios al Consumidor presentó una variación mensual del **0,17 %**, una variación acumulada en el año del **4,94 %** y una variación anual del **6,03 %**. La inflación anual fue 1,13 puntos porcentuales superior a la observada en julio de 2025, cuando se ubicó en 4,90 %. El comportamiento mensual de julio estuvo explicado principalmente por las divisiones de **Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles**, y **Restaurantes y hoteles**. La primera presentó una variación mensual del 0,55 %, constituyéndose en la división con mayor incremento durante dicho mes.

Para el presente proceso contractual, este escenario inflacionario puede incidir, directa o indirectamente, en los siguientes componentes de la estructura económica del servicio:

- Honorarios profesionales asociados a la actividad valuatoria.
- Transporte y desplazamiento del avaluador hasta el municipio de Saravena.
- Transporte local requerido para efectuar la visita al inmueble.
- Alojamiento y alimentación, cuando resulten necesarios por razón del desplazamiento.
- Actividades de inspección y levantamiento de información física del predio.
- Investigación, consulta, verificación y análisis de información del mercado inmobiliario.
- Procesamiento de información y elaboración del informe técnico de avalúo.
- Gastos administrativos, tecnológicos y operativos asociados con la prestación del servicio.
- Impuestos, tasas, contribuciones y demás costos directos e indirectos que resulten aplicables.

En consecuencia, el comportamiento inflacionario observado durante 2026 refuerza la necesidad de que el presupuesto oficial sea determinado a partir de información actualizada del mercado, procurando que las cotizaciones obtenidas contemplen integralmente las condiciones reales de ejecución del contrato y, especialmente, la ubicación del inmueble objeto de valoración.

Impactos del IPC aplicables al proceso durante 2026

El comportamiento del IPC afecta los costos generales asumidos por los prestadores de servicios profesionales; sin embargo, ello no significa que deba aplicarse automáticamente el porcentaje de inflación al valor del contrato o a los honorarios del avaluador. Para efectos de la estructuración económica, el IPC debe utilizarse como un indicador complementario de contexto, especialmente cuando se analicen valores históricos o antecedentes de contratación. La determinación del presupuesto deberá sustentarse prioritariamente en cotizaciones recientes y comparables obtenidas de personas naturales o jurídicas con capacidad para prestar el servicio requerido.

En particular, resulta recomendable identificar dentro de las cotizaciones los principales componentes económicos asociados con:

1. Honorarios profesionales del avaluador.
2. Desplazamiento y transporte hasta el municipio de Saravena.
3. Alojamiento y alimentación, cuando sean requeridos.
4. Inspección física del inmueble.
5. Investigación y análisis del mercado inmobiliario.
6. Revisión y procesamiento de la información documental.
7. Elaboración y entrega del informe técnico de avalúo.
8. Atención y subsanación de observaciones formuladas por la supervisión.

9. Impuestos y demás costos directos e indirectos necesarios para la correcta ejecución contractual.

Esta identificación permite a CORPORINOQUIA establecer con mayor precisión la composición del valor ofertado y determinar cuáles componentes presentan mayor exposición a las condiciones inflacionarias y logísticas existentes durante la vigencia 2026.

De igual manera, teniendo en cuenta que el inmueble objeto del avalúo se encuentra ubicado en Saravena, departamento de Arauca, los costos de movilización constituyen un elemento que debe ser analizado específicamente y no mediante la simple aplicación de un porcentaje general de IPC. El domicilio del potencial proveedor, la modalidad de desplazamiento y los gastos asociados con la permanencia necesaria para realizar la inspección pueden generar diferencias entre las propuestas económicas recibidas. En este sentido, una cotización proveniente de un avaluador ubicado en Saravena o municipios cercanos puede presentar una estructura logística diferente a la de un profesional que deba desplazarse desde Yopal, Bogotá u otra ciudad. Por ello, CORPORINOQUIA deberá analizar las cotizaciones de manera integral y verificar que todos los oferentes hayan considerado un alcance homogéneo del servicio, de forma que las diferencias económicas identificadas puedan ser adecuadamente interpretadas.

Conclusión

El comportamiento del IPC evidencia una reducción marginal de la inflación entre diciembre de 2024, cuando se ubicó en **5,20 %**, y diciembre de 2025, cuando alcanzó el **5,10 %**. Sin embargo, durante 2026 se observa nuevamente una mayor presión inflacionaria, alcanzando una variación anual del 6,03 % en julio de 2026. Esta situación puede incidir principalmente en los costos de honorarios, desplazamiento, alojamiento, alimentación y operación necesarios para ejecutar el avalúo comercial. No obstante, dadas las características particulares de la actividad valuatoria, el IPC no deberá constituir el único criterio para establecer el presupuesto oficial. En consecuencia, CORPORINOQUIA deberá utilizar cotizaciones recientes obtenidas directamente del mercado, considerando la naturaleza especializada del servicio, los honorarios y responsabilidad profesional del avaluador, la ubicación del inmueble en Saravena, la inspección física requerida, la investigación del mercado inmobiliario y la totalidad de los costos directos e indirectos necesarios para determinar de manera técnica, objetiva y sustentada el valor comercial actual del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889.

Producto Interno Bruto (PIB)
PIB 2024

De acuerdo con la información de las cuentas nacionales del Departamento Administrativo Nacional de Estadística —DANE, la economía colombiana presentó durante 2024 un crecimiento del **1,5 % frente a 2023**, evidenciando una dinámica de expansión moderada. Para efectos del presente proceso, este comportamiento constituye un referente general del entorno económico en el cual se desarrollan los servicios profesionales especializados. No obstante, dado que el objeto contractual corresponde a la elaboración de un **avalúo comercial de un inmueble urbano**, resulta especialmente relevante considerar la evolución de las actividades inmobiliarias y de los servicios profesionales, científicos y técnicos, por su relación con el funcionamiento del mercado inmobiliario y la prestación de servicios de valoración de activos.

El crecimiento moderado registrado en 2024 no representa por sí mismo una afectación sobre la disponibilidad de prestadores del servicio de avalúo. La determinación de las condiciones económicas del contrato depende en mayor medida de la existencia de avaluadores habilitados, la ubicación del inmueble, la investigación del mercado inmobiliario requerida, los costos de desplazamiento y el nivel de responsabilidad asociado con la valoración.

PIB 2025

Durante 2025, el Producto Interno Bruto presentó un crecimiento preliminar del **2,6 % frente a 2024**, reflejando una recuperación de la actividad económica respecto del año inmediatamente anterior. Para el presente proceso resulta particularmente relevante el comportamiento de las **actividades inmobiliarias**, cuyo valor agregado creció **2,0 % durante 2025**, así como el de las actividades profesionales, científicas y técnicas, que registraron un crecimiento del **1,1 %**. Estos resultados evidencian continuidad tanto en la dinámica inmobiliaria como en la prestación de servicios profesionales especializados.
La evolución de las actividades inmobiliarias constituye un referente especialmente pertinente para un proceso de valoración comercial, toda vez que el avalúo debe analizar el comportamiento efectivo del mercado de bienes raíces, las condiciones de oferta y demanda, las características del sector donde se encuentra ubicado el inmueble y la disponibilidad de referencias comparables. No obstante, el crecimiento de estas actividades no permite inferir automáticamente un aumento o reducción en las tarifas de los servicios valuatorios. Los honorarios del avaluador dependen de factores particulares como su experiencia, habilitación, ubicación geográfica, características del inmueble, complejidad de la investigación de mercado, metodología requerida, plazo para la elaboración del informe y responsabilidad profesional asumida.

PIB 2026

Para la vigencia 2026, la información debe considerarse parcial. En el **primer trimestre de 2026**, el Producto Interno Bruto creció **2,2 %** frente al mismo periodo de 2025. En dicho trimestre, las actividades inmobiliarias registraron un crecimiento anual del **2,0 %**, mientras que las actividades profesionales, científicas y técnicas crecieron **2,2 %**. Posteriormente, de acuerdo con la información divulgada por el DANE el **18 de agosto de 2026**, el Producto Interno Bruto registró un crecimiento anual del **3,5 % durante el segundo trimestre de 2026**, evidenciando una aceleración de la actividad económica respecto del primer trimestre. El comportamiento observado durante el primer semestre evidencia un entorno de actividad económica favorable. Sin embargo, para efectos del presente proceso, los indicadores agregados del PIB deben interpretarse exclusivamente como variables de contexto, pues el precio de un avalúo comercial no guarda una relación directa o proporcional con el crecimiento general de la economía.

Impacto del PIB en el proceso de avalúo

El comportamiento del PIB permite identificar que la economía colombiana mantiene una dinámica de crecimiento y que tanto las actividades inmobiliarias como los servicios profesionales continúan operando en condiciones que permiten la existencia de oferta para la prestación del servicio requerido.Para CORPORINOQUIA, el aspecto económico de mayor importancia no corresponde al comportamiento del sector de la construcción, sino a la existencia de un mercado de personas naturales y jurídicas con capacidad para realizar avalúos comerciales de inmuebles urbanos, así como a la disponibilidad de información inmobiliaria que permita determinar de forma técnicamente sustentada el valor comercial del predio. En consecuencia, el comportamiento del PIB durante 2025 y 2026 no evidencia condiciones que impidan adelantar la contratación. La Entidad deberá concentrar la estructuración económica en la consulta directa del mercado, obteniendo cotizaciones actualizadas de proveedores idóneos y procurando que las mismas contemplen integralmente la visita al inmueble, desplazamientos, investigación inmobiliaria, análisis técnico y elaboración del correspondiente informe de avalúo.

3. Mercado laboral

Durante 2025, el mercado laboral colombiano presentó una mejora frente al año inmediatamente anterior. No obstante, para efectos del presente proceso, el comportamiento general del empleo constituye únicamente una variable de contexto, dado que la prestación requerida depende de un segmento profesional especializado. Para 2026, la información disponible continúa evidenciando una evolución favorable del empleo. En **junio de 2026**, la tasa de desocupación del total nacional se ubicó en **8,0 %**, frente al 8,6 % registrado en junio de 2025. La tasa global de participación fue del **64,5 %** y la tasa de ocupación alcanzó el **59,4 %**. En materia de informalidad laboral, para el trimestre **abril-junio de 2026**, la proporción de población ocupada informal en el total nacional fue del **54,5 %**, inferior en 0,5 puntos porcentuales a la observada durante el mismo periodo de 2025. En centros poblados y rural disperso, dicha proporción alcanzó el 83,2 %.

Sin embargo, la tasa general de desempleo o informalidad no permite establecer directamente la disponibilidad de profesionales idóneos para ejecutar el contrato. Para el presente proceso resulta más relevante la existencia de avaluadores debidamente habilitados para realizar avalúos de inmuebles urbanos, con experiencia suficiente para desarrollar la investigación del mercado, aplicar la metodología valuatoria correspondiente y asumir la responsabilidad profesional asociada con el informe. En consecuencia, la estructura económica del servicio depende principalmente de los honorarios del profesional responsable y no de la contratación de un equipo multidisciplinario numeroso. A diferencia de una consultoría de ingeniería, el presente objeto no demanda arquitectos, ingenieros estructurales, geotecnistas, laboratorios, topógrafos ni personal especializado en diferentes disciplinas, salvo que alguna actividad complementaria resulte técnicamente necesaria y se encuentre expresamente contemplada dentro del alcance contractual.

Los honorarios del avaluador deberán corresponder a su experiencia, nivel de responsabilidad, características del inmueble, tiempo requerido para la inspección y análisis, disponibilidad de información de mercado y complejidad del ejercicio valuatorio. Cuando el contratista cuente con personal dependiente o de apoyo para la ejecución del servicio, deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social que resulten legalmente aplicables.

4. Tasas de interés y entorno monetario

Durante 2025 y 2026, la política monetaria colombiana ha operado en un entorno restrictivo como consecuencia de la persistencia de niveles de inflación superiores a la meta establecida por el Banco de la República. A partir del 1 de julio de 2026, la tasa de interés de política monetaria se ubicó en el **12,0 %**. Posteriormente, en reunión del 31 de julio de 2026, la Junta Directiva del Banco de la República decidió mantenerla inalterada en dicho nivel, por lo que continúa vigente a la fecha del presente análisis.

Las tasas de interés elevadas incrementan el costo de financiación y del capital de trabajo de las empresas en términos generales. No obstante, para el presente proceso su incidencia es limitada, teniendo en cuenta que la prestación de un avalúo comercial no exige

inversiones significativas en materiales, inventarios, maquinaria o infraestructura. Los principales desembolsos que deberá asumir anticipadamente el contratista corresponden a honorarios profesionales, desplazamiento hasta el municipio de Saravena, transporte local, alojamiento y alimentación cuando sean necesarios, así como los gastos administrativos requeridos para recopilar y procesar la información y elaborar el informe. En consecuencia, aunque el entorno monetario debe formar parte del análisis económico general, no constituye una variable determinante para establecer el presupuesto oficial del contrato.

La forma de pago deberá estructurarse de acuerdo con el alcance y plazo efectivo del servicio. Teniendo en cuenta que el producto principal corresponde a un informe integral de avalúo comercial, resulta procedente que el reconocimiento económico se encuentre asociado a la entrega, revisión y aprobación del producto contratado, sin perjuicio de la estructura específica que determine CORPORINOQUIA.

5. Tipo de cambio – TRM

La Tasa Representativa del Mercado —TRM— constituye un indicador del valor del peso colombiano frente al dólar de los Estados Unidos y permite analizar las condiciones generales del mercado cambiario. Sin embargo, para el presente proceso la tasa de cambio presenta una incidencia económica baja y fundamentalmente indirecta, puesto que el servicio requerido no contempla la adquisición de maquinaria importada, equipos especializados de ingeniería, licencias de software de diseño, instrumentos de laboratorio o insumos provenientes del exterior.

La estructura de costos del avalúo se encuentra concentrada principalmente en componentes nacionales, tales como honorarios profesionales, desplazamiento, transporte, alojamiento, alimentación, investigación del mercado inmobiliario, consulta y procesamiento de información y elaboración del informe técnico. En consecuencia, no se considera técnicamente necesario utilizar una TRM específica como variable directa para calcular el presupuesto oficial. Las variaciones ordinarias de la tasa de cambio hacen parte de las condiciones económicas generales que deberá administrar el contratista dentro del valor de su propuesta. En caso de que excepcionalmente algún componente del servicio se encuentre denominado en moneda extranjera, deberá utilizarse la TRM certificada para la fecha correspondiente, identificando expresamente la fuente y fecha de consulta.

6. Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)

El Indicador de Seguimiento a la Economía —ISE— es un índice elaborado por el DANE que permite observar mensualmente la evolución de la actividad económica real en el corto plazo y constituye un complemento de las cuentas nacionales trimestrales. De acuerdo con la última información oficial disponible, para **mayo de 2026** el ISE en su serie original se ubicó en **129,16 puntos**, lo que representó un crecimiento del **4,10 %** frente a mayo de 2025, cuando el índice fue de 124,07 puntos. El resultado evidencia una dinámica positiva de la economía durante 2026 y complementa el comportamiento observado en el Producto Interno Bruto.

Para el presente proceso, una mayor actividad económica puede incidir indirectamente sobre el mercado inmobiliario, la oferta de servicios profesionales y las condiciones generales de formación de precios. Sin embargo, el ISE no constituye un indicador directo para calcular el valor del avalúo ni los honorarios del profesional. Su utilización debe limitarse al análisis del contexto macroeconómico. El presupuesto oficial deberá determinarse principalmente con fundamento en las condiciones particulares del servicio y las cotizaciones obtenidas directamente del mercado.

7. Salario mínimo y su impacto económico

Para la vigencia 2026, el salario mínimo mensual legal vigente se encuentra fijado en **$1.750.905**, mientras que el auxilio de transporte corresponde a **$249.095**, para un total de referencia de **$2.000.000 mensuales** para los trabajadores que tengan derecho al reconocimiento de dicho auxilio. El incremento del salario mínimo genera efectos sobre los costos empresariales asociados con remuneraciones, prestaciones sociales, aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, parafiscales, transporte y demás obligaciones laborales.

No obstante, para el presente proceso debe precisarse que los honorarios profesionales del avaluador no deben establecerse mediante una relación directa con el salario mínimo, debido a que su remuneración depende principalmente de la experiencia, habilitación para desarrollar la actividad valuatoria, categoría correspondiente, responsabilidad profesional, características del inmueble, complejidad del estudio de mercado y tiempo requerido para elaborar y sustentar el informe. El incremento salarial puede generar efectos indirectos sobre algunos componentes del servicio, entre ellos:

- Gastos administrativos y de apoyo.
- Servicios de transporte y logística.
- Costos relacionados con desplazamiento.

- Servicios auxiliares eventualmente requeridos.
- Obligaciones de seguridad social del personal vinculado, cuando corresponda.

En consecuencia, el salario mínimo deberá considerarse como una variable económica general, pero no como el mecanismo principal para establecer los honorarios ni el presupuesto oficial del avalúo. Para determinar el valor del proceso, CORPORINOQUIA deberá priorizar las cotizaciones actuales del mercado y verificar que comprendan integralmente la ejecución del servicio.

8. Conclusiones del análisis económico 2025–2026

La economía colombiana presentó durante 2025 una recuperación moderada, reflejada en un crecimiento del PIB del **2,6 %**. Durante 2026 se mantiene una dinámica positiva: el primer trimestre registró un crecimiento del **2,2 %**, mientras que en el segundo trimestre la economía creció **3,5 %** frente al mismo periodo de 2025.Desde la perspectiva sectorial, resulta particularmente relevante el comportamiento de las actividades inmobiliarias y de las actividades profesionales, científicas y técnicas, debido a su relación con el objeto contractual. Durante 2025, las actividades inmobiliarias crecieron 2,0 % y las profesionales, científicas y técnicas 1,1 %, mientras que durante el primer trimestre de 2026 registraron variaciones positivas del 2,0 % y 2,2 %, respectivamente.

El mercado laboral también presenta condiciones favorables, con una tasa nacional de desocupación del **8,0 % en junio de 2026**. No obstante, para el presente proceso la disponibilidad general de trabajadores tiene una incidencia limitada, toda vez que la correcta ejecución depende principalmente de la disponibilidad de avaluadores habilitados y con experiencia en valoración comercial de inmuebles urbanos. Las tasas de interés constituyen una variable de contexto que puede afectar los costos generales de financiación de los proveedores. La tasa de política monetaria se mantiene en el **12,0 %**, aunque su incidencia en este contrato resulta limitada debido a que el servicio no requiere inversiones significativas en maquinaria, materiales, inventarios o equipos.

De igual manera, la TRM no representa un factor determinante para el valor del contrato, dado que la estructura económica del avalúo se encuentra concentrada principalmente en servicios y costos generados dentro del territorio nacional. Por su parte, el incremento del salario mínimo puede generar efectos indirectos sobre los costos administrativos y logísticos, pero no constituye un parámetro suficiente para definir los honorarios del profesional responsable del avalúo. En términos generales, el presente servicio cuenta con una estructura económica significativamente más sencilla que una consultoría integral de ingeniería, debido a que no requiere estudios geotécnicos, levantamientos topográficos especializados, ensayos de laboratorio, diseños técnicos, equipos multidisciplinarios, licencias de software de ingeniería ni elaboración de presupuestos de obra. En consecuencia, los componentes económicos que deberán considerarse principalmente para establecer el presupuesto oficial corresponden a:

1. Honorarios profesionales del avaluador.
2. Visita e inspección física del inmueble.
3. Desplazamiento hasta el municipio de Saravena, departamento de Arauca.
4. Transporte local, alojamiento y alimentación, cuando resulten necesarios.
5. Revisión y análisis de la información jurídica, catastral, física y urbanística disponible.
6. Investigación y análisis del mercado inmobiliario local.
7. Identificación, verificación y análisis de inmuebles comparables.
8. Aplicación de la metodología valuatoria correspondiente.
9. Procesamiento y análisis de información.
10. Elaboración, suscripción y entrega del informe técnico de avalúo comercial.
11. Atención y subsanación de las observaciones formuladas por la supervisión.
12. Impuestos y demás costos directos e indirectos requeridos para la ejecución integral del contrato.

Por consiguiente, el presupuesto oficial no deberá determinarse exclusivamente mediante la actualización de valores históricos con el IPC, el salario mínimo u otros indicadores macroeconómicos. CORPORINOQUIA deberá emplear prioritariamente cotizaciones recientes y comparables obtenidas directamente del mercado, procurando que todos los proveedores consultados valoren un alcance contractual homogéneo. Finalmente, el análisis económico permite concluir que existen condiciones de mercado para adelantar la contratación del servicio de avalúo comercial, sin que se identifiquen factores macroeconómicos que impidan su ejecución. La estructuración presupuestal deberá atender principalmente las condiciones específicas del inmueble, su ubicación en Saravena, la idoneidad y responsabilidad del avaluador, los costos logísticos de la visita, la investigación del mercado inmobiliario y las actividades técnicas necesarias para determinar de manera objetiva, actualizada y suficientemente sustentada el valor comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889.

2.1 Comportamiento Histórico de contratación

La herramienta del Gasto Histórico hace parte del Modelo de Abastecimiento Estratégico en su fase de análisis de demanda, de su uso se obtiene información de gran utilidad para el estudio del sector. Esta información sirve de referente para futuros Procesos de Contratación y provee información necesaria en cuanto a aspectos relacionados con: I) La relevancia de categorías de compras, los principales y potenciales proveedores, III) los históricos de precios, IV) la retroalimentación general del mercado, entre otros.

2.1.1 ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

Una vez revisado el portal de contrataciones SECOP, se encontraron los siguientes procesos de contratación con igual o similar objeto y modalidad de contratación.

En cumplimiento con lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, estableció la obligación a las Entidades de realizar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto a contratar desde la perspectiva Legal, Comercial, Financiera Organizacional, Técnica y de Análisis del Riesgo, la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquía –CORPORINOQUIA- procedió a consultar en la página del Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP, procesos contractuales con características similares, los cuales se enuncian:

Información General del Proceso	
Nombre de la Entidad Consultada:	CORPORINOQUIA
Número y Fecha del Contrato:	CO-MC-027-2024 Y N° INTERNO 120-12-6-24-637 Suscrito el 11/Diciembre./2024
Estado del Contrato:	Liquidado
Objeto del Contrato	REALIZAR AVALUO COMERCIAL DE TRES (3) BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE LA PRIMAVERA, DEPARTAMENTO DEL VICHADA, EN EL MARCO DEL PROYECTO DE CONSOLIDACIÓN DE LA PLANEACION ESTRATEGICA INSTITUCIONAL PARA LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL EN EL DEPARTAMENTO DEL VICHADA JURISDICCIÓN DE CORPORINOQUIA
Valor del Contrato	$32.467.811,00
Forma de pago	La Corporación desembolsará el cien por ciento (100%) del valor del contrato de la siguiente manera: La Corporación realizara un único pago correspondiente al cien por ciento (100%) del valor del contrato, previa entrega del producto contratado (Avaluó comercial), certificación de cumplimiento expedido por la supervisión, suscripción del acta de liquidación del contrato y demás trámites administrativos necesarios
Plazo de Ejecución del Contrato	QUINCE (15) DÍAS CALENDARIOS
Garantía Única	- Cumplimiento general del contrato - Salarios, prestaciones e indemnizaciones - Calidad del bien o servicio.

2.1.2 ¿Cómo adquieren otras Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?
De acuerdo con el Modelo de Abastecimiento Estratégico es pertinente identificar y analizar los Procesos de Contratación de otras Entidades Estatales que han adquirido en el pasado bienes o servicios iguales o comparables, con el propósito de definir mejores prácticas y extraer información pertinente para el Proceso de Contratación.

Información General del Proceso	
Nombre de la Entidad Consultada:	ALCALDÍA DE YOPAL
Número y Fecha del Contrato:	1094 de fecha 2021/04/21
Estado del Contrato:	Liquidado

Objeto: PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL DE PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 410-29889, UBICADO EN LA CARRERA 16 NO. 28-65-67 DEL MUNICIPIO DE SARAVENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, CON EL FIN DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE PARA ADELANTAR PROCESO DE VENTA

Objeto del Contrato	IDENTIFICACION Y AVALUO DE INMUEBLES URBANOS Y RURALES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO Y LO REFERENTE DE AREAS DE CESION DE LICENCIAMIENTOS URBANISTICOS Y ESCENARIOS DEPORTIVOS ENMARCADO DENTRO DEL PROYECTO DE INVERSION FORTALECIMIENTO A LA GESTION ESTATAL Y EL SANEAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL.
Valor del Contrato	$18.000.000
Forma de pago	EL MUNICIPIO cancelará al CONTRATISTA el valor del presente contrato de la siguiente manera: Mediante TRES (3) actas parciales por el valor de TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE. ($3.800.000) contadas a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previa entrega del informe de actividades respectivo y soporte de pago de aportes al sistema general de seguridad social y un (1) acta de liquidación por el valor de UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE ($ 1.900.000). Los pagos se realizarán dentro de los 30 días siguientes al recibo a satisfacción del acta parcial o de liquidación por parte de la Secretaria de Hacienda. PARÁGRAFO 1: Para el acta de liquidación deberá entregar certificación expedida por el profesional o líder del proceso de atención al ciudadano, donde certifique que el contratista cerró debidamente las comunicaciones internas y externas de su competencia, trazadas por QFdocument. PARAGRAFO 2.- De conformidad con el Acuerdo No. 01 de 2019, el Municipio de Yopal descontará del primer pago parcial, el valor de las estampillas, que se causen con la suscripción del presente contrato.
Plazo de Ejecución del Contrato	CINCO (05) MESES
Garantía Única	

COBERTURA EXIGIBLE	SI	NO	CUANTÍA	VIGENCIA
Cumplimiento general del contrato	X		Diez (10%) por ciento del valor total del contrato	Duración del contrato y cuatro (04) meses más
Otras		X		

Información General del Proceso	
Nombre de la Entidad Consultada:	ALCALDÍA DE YOPAL
Número y Fecha del Contrato:	1456 de fecha **2022/07/11**
Estado del Contrato:	Liquidado
Objeto del Contrato	AVALUO COMERCIAL A UN 1 INMUEBLE, UBICADO EN LA CALLE 17 NO. 14 17 O DIAGONAL 16 NO. 14 16 DEL BARRIO LA ESPERANZA DEL MUNICIPIO DE YOPAL
Valor del Contrato	$ 8.508.500
Forma de pago	EL MUNICIPIO de Yopal pagará el valor del contrato de la siguiente forma: El municipio de Yopal cancelará el 100% del valor del contrato previa entrega final del informe del avaluó, previa suscripción del supervisor del recibido a satisfacción y suscripción del acta de liquidación. Adicionalmente, el contratista, deberá acreditar que se encuentra al día con los pagos al sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales.

	El municipio de Yopal, pagará al contratista dentro de los 30 días siguientes a la fecha de radicación de la cuenta de cobro o factura, en las condiciones pactadas en el respectivo contrato].
Plazo de Ejecución del Contrato	DIEZ (10) DIAS

Garantía Única

COBERTURA EXIGIBLE	SI	NO	CUANTÍA	VIGENCIA
Cumplimiento general del contrato	X		Diez (10%) por ciento del valor total del contrato	Duración del contrato y cuatro (04) meses más
Calidad del Servicio	X		El 20 % del valor del contrato	Por el término mínimo de 1 año contado a partir del recibido del avalúo
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	X		El 5 % del valor del contrato.	Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales
Otras		X		

Información General del Proceso

Nombre de la Entidad Consultada:	GOBERNACION DE CASANARE
Número y Fecha del Contrato:	1312 de fecha **2024/06/14**
Estado del Contrato:	Liquidado
Objeto del Contrato	REALIZAR AVALUO COMERCIAL SOBRE LOS LOTES DE TERRENO DENOMINADOS MANZANA A, B, C, D, E UBICADOS EN LA CIUDADELA BON HABITAD DEL MUNICIPIO DE YOPAL PROVENIENTES DEL FOLIO DE MATRICULA 4700031331 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL.
Valor del Contrato	$34.700.000
Forma de pago	El valor total del contrato se pagara mediante un solo pago del 100% el cual se realizara a la entrega del producto objeto del avaluó de conformidad con las especificaciones técnicas para lo cual deberá allegar: informe de actividades, acreditación del pago de aportes al sistema de seguridad social integral y de aportes parafiscales, certificado de cumplimiento del objeto contractual por parte del supervisor y suscripción del acta de terminación y liquidación final del contrato
Plazo de Ejecución del Contrato	UN (01) MES

Garantía Única

COBERTURA EXIGIBLE	SI	NO	CUANTÍA	VIGENCIA
Cumplimiento general del contrato	X		Diez (10%) por ciento del valor total del contrato	Duración del contrato y cuatro (04) meses más
Calidad del Servicio	X		El 20 % del valor del contrato	Por el término mínimo de 1 año contado a partir del recibido del avalúo
Pago de salarios, prestaciones sociales	X		El 5 % del valor del contrato.	Pago de salarios, prestaciones

Objeto: PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL DE PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 410-29889, UBICADO EN LA CARRERA 16 NO. 28-65-67 DEL MUNICIPIO DE SARAVENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, CON EL FIN DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE PARA ADELANTAR PROCESO DE VENTA

	legales e indemnizaciones laborales				sociales legales e indemnizaciones laborales
	Otras		X		

DINÁMICA DE CREACIÓN DE EMPRESAS EN COLOMBIA: 30 DE ENERO DE 2026 – RED DE CÁMARA DE COMERCIO.

En el marco de lo dispuesto en la Ley 2069 de 2020 y su reglamentación mediante el Decreto 1860 de 2021, se realiza la identificación general del tejido empresarial colombiano, con el propósito de analizar la existencia de micro, pequeñas y medianas empresas —MIPYMES— que potencialmente puedan participar en el presente proceso de selección, cuyo objeto corresponde a la prestación del servicio de avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, con el fin de determinar el valor comercial actual del inmueble para adelantar el correspondiente proceso de venta.

La Ley 2069 de 2020 incorporó disposiciones dirigidas a promover el emprendimiento y facilitar la participación de las MIPYMES en el sistema de compras públicas. Por su parte, el Decreto 1860 de 2021 modificó disposiciones del Decreto 1082 de 2015 relacionadas, entre otros aspectos, con requisitos diferenciales y convocatorias limitadas a MIPYMES. La aplicación de estos mecanismos deberá efectuarse atendiendo las características concretas del proceso y el cumplimiento de los presupuestos establecidos en la normativa vigente. De acuerdo con el Informe de Tejido Empresarial 2025 del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, elaborado principalmente con información del Registro Único Empresarial y Social —RUES— de Confecámaras, durante 2025 Colombia alcanzó un stock de 1.805.564 empresas activas, cifra que representó un crecimiento del 3,8 % frente a 2024 y constituyó el máximo histórico registrado en el periodo analizado. El stock empresarial comprende las empresas matriculadas y aquellas que renovaron su matrícula mercantil.

En relación con la dinámica de creación empresarial, durante 2025 se registraron 311.688 nuevas matrículas mercantiles, lo que significó un incremento del 4,8 % frente a las 297.475 registradas en 2024. A su vez, el número de empresas que cancelaron su matrícula mercantil disminuyó 39,4 %, pasando de 278.446 en 2024 a 168.632 durante 2025. Este comportamiento evidencia una expansión de la base empresarial formalmente registrada y una reducción significativa en las cancelaciones empresariales. Respecto del tamaño empresarial, las microempresas representaron el 95,1 % de las empresas activas durante 2025, alcanzando 1.716.787 unidades y registrando un crecimiento del 4 % frente al año anterior. Las pequeñas empresas aumentaron 0,6 % y las grandes 1,3 %, mientras que las medianas disminuyeron 2,3 %. Esta composición evidencia que el tejido empresarial colombiano se encuentra conformado mayoritariamente por unidades económicas de menor tamaño, circunstancia relevante para analizar la potencial participación de MIPYMES en los procesos de contratación pública.

Por sectores económicos, durante 2025 las empresas activas se concentraron principalmente en el sector de servicios, con 769.668 registros, seguido por comercio con 718.898 empresas, industria manufacturera con 187.692 y construcción con 85.553. Adicionalmente, el sector servicios presentó el mayor crecimiento anual, con una variación positiva del 4,6 % frente a 2024. El comportamiento del sector servicios resulta particularmente relevante para el presente proceso, toda vez que la actividad valuatoria es un servicio profesional especializado orientado a determinar técnicamente el valor de bienes mediante el análisis de sus características físicas, jurídicas, económicas y de mercado. Dentro de este segmento pueden participar profesionales independientes, sociedades y firmas especializadas en avalúos, valoración de activos y servicios inmobiliarios, siempre que acrediten las condiciones legales y técnicas exigibles para desarrollar el objeto contractual.
En cuanto a la categoría de matrícula, las personas naturales representaron el 66,7 % de las empresas activas en 2025, equivalentes a 1.205.199 registros, mientras que las sociedades o personas jurídicas alcanzaron 600.365 registros. Esta composición resulta relevante para el presente proceso, debido a que el mercado de avalúos puede estar integrado tanto por personas naturales que ejercen profesionalmente la actividad valuatoria como por sociedades o firmas especializadas que prestan este tipo de servicios. No obstante, debe precisarse que las cifras del RUES corresponden al tejido empresarial general y no permiten determinar directamente el número de avaluadores habilitados o de empresas con capacidad específica para ejecutar el presente contrato. Por tal motivo, las estadísticas empresariales constituyen un referente general que deberá complementarse con la identificación concreta de potenciales proveedores vinculados con el mercado de valoración inmobiliaria.

Para el presente proceso, la condición de MIPYME no constituye por sí sola prueba de capacidad técnica o habilitación para ejercer la actividad valuatoria. La Ley 1673 de 2013 regula la actividad del avaluador en Colombia, mientras que el Decreto 556 de 2014 contempla expresamente la categoría de Inmuebles Urbanos, dentro de la cual se encuentran, entre otros, casas, edificios, oficinas, locales, terrenos y demás bienes situados total o parcialmente en áreas urbanas. En consecuencia, independientemente de que el potencial contratista tenga la condición de micro, pequeña, mediana o gran empresa, deberá garantizar que el profesional responsable de elaborar y suscribir el avalúo se encuentre legalmente habilitado para ejercer la actividad valuatoria y cuente con la inscripción

correspondiente en el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, en la categoría aplicable a inmuebles urbanos, además de acreditar las demás condiciones de experiencia e idoneidad establecidas por CORPORINOQUIA.
Cuando el proponente corresponda a una persona jurídica, firma o sociedad especializada, la condición empresarial de esta no sustituye las exigencias aplicables al profesional que asuma técnicamente la valoración. El informe deberá ser elaborado y suscrito por el avaluador responsable que reúna las condiciones legales y técnicas exigibles, sin perjuicio de la responsabilidad contractual que corresponda al contratista frente a CORPORINOQUIA. En este sentido, la capacidad del potencial proveedor deberá analizarse principalmente considerando su experiencia en avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos, la idoneidad del avaluador responsable, su conocimiento y experiencia en investigación inmobiliaria, la aplicación adecuada de metodologías valuatorias y su capacidad para efectuar la inspección física y desarrollar el análisis técnico requerido para determinar de manera objetiva y sustentada el valor comercial del inmueble.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra localizado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca, el estudio del mercado deberá considerar la existencia de potenciales proveedores con capacidad efectiva para desplazarse hasta el lugar de ejecución del contrato y realizar directamente la inspección física requerida. La ubicación del proveedor no deberá constituir una restricción injustificada para la participación, siempre que este garantice dentro de su propuesta la ejecución integral de las actividades presenciales requeridas. El comportamiento general del tejido empresarial permite identificar una amplia participación de micro y pequeñas empresas dentro de la economía colombiana y una concentración importante en el sector servicios. Sin embargo, estas cifras generales no permiten determinar automáticamente cuántas MIPYMES cumplen las condiciones específicas requeridas para desarrollar un avalúo comercial de un inmueble urbano. En consecuencia, CORPORINOQUIA deberá complementar este análisis general mediante la identificación específica de proveedores del mercado de servicios valuatorios, para lo cual podrá considerar, entre otras fuentes, el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, antecedentes de procesos similares publicados en SECOP, información de cámaras de comercio, solicitudes de información a proveedores y las cotizaciones obtenidas durante el correspondiente estudio de mercado.

Cuando resulte aplicable de acuerdo con la modalidad, cuantía y condiciones del proceso, la Entidad deberá analizar la procedencia de los mecanismos establecidos por la normativa para promover la participación de MIPYMES. El artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, establece los requisitos correspondientes a las convocatorias limitadas a MIPYMES, incluyendo las condiciones que deben verificarse para su procedencia.

De igual manera, la normativa contempla la posibilidad de limitar territorialmente la convocatoria a MIPYMES colombianas domiciliadas en el departamento o municipio donde se ejecutará el contrato, siempre que previamente se cumplan los presupuestos establecidos para la limitación a MIPYMES nacionales. La decisión de aplicar una limitación territorial es facultativa para la Entidad y deberá encontrarse justificada en los estudios del sector. Para el presente objeto, cualquier análisis sobre una eventual limitación territorial deberá valorar cuidadosamente la oferta efectivamente disponible de avaluadores o empresas especializadas con domicilio en el ámbito territorial correspondiente, evitando adoptar condiciones que puedan reducir injustificadamente la pluralidad de oferentes o dificultar la selección de un profesional legalmente habilitado y técnicamente idóneo.

En todo caso, la aplicación de requisitos diferenciales o mecanismos de promoción de MIPYMES deberá conservar una relación directa y proporcional con el objeto contractual. La promoción de la participación empresarial no implica disminuir los requisitos esenciales relacionados con la habilitación legal del avaluador, experiencia, independencia, responsabilidad profesional, calidad de la investigación de mercado y adecuada sustentación técnica del avalúo. En conclusión, el tejido empresarial colombiano evidencia una base amplia de micro y pequeñas empresas y una participación predominante del sector servicios, condiciones que permiten considerar la potencial participación de MIPYMES en el presente proceso. Durante 2025, el 95,1 % de las empresas activas fueron microempresas y el sector servicios concentró 769.668 registros, lo que demuestra la importancia de este segmento dentro de la estructura empresarial nacional.

No obstante, para establecer la oferta real del proceso resulta necesario pasar del análisis empresarial general al **mercado** específico de servicios de avalúo comercial de inmuebles urbanos. Por tanto, CORPORINOQUIA deberá verificar la existencia de personas naturales y jurídicas con capacidad efectiva para prestar el servicio, así como la disponibilidad de avaluadores legalmente habilitados en la categoría correspondiente.En consecuencia, la eventual aplicación de medidas diferenciales o de limitación a MIPYMES deberá adoptarse únicamente después de verificar las condiciones legales del proceso y la existencia de una oferta suficiente que permita preservar la pluralidad y competencia. En cualquier escenario, deberá garantizarse que el contratista cuente con la capacidad necesaria para determinar de manera técnica, objetiva, independiente y sustentada el valor comercial actual del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca, como insumo para el posterior proceso de venta adelantado por CORPORINOQUIA.

CREACIÓN DE EMPRESAS EN COLOMBIA

En este contexto, el análisis empresarial permite identificar la existencia de personas naturales, firmas especializadas, sociedades y demás unidades económicas que desarrollan actividades relacionadas con la valoración de bienes inmuebles, servicios inmobiliarios y

servicios profesionales especializados, sin que las cifras generales de creación empresarial permitan determinar, por sí mismas, la capacidad técnica específica para ejecutar el objeto contractual. Durante el primer trimestre de 2026, la economía colombiana registró un crecimiento del Producto Interno Bruto —PIB— del 2,2 % frente al mismo periodo de 2025. Este comportamiento evidencia la continuidad de una dinámica económica positiva y constituye un referente general respecto de las condiciones en las cuales se desarrolla la actividad empresarial y la prestación de servicios profesionales.

En este contexto, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con fundamento en la información del Registro Único Empresarial y Social —RUES— administrado por Confecámaras, reportó que el stock empresarial de 2025 alcanzó 1.805.564 empresas activas. Entre enero y abril de 2026 se registraron y renovaron 1.418.616 matrículas mercantiles, cifra que representó un incremento del 5,1 % frente al mismo periodo del año anterior. Debe precisarse que esta cifra comprende tanto las empresas constituidas durante el periodo como aquellas que renovaron oportunamente su matrícula mercantil y, por tanto, no corresponde exclusivamente a nuevas empresas. No obstante, constituye un indicador relevante sobre el tamaño y permanencia de la base empresarial formal disponible en el país.

En cuanto a la composición por tamaño, entre enero y abril de 2026 las microempresas activas alcanzaron 1.334.880 registros, lo que representó un crecimiento del 5,2 % frente al mismo periodo de 2025. Las pequeñas empresas aumentaron 3,3 %, las medianas 3,6 % y las grandes 3,8 %. Este comportamiento confirma que la estructura empresarial colombiana continúa concentrándose principalmente en unidades económicas de menor tamaño, circunstancia relevante para analizar la potencial participación de MIPYMES en los procesos de contratación pública.Por sectores económicos, el sector servicios registró 602.511 empresas activas entre enero y abril de 2026, frente a 530.372 durante el mismo periodo de 2025, equivalente a un crecimiento del 13,6 %. Este resultado es pertinente para el presente proceso, dado que la actividad valuatoria corresponde esencialmente a un servicio profesional especializado, en el cual el principal componente de la prestación se encuentra asociado con el conocimiento, experiencia, análisis técnico y responsabilidad del avaluador.

Dentro de este mercado pueden participar personas naturales que ejerzan la actividad valuatoria y personas jurídicas o firmas especializadas en avalúos, valoración de activos y servicios inmobiliarios, siempre que cumplan las condiciones legales y técnicas exigibles para la ejecución del contrato.Respecto de la categoría de matrícula, las personas naturales representaron el 66,7 % de las empresas activas entre enero y abril de 2026, equivalentes a 945.749 registros, mientras que las sociedades o personas jurídicas alcanzaron 472.867 registros. Esta composición resulta especialmente relevante para el objeto contractual, debido a que la actividad valuatoria puede ser desarrollada tanto por profesionales independientes como por firmas o sociedades especializadas. No obstante, la condición de persona natural, sociedad, microempresa, pequeña o mediana empresa no constituye por sí misma acreditación suficiente de capacidad para realizar el avalúo requerido por CORPORINOQUIA. El potencial contratista deberá cumplir las condiciones jurídicas y técnicas establecidas en los documentos del proceso y garantizar que el profesional responsable de elaborar y suscribir el informe se encuentre debidamente habilitado para desarrollar la actividad valuatoria en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos.

En materia de creación empresarial, entre enero y abril de 2026 se matricularon 129.974 nuevas empresas, cifra que representó un incremento del 8,6 % frente a las 119.651 empresas matriculadas durante el mismo periodo de 2025. Paralelamente, las cancelaciones de matrículas mercantiles disminuyeron un 1,9 %, al pasar de 166.718 a 163.489 registros. Estos resultados evidencian un comportamiento favorable en la incorporación y permanencia de nuevas unidades económicas formalizadas durante los primeros meses de 2026. Para analizar la creación empresarial según su organización jurídica, el informe específico considerado para el primer semestre de 2025 señala que durante dicho periodo se crearon 173.907 empresas, lo que representó un incremento del 1,9 % frente a las 170.741 constituidas durante el mismo periodo de 2024. Del total registrado, el 74 % correspondió a personas naturales y el 26 % a sociedades. En términos absolutos, las empresas constituidas por personas naturales pasaron de 125.849 durante el primer semestre de 2024 a 129.048 en el mismo periodo de 2025, equivalente a un crecimiento del 2,5 %. Por su parte, las sociedades presentaron una reducción marginal, al pasar de 44.892 a 44.859 registros. En consecuencia, el crecimiento neto de la creación empresarial durante el periodo estuvo explicado principalmente por las matrículas correspondientes a personas naturales.

Este comportamiento resulta especialmente pertinente para un servicio como el requerido, toda vez que el mercado de avalúos comerciales presenta una participación significativa de profesionales independientes, además de sociedades y firmas que prestan servicios de valoración inmobiliaria. Por ello, la estructuración del proceso deberá procurar condiciones proporcionales que permitan la participación efectiva de ambos segmentos, sin establecer requisitos que restrinjan injustificadamente la pluralidad de oferentes. El informe analizado señala igualmente que las microempresas concentraron prácticamente la totalidad de las nuevas unidades productivas durante el primer semestre de 2025, con 173.450 registros. Asimismo, el sector servicios presentó un crecimiento del 1,9 %, al pasar de 73.857 a 75.249 nuevas empresas, confirmando la importancia de este sector dentro de la dinámica empresarial nacional.

Para el presente proceso, estas cifras permiten evidenciar la existencia de un tejido empresarial amplio y predominantemente conformado por microempresas y personas naturales, dentro del cual pueden existir potenciales proveedores de servicios de valoración inmobiliaria. Sin embargo, la existencia general de empresas pertenecientes al sector servicios no permite concluir que todas cuenten

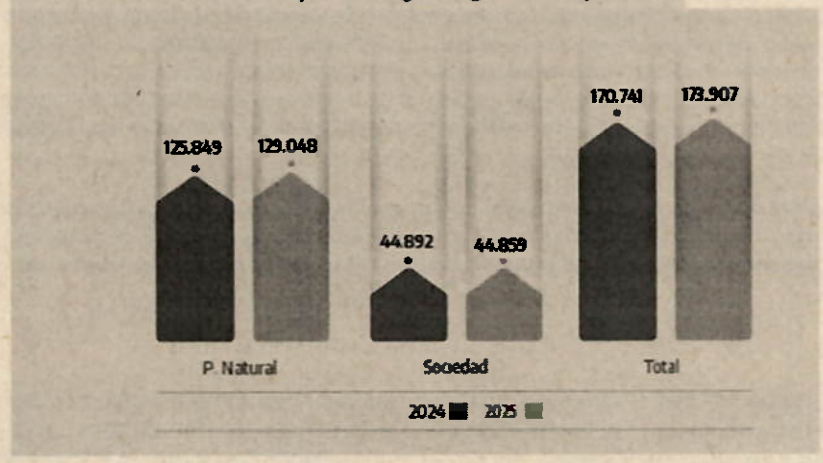
con experiencia, habilitación o capacidad para realizar avalúos comerciales de inmuebles urbanos.En consecuencia, el análisis general de creación empresarial deberá complementarse con la identificación específica de proveedores cuya actividad y experiencia estén directamente relacionadas con la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos. Para tal efecto, CORPORINOQUIA podrá considerar información proveniente del Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, procesos similares publicados en SECOP, cámaras de comercio, solicitudes de información a proveedores y cotizaciones obtenidas durante el estudio de mercado.Asimismo, deberá verificarse que el profesional responsable del avalúo cuente con la habilitación correspondiente para desarrollar la actividad valuatoria, así como con experiencia suficiente para efectuar la inspección del inmueble, investigar el mercado inmobiliario, analizar referencias comparables, aplicar la metodología técnicamente procedente y sustentar adecuadamente el valor comercial determinado.

Teniendo en cuenta que el inmueble objeto del avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca, la identificación de proveedores deberá considerar además su capacidad efectiva para efectuar la visita técnica al predio. No obstante, la ubicación geográfica del potencial contratista no deberá convertirse en una restricción injustificada, siempre que garantice dentro de su propuesta los desplazamientos y demás actividades presenciales necesarias para ejecutar integralmente el servicio.La investigación específica del mercado también permitirá determinar la posible participación de MIPYMES y establecer, conforme con la normativa contractual aplicable, la procedencia de requisitos diferenciales o de una eventual limitación de convocatoria. Esta decisión deberá fundamentarse en la existencia concreta de proveedores que cumplan las condiciones requeridas y no exclusivamente en las cifras generales de creación empresarial.

En cualquier caso, la implementación de medidas orientadas a promover la participación de MIPYMES no podrá implicar una reducción de las condiciones esenciales de idoneidad, habilitación, experiencia, independencia y responsabilidad profesional requeridas para la correcta elaboración del avalúo comercial. En conclusión, la información disponible sobre creación empresarial evidencia una evolución favorable durante 2025 y los primeros meses de 2026, caracterizada por un incremento de nuevas matrículas, una participación predominante de microempresas y personas naturales y un comportamiento positivo del sector servicios. Estas condiciones permiten identificar un entorno empresarial favorable para la concurrencia de potenciales proveedores. No obstante, para efectos del presente proceso, el análisis relevante deberá concentrarse específicamente en la existencia de avaluadores y firmas especializadas con capacidad para realizar avalúos comerciales de inmuebles urbanos, así como en la habilitación e idoneidad del profesional responsable y su capacidad para efectuar la inspección física, investigación de mercado y análisis técnico requerido.

Por lo tanto, CORPORINOQUIA deberá complementar las cifras generales de creación empresarial con un estudio específico de la oferta disponible, procurando establecer un presupuesto y unos requisitos de participación acordes con las condiciones reales del mercado y garantizando que el futuro contratista pueda determinar de manera objetiva, técnica, actualizada y suficientemente sustentada el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en Saravena, Arauca.

Gráfico 1. Creación de empresas según organización jurídica



Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

RETOS Y OPORTUNIDADES DE LAS MIPYMES

Las micro, pequeñas y medianas empresas —MIPYMES— desempeñan un papel fundamental en la economía colombiana, debido a su participación mayoritaria dentro del tejido empresarial, su capacidad para generar empleo y su contribución a la prestación de servicios profesionales especializados. Para el presente proceso, este segmento puede estar conformado por firmas de avalúos,

sociedades especializadas en valoración de activos, empresas de servicios inmobiliarios y profesionales independientes que ejerzan legalmente la actividad valuatoria, siempre que acrediten las condiciones técnicas y jurídicas requeridas.
De acuerdo con el Informe de Tejido Empresarial elaborado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo con información del Registro Único Empresarial y Social —RUES—, durante 2025 Colombia registró un stock de 1.805.564 empresas activas, cifra superior en 3,8 % a la registrada en 2024. Las microempresas representaron el 95,1 % del total y alcanzaron 1.716.787 registros, mientras que las pequeñas empresas registraron 67.299, las medianas 15.716 y las grandes 5.762. Estas cifras confirman que la estructura empresarial colombiana se encuentra concentrada principalmente en unidades económicas de menor tamaño. Por sectores económicos, los servicios concentraron 769.668 empresas activas en 2025 y presentaron un crecimiento del 4,6 % frente al año anterior. Este comportamiento resulta relevante para el presente proceso, toda vez que la actividad valuatoria corresponde a un servicio profesional especializado basado principalmente en el conocimiento, experiencia, análisis técnico y responsabilidad del profesional encargado de establecer el valor comercial de un bien.

Dentro de este mercado pueden concurrir personas naturales que ejercen profesionalmente la actividad valuatoria, sociedades especializadas en avalúos, firmas de valoración inmobiliaria y otras personas jurídicas que cuenten con profesionales debidamente habilitados para desarrollar la valoración requerida. En cualquier caso, el cumplimiento de la condición empresarial no sustituye los requisitos particulares exigibles al avaluador responsable de elaborar y suscribir el correspondiente informe técnico. En materia laboral, durante noviembre de 2025 el número total de personas ocupadas aumentó 4,2 % frente al mismo mes de 2024. Las microempresas realizaron la principal contribución a dicho crecimiento, con 2,7 puntos porcentuales, y el número de personas ocupadas en estas unidades empresariales aumentó 4,3 %. No obstante, una parte importante de este crecimiento estuvo asociada con empleo informal, circunstancia que evidencia la necesidad de diferenciar entre la existencia general de unidades económicas y la disponibilidad efectiva de proveedores formalizados y técnicamente habilitados para contratar con el Estado.

La Encuesta de Micronegocios —EMICRON— del DANE constituye una fuente complementaria para analizar las unidades económicas de menor escala. Esta operación estadística comprende negocios con un máximo de nueve personas ocupadas y puede incluir actividades comerciales, productivas y de prestación de servicios profesionales. Sin embargo, los micronegocios no deben equipararse automáticamente con MIPYMES formalmente constituidas ni con proveedores habilitados para ejercer actividades valuatorias, dado que una parte de estas unidades económicas no cuenta con matrícula mercantil, Registro Único Tributario u otras condiciones de formalización. Para el primer trimestre de 2026, en el dominio estadístico correspondiente a 24 ciudades, la cantidad de micronegocios disminuyó 2,0 % frente al mismo periodo de 2025. En contraste, el personal ocupado aumentó 1,0 % y los ingresos nominales crecieron 9,8 %, evidenciando que, aunque disminuyó el número total de unidades económicas analizadas, aquellas que permanecieron en operación registraron una mayor capacidad de generación de ingresos y empleo.

Dentro de estos resultados, las actividades inmobiliarias, profesionales y de comunicaciones registraron un crecimiento del 19,4 % en la cantidad de micronegocios y contribuyeron con 1,6 puntos porcentuales a la variación total. Este comportamiento constituye un referente favorable para el presente proceso, dada la relación existente entre las actividades profesionales e inmobiliarias y la prestación de servicios de valoración comercial de bienes inmuebles. Debe precisarse que los resultados trimestrales de la EMICRON analizados corresponden a 24 ciudades y no incluyen información representativa del departamento de Arauca. En consecuencia, estas cifras sirven como referente general del comportamiento nacional de las unidades económicas de menor tamaño, pero no permiten determinar por sí solas la existencia de proveedores especializados en avalúos comerciales en el municipio de Saravena o en el departamento de Arauca.

Por esta razón, la identificación del mercado potencial deberá complementarse con fuentes directamente relacionadas con la actividad valuatoria, tales como el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, información de cámaras de comercio, antecedentes de procesos publicados en SECOP, solicitudes de información a proveedores y cotizaciones obtenidas dentro del correspondiente estudio de mercado.

RETOS DE LAS MIPYMES

Uno de los principales retos para las MIPYMES que pretendan participar en el presente proceso corresponde al cumplimiento de las condiciones legales y técnicas requeridas para ejercer la actividad valuatoria. La condición de micro, pequeña o mediana empresa no habilita por sí misma para realizar avalúos comerciales, por lo que deberá garantizarse que el profesional responsable se encuentre debidamente habilitado en la categoría aplicable a inmuebles urbanos. De igual manera, constituye un desafío la acreditación de experiencia directamente relacionada con la naturaleza del servicio. Las empresas de reciente creación pueden contar con profesionales técnicamente idóneos y con experiencia individual relevante, pero eventualmente presentar una trayectoria contractual limitada como persona jurídica. En consecuencia, los requisitos de experiencia que establezca CORPORINOQUIA deberán guardar proporcionalidad con la complejidad, alcance y cuantía del contrato, sin disminuir las condiciones mínimas necesarias para garantizar la confiabilidad del avalúo.

Otro reto se relaciona con la investigación del mercado inmobiliario. La determinación del valor comercial del inmueble exige recopilar, verificar y analizar referencias suficientemente comparables, considerando variables como ubicación, uso, área, características físicas, estado de conservación y condiciones particulares del sector. En mercados con menor número de transacciones formalizadas o limitada disponibilidad de información pública, una firma pequeña o un profesional independiente puede requerir mayor esfuerzo para conformar una muestra adecuada de referencias. Esta circunstancia resulta relevante para el presente proceso, dado que el inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca.

La ubicación geográfica constituye también un desafío para potenciales proveedores domiciliados en otras regiones. El contratista deberá asumir los costos de desplazamiento, transporte local, alojamiento y alimentación que resulten necesarios para realizar directamente la inspección física del inmueble. Por ello, una MIPYME deberá incorporar adecuadamente estos gastos dentro de su propuesta y evitar que una estimación insuficiente afecte posteriormente la correcta ejecución contractual. Las restricciones de acceso a capital de trabajo pueden representar igualmente una dificultad. Aunque la prestación de un avalúo comercial no exige inversiones significativas en materiales, maquinaria o equipos especializados, el contratista deberá financiar inicialmente sus honorarios, desplazamientos, actividades de investigación y demás costos administrativos necesarios hasta que se produzca el pago correspondiente.

Otro aspecto relevante corresponde a la responsabilidad profesional asociada con el producto. El informe de avalúo comercial será utilizado por CORPORINOQUIA como soporte técnico dentro de un posterior proceso de venta de un bien de propiedad de la Entidad. En consecuencia, errores relacionados con la identificación del inmueble, selección de comparables, análisis del mercado, aplicación metodológica o determinación del valor pueden afectar directamente la adecuada gestión patrimonial de la Corporación.Las MIPYMES deberán igualmente atender las obligaciones relacionadas con formalización empresarial, seguridad social, garantías contractuales, tributación, protección de la información, independencia profesional y demás condiciones jurídicas aplicables al contrato.

OPORTUNIDADES DE LAS MIPYMES

La naturaleza del presente proceso ofrece oportunidades importantes para la participación de MIPYMES, dado que se trata de un servicio profesional especializado de alcance definido, cuya ejecución no requiere una infraestructura empresarial de gran tamaño ni la conformación de equipos interdisciplinarios numerosos.En particular, las micro y pequeñas empresas especializadas en avalúos inmobiliarios, así como los profesionales independientes debidamente habilitados, pueden contar con capacidad suficiente para ejecutar integralmente el servicio, siempre que acrediten la experiencia e idoneidad requeridas y dispongan de los medios necesarios para efectuar la inspección, investigación de mercado, análisis y elaboración del informe.

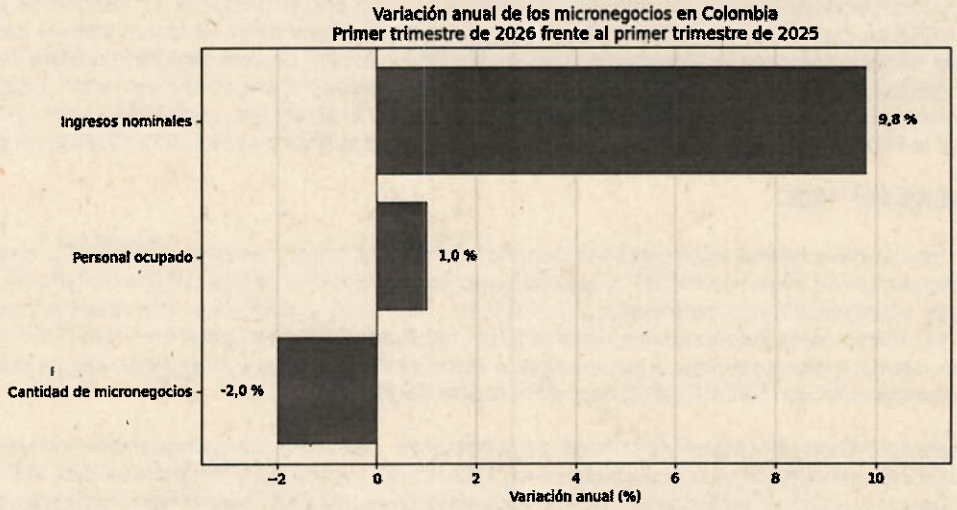
Esta característica puede favorecer una mayor pluralidad de potenciales oferentes, en comparación con procesos técnicos que requieren inversiones significativas, laboratorios, maquinaria o equipos multidisciplinarios permanentes. Las MIPYMES y profesionales ubicados en Saravena, Arauca o zonas geográficamente cercanas pueden presentar además ventajas logísticas derivadas de un mayor conocimiento del mercado inmobiliario local, facilidad para efectuar la visita al inmueble y menores costos asociados con desplazamientos y permanencia.El conocimiento directo de la dinámica inmobiliaria del municipio puede facilitar la identificación de inmuebles comparables, fuentes de información, sectores con características similares y condiciones particulares que incidan en la formación de precios. No obstante, la proximidad territorial no sustituye la habilitación, experiencia, independencia ni responsabilidad profesional exigidas para la correcta ejecución del avalúo.

Asimismo, las herramientas digitales permiten actualmente que firmas pequeñas y profesionales independientes mejoren la gestión, procesamiento y organización de la información inmobiliaria, reduzcan costos administrativos y amplíen su cobertura geográfica. Estas herramientas pueden complementar la actividad valuatoria, sin sustituir la inspección física del inmueble ni el análisis profesional requerido. En materia de compras públicas, la normativa contractual contempla instrumentos orientados a promover la participación de las MIPYMES, incluyendo requisitos habilitantes diferenciales y, cuando concurran los presupuestos normativos correspondientes, mecanismos asociados con convocatorias limitadas.La aplicación de estos instrumentos deberá sustentarse en los resultados concretos del análisis del sector y en la identificación de una oferta efectiva de potenciales proveedores que puedan cumplir el objeto contractual. En consecuencia, las cifras generales del tejido empresarial no son suficientes, por sí mismas, para justificar la adopción de una determinada medida favorable a MIPYMES.

Cuando proceda establecer condiciones diferenciales, estas deberán conservar una relación directa y proporcional con la naturaleza del servicio. La promoción de la participación de las MIPYMES no podrá traducirse en la eliminación o reducción de requisitos esenciales relacionados con la habilitación del avaluador, experiencia, independencia, objetividad, adecuada investigación del mercado y responsabilidad profesional. Para el presente proceso, la existencia de una amplia base de microempresas y profesionales independientes dentro del sector servicios representa una oportunidad para estructurar condiciones de participación que favorezcan la competencia y pluralidad de oferentes, evitando requisitos empresariales o financieros desproporcionados frente a la dimensión económica y técnica del servicio.

En conclusión, las MIPYMES cuentan con condiciones favorables para participar en el presente proceso, especialmente debido a que el servicio de avalúo comercial se caracteriza por una estructura basada principalmente en el conocimiento y experiencia profesional, sin requerir grandes inversiones en infraestructura, maquinaria o personal. No obstante, los principales retos se relacionan con la habilitación para ejercer la actividad valuatoria, la acreditación de experiencia, la capacidad para desarrollar una investigación inmobiliaria suficientemente representativa, los costos de desplazamiento al municipio de Saravena y la responsabilidad técnica asociada con el resultado del avalúo. Por consiguiente, CORPORINOQUIA deberá establecer requisitos proporcionales al alcance y complejidad del objeto contractual, que permitan la participación efectiva de personas naturales, micro, pequeñas y medianas empresas con capacidad real para ejecutar el servicio, sin disminuir los estándares técnicos necesarios para proteger los intereses de la Entidad.

Finalmente, la identificación especifica de potenciales MIPYMES deberá complementarse mediante la consulta del mercado de servicios valuatorios y la verificación de profesionales legalmente habilitados, con el propósito de determinar si existe una oferta suficiente para prestar el servicio de avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, y sustentar adecuadamente las decisiones que adopte CORPORINOQUIA respecto de las condiciones de participación del proceso.



Fuente: DANE, Encuesta de Micronegocios (EMICRON), I trimestre de 2026. Resultados para 24 ciudades.

VARIACIÓN ANUAL DE LAS PRINCIPALES VARIABLES

De acuerdo con la Encuesta de Micronegocios —EMICRON, del Departamento Administrativo Nacional de Estadística —DANE—, durante el primer trimestre de 2026, para el dominio correspondiente a 24 ciudades, la cantidad de micronegocios disminuyó un 2,0 % frente al mismo periodo de 2025. En contraste, el personal ocupado por estas unidades económicas aumentó un 1,0 %, mientras que sus ventas o ingresos nominales registraron un crecimiento del 9,8 %. Estos resultados reflejan un comportamiento mixto del segmento empresarial de menor escala. Aunque se redujo el número total de micronegocios en operación, las unidades económicas que permanecieron activas presentaron incrementos tanto en el personal ocupado como en sus ingresos nominales. No obstante, el crecimiento de los ingresos debe interpretarse teniendo en cuenta el comportamiento general de los precios, debido a que una variación positiva en términos nominales no necesariamente representa un incremento equivalente de la actividad económica en términos reales.

En relación con la variación anual de la cantidad de micronegocios según actividad económica, las mayores contribuciones negativas provinieron del comercio y reparación de vehículos automotores y motocicletas, con una incidencia de -4,2 puntos porcentuales; transporte y almacenamiento, con -0,6 puntos porcentuales; y construcción, con -0,1 puntos porcentuales. Estas actividades incidieron de manera significativa en la disminución general del número de micronegocios durante el periodo analizado. En contraste, las actividades inmobiliarias, profesionales y de comunicaciones registraron la mayor contribución positiva, con 1,6 puntos porcentuales. También presentaron aportes favorables otras actividades de servicios, con 0,9 puntos porcentuales; la industria manufacturera, con 0,3 puntos porcentuales; y alojamiento y servicios de comida, con 0,1 puntos porcentuales.

El comportamiento positivo de las actividades inmobiliarias y profesionales resulta especialmente relevante para el presente proceso, debido a su relación con el mercado de servicios de valoración inmobiliaria y avalúos comerciales. Dentro de este segmento pueden

encontrarse profesionales independientes, firmas especializadas en avalúos, sociedades dedicadas a la valoración de activos y demás unidades económicas que prestan servicios técnicos asociados con el análisis del mercado inmobiliario.Para el objeto contractual de CORPORINOQUIA, esta dinámica permite identificar un entorno favorable para la existencia de potenciales proveedores del servicio de avalúo comercial de inmuebles urbanos. Sin embargo, las cifras generales de la EMICRON no permiten establecer automáticamente que todas las unidades económicas clasificadas dentro de las actividades inmobiliarias o profesionales se encuentren legalmente habilitadas o cuenten con la experiencia necesaria para desarrollar la valoración requerida.

En particular, la prestación del servicio exige que el profesional responsable reúna las condiciones legales y técnicas necesarias para ejercer la actividad valuatoria en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos, además de contar con experiencia suficiente para efectuar la inspección física del bien, desarrollar la investigación del mercado inmobiliario, seleccionar y analizar referencias comparables, aplicar la metodología valuatoria procedente y sustentar técnicamente el valor comercial determinado. Debe tenerse en cuenta, además, que los resultados trimestrales de la EMICRON utilizados corresponden al dominio estadístico de 24 ciudades y no incluyen información representativa del departamento de Arauca. Por esta razón, los resultados constituyen un referente sobre el comportamiento general de las unidades económicas de menor tamaño, pero no permiten establecer directamente la cantidad de proveedores disponibles en el municipio de Saravęna o en su área de influencia.

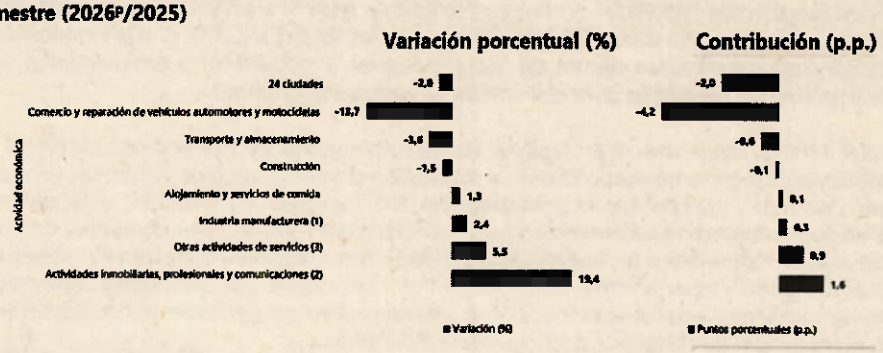
En consecuencia, la información estadística deberá complementarse con una identificación específica del mercado de servicios valuatorios, mediante la consulta de potenciales proveedores, antecedentes de procesos de contratación similares, información empresarial disponible, cotizaciones y fuentes relacionadas con profesionales habilitados para desarrollar avalúos de inmuebles urbanos. Para el presente proceso, resulta particularmente importante analizar la existencia de proveedores que puedan ejecutar integralmente actividades como:

- Inspección física y reconocimiento del inmueble.
- Revisión y análisis de la documentación disponible.
- Identificación de las características físicas, jurídicas, catastrales y urbanísticas relevantes para la valoración.
- Investigación del mercado inmobiliario del municipio de Saravena y su sector de influencia.
- Identificación, validación y análisis de inmuebles comparables.
- Aplicación de los métodos y procedimientos valuatorios técnicamente procedentes.
- Determinación y sustentación del valor comercial actual del inmueble.
- Elaboración y suscripción del correspondiente informe técnico de avalúo.
- Atención de las observaciones formuladas por la supervisión dentro del alcance contractual.

El crecimiento observado en las actividades inmobiliarias y profesionales puede constituir igualmente una señal favorable para la participación de MIPYMES y profesionales independientes, teniendo en cuenta que la actividad valuatoria no necesariamente requiere una infraestructura empresarial de gran tamaño. Su ejecución depende principalmente del conocimiento especializado, experiencia, habilitación y responsabilidad profesional del avaluador. Sin embargo, la menor escala empresarial no podrá traducirse en una disminución de las exigencias esenciales de calidad e idoneidad. La Entidad deberá verificar que el potencial contratista cuente con capacidad efectiva para desarrollar la investigación requerida y asumir la responsabilidad asociada con un informe que servirá como soporte para la posterior disposición de un bien inmueble de propiedad de CORPORINOQUIA.

En conclusión, aunque la cantidad total de micronegocios disminuyó durante el primer trimestre de 2026, el crecimiento del personal ocupado, de los ingresos nominales y, particularmente, de las actividades inmobiliarias, profesionales y de comunicaciones evidencia la permanencia de un mercado activo de unidades económicas de menor tamaño relacionadas con la prestación de servicios especializados.Este contexto resulta favorable para la potencial participación de MIPYMES, firmas de avalúos y profesionales independientes en el presente proceso, siempre que acrediten las condiciones legales, técnicas y de experiencia requeridas para determinar de manera objetiva, actualizada y suficientemente sustentada el valor comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca.

Gráfico 2. Variación anual de la cantidad de micronegocios según actividad económica (porcentaje)
24 Ciudades[1]
I Trimestre (2026p/2025)



Fuente: DANE, EMICRON

En términos de variación porcentual por actividad económica, las actividades inmobiliarias, profesionales y de comunicaciones registraron el mayor crecimiento, con una variación anual del 19,4 %, seguidas de otras actividades de servicios, con 5,5 %; la industria manufacturera, con 2,4 %; y el alojamiento y los servicios de comida, con 1,3 %. En contraste, el comercio y la reparación de vehículos automotores y motocicletas presentaron una disminución del 13,7 %; el transporte y almacenamiento, del 3,6 %; y la construcción, del 1,5 %.

Estos resultados evidencian un comportamiento heterogéneo en la dinámica de los micronegocios, dado que algunas actividades vinculadas principalmente con la prestación de servicios registraron variaciones positivas, mientras que sectores como comercio, transporte y construcción presentaron contracciones que incidieron negativamente sobre el comportamiento agregado. Para el presente proceso resulta especialmente relevante el crecimiento de las actividades inmobiliarias y profesionales, por su relación con el mercado de servicios de valoración de bienes inmuebles. Dentro de este segmento pueden encontrarse profesionales independientes, firmas especializadas en avalúos, sociedades dedicadas a la valoración de activos y empresas vinculadas con la prestación de servicios inmobiliarios y profesionales especializados.

Esta dinámica permite identificar condiciones favorables para la existencia de potenciales proveedores del servicio requerido por CORPORINOQUIA. No obstante, la presencia general de micronegocios y MIPYMES dentro de estas actividades económicas no permite concluir que todos se encuentren habilitados o cuenten con la experiencia necesaria para realizar avalúos comerciales de inmuebles urbanos. En consecuencia, para efectos del presente proceso deberá verificarse que el potencial contratista garantice la participación de un profesional debidamente habilitado para ejercer la actividad valuatoria en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos, y que cuente con la experiencia y capacidad necesarias para desarrollar la inspección física del inmueble, efectuar la investigación del mercado inmobiliario, identificar y analizar referencias comparables, aplicar la metodología valuatoria procedente y sustentar técnicamente el valor comercial determinado.

En este contexto, resulta pertinente reconocer la importancia de los micronegocios y de las micro, pequeñas y medianas empresas —MIPYMES— dentro de la economía nacional, así como la conveniencia de promover su fortalecimiento, formalización, productividad, acceso a financiación, incorporación de herramientas tecnológicas y participación efectiva en el sistema de compras públicas. Uno de los propósitos de la Ley 2069 de 2020 y del Decreto 1860 de 2021, mediante el cual se modificaron y adicionaron disposiciones del Decreto 1082 de 2015, consiste en promover y facilitar la participación de las MIPYMES en la contratación estatal, reconociendo su importancia dentro de la actividad empresarial, la generación de empleo y la oferta de bienes y servicios.

En virtud de lo anterior, dentro del presente proceso deberá analizarse la procedencia de incorporar las medidas diferenciales y mecanismos de promoción de MIPYMES previstos en la normativa contractual, cuando resulten aplicables de acuerdo con la modalidad de selección, cuantía, naturaleza del objeto, características del mercado y demás condiciones previstas normativamente. La aplicación de estas medidas deberá mantener una relación directa y proporcional con el objeto contractual y no podrá afectar las condiciones esenciales de idoneidad, habilitación, experiencia, independencia, objetividad y responsabilidad profesional requeridas para la correcta ejecución del servicio.

En consecuencia, la promoción de la participación de MIPYMES deberá facilitar la concurrencia de potenciales proveedores sin reducir las exigencias necesarias para garantizar que el avalúo comercial sea elaborado por un profesional competente y que el resultado se encuentre soportado en una adecuada inspección del inmueble, investigación de mercado, análisis de información y aplicación de los métodos valuatorios correspondientes. Para el presente contrato, esta consideración adquiere especial relevancia dado que la actividad

valuatoria presenta una estructura empresarial que puede permitir la participación efectiva de micro y pequeñas empresas, firmas especializadas y profesionales independientes, debido a que el servicio se fundamenta principalmente en el conocimiento, experiencia y responsabilidad profesional, sin requerir una infraestructura empresarial de gran tamaño.

De igual manera, CORPORINOQUIA deberá complementar el análisis estadístico general con la identificación concreta de proveedores relacionados con el objeto contractual, utilizando fuentes que permitan aproximarse de manera más precisa al mercado específico de servicios valuatorios. Para este propósito podrán considerarse, entre otras, la información del Registro Único Empresarial y Social — RUES, los antecedentes de procesos similares publicados en SECOP, las solicitudes de información a proveedores, las cotizaciones obtenidas durante el estudio de mercado y, particularmente, la información disponible sobre profesionales habilitados para ejercer la actividad valuatoria en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos.

Asimismo, considerando que el predio objeto de valoración se encuentra ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca, el análisis específico del mercado deberá identificar proveedores con capacidad efectiva para realizar la inspección presencial requerida. La ubicación territorial del proveedor podrá incidir sobre los costos logísticos, pero no deberá convertirse en una condición restrictiva injustificada para la participación. En conclusión, el comportamiento positivo registrado por las actividades inmobiliarias, profesionales y de comunicaciones, con una variación anual del 19,4 %, constituye un referente favorable respecto de la existencia y evolución de unidades económicas relacionadas con la prestación de servicios especializados.

Esta situación permite considerar la potencial participación de MIPYMES, firmas de avalúos y profesionales independientes en el proceso contractual, siempre que cumplan las condiciones jurídicas y técnicas establecidas por CORPORINOQUIA y garanticen la participación de un avaluador legalmente habilitado e idóneo. Por tanto, el análisis estadístico deberá complementarse con el estudio específico de la oferta disponible para establecer condiciones de participación proporcionales, preservar la pluralidad de oferentes y garantizar que el futuro contratista cuente con capacidad suficiente para determinar de manera objetiva, técnica, actualizada y sustentada el valor comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, como soporte para el posterior proceso de venta del inmueble.

ANÁLISIS DE MIPYMES EN EL TERRITORIO

En concordancia con los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015, modificados por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2021, debe diferenciarse entre la limitación general de la convocatoria a MIPYMES colombianas y la posibilidad de establecer adicionalmente una limitación de carácter territorial. La convocatoria de un proceso con pluralidad de oferentes deberá limitarse a MIPYMES colombianas con mínimo un (1) año de existencia cuando concurran los presupuestos establecidos en la normativa, entre ellos que el valor del proceso sea inferior a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para tal efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y que se reciban solicitudes de por lo menos dos (2) MIPYMES colombianas dentro del término previsto.

En particular, las solicitudes deberán presentarse por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del acto administrativo de apertura o del acto que haga sus veces. Tratándose de personas jurídicas, la normativa exige además que su objeto social les permita ejecutar el contrato relacionado con el proceso de selección. Cumplidos los requisitos para limitar la convocatoria a MIPYMES colombianas, CORPORINOQUIA podrá analizar la procedencia de establecer adicionalmente una limitación territorial. Esta decisión es facultativa y deberá encontrarse debidamente sustentada en los estudios del sector, atendiendo el lugar efectivo de ejecución del contrato, las características del mercado y la existencia de potenciales proveedores con capacidad para atender adecuadamente la necesidad contractual.

Para el presente proceso, el objeto contractual corresponde a la prestación del servicio de avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca, con el fin de determinar su valor comercial actual para adelantar el correspondiente proceso de venta. En consecuencia, Saravena constituye el territorio directamente vinculado con la ejecución material del servicio, debido a que en dicho municipio se encuentra localizado el inmueble y allí deberá realizarse la inspección física del bien, el reconocimiento de sus características, la verificación de las condiciones de su entorno y, en lo que resulte aplicable, la investigación del mercado inmobiliario local necesaria para sustentar técnicamente el avalúo.

En relación con la limitación territorial, Colombia Compra Eficiente ha precisado que, cuando el contrato se ejecuta en su totalidad dentro del territorio de un municipio, la medida debe guardar correspondencia con las MIPYMES que tengan su domicilio principal en dicho municipio. Por el contrario, cuando la ejecución trasciende el ámbito municipal y comprende diferentes municipios de un departamento, puede resultar procedente considerar a las MIPYMES domiciliadas en los municipios que conforman dicho ámbito departamental de ejecución. Por tanto, si en los documentos del presente proceso se establece a Saravena como lugar de ejecución contractual, una eventual limitación territorial deberá analizarse prioritariamente respecto de las MIPYMES domiciliadas en dicho

municipio, y no fundamentarse exclusivamente en la totalidad del departamento de Arauca ni en la jurisdicción institucional general de CORPORINOQUIA.

Asimismo, debe tenerse presente que, para acreditar el criterio territorial, lo jurídicamente relevante es el domicilio principal de la MIPYME, y no la simple existencia de una sucursal, establecimiento de comercio, agencia o la realización material de actividades económicas en determinado territorio. Colombia Compra Eficiente ha reiterado que el domicilio constituye el elemento determinante para la aplicación de este incentivo territorial. Para efectos de caracterizar el mercado empresarial del lugar de ejecución, la fuente territorial directamente relacionada con el municipio corresponde a la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano, cuya jurisdicción comprende los municipios de Saravena, Fortul, Tame y Arauquita, en Arauca, así como Cubará, en Boyacá. La propia Cámara identifica expresamente a Saravena dentro de su jurisdicción registral.

La Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano dispone además de estudios económicos sobre el comportamiento empresarial de su jurisdicción, incluyendo un Estudio Económico correspondiente a la vigencia 2016 - 2025, que constituye una fuente pertinente para complementar la caracterización territorial de la oferta empresarial relacionada con el proceso.

No obstante, el número general de empresas registradas en Saravena o en la jurisdicción de dicha Cámara no permite concluir automáticamente que exista una pluralidad suficiente de MIPYMES con capacidad específica para ejecutar el avalúo comercial requerido. Esta consideración adquiere especial relevancia porque el mercado potencial del presente proceso no está integrado por cualquier empresa perteneciente al sector servicios o inmobiliario. La actividad valuatoria en Colombia se encuentra sometida a condiciones particulares de habilitación y regulación, y para el caso concreto deberá garantizarse que el profesional responsable cuente con capacidad para desarrollar la valoración correspondiente a la categoría de inmuebles urbanos.

En consecuencia, para determinar la existencia real de proveedores locales no resulta suficiente identificar empresas cuya actividad económica corresponda genéricamente a actividades inmobiliarias, profesionales, científicas o técnicas. CORPORINOQUIA deberá establecer cuáles de estas personas naturales o jurídicas prestan efectivamente servicios de avalúo comercial de inmuebles urbanos y cuentan con profesionales debidamente habilitados y con experiencia relacionada con el objeto contractual. La estructura del presente servicio, sin embargo, puede favorecer la participación de micro y pequeñas empresas o profesionales independientes, debido a que no requiere la conformación de un equipo interdisciplinario numeroso, laboratorios especializados, maquinaria o infraestructura empresarial de gran dimensión. El componente principal corresponde al conocimiento, experiencia, habilitación y responsabilidad profesional del avaluador, complementados con las actividades de inspección e investigación inmobiliaria necesarias para sustentar el valor comercial. Por esta razón, el análisis territorial deberá complementarse mediante una investigación específica de potenciales proveedores, considerando, entre otras, las siguientes fuentes:

- Registro Abierto de Avaluadores —RAA y demás mecanismos que permitan verificar la habilitación profesional.
- Registro Único Empresarial y Social —RUES y registros de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano.
- Antecedentes de procesos de contratación de avalúos comerciales publicados en SECOP.
- Solicitudes de información a potenciales proveedores.
- Cotizaciones recibidas durante el estudio de mercado.
- Experiencia acreditada en avalúos comerciales de inmuebles urbanos.
- Domicilio principal de los potenciales proveedores, cuando sea necesario analizar la procedencia de una limitación territorial.

Este análisis permitirá establecer no solamente cuántas empresas o profesionales existen en el territorio, sino cuáles cuentan realmente con capacidad jurídica y técnica para desarrollar el servicio y asumir la responsabilidad asociada con la determinación del valor comercial de un bien inmueble de propiedad de CORPORINOQUIA. Debe precisarse, además, que la limitación territorial es facultativa, aun cuando se hayan cumplido previamente los presupuestos que hacen obligatoria la convocatoria limitada a MIPYMES colombianas. En consecuencia, CORPORINOQUIA deberá determinar, con fundamento en los estudios del sector, si resulta adecuado y proporcional restringir adicionalmente la participación al territorio correspondiente.

La Agencia Nacional de Contratación Pública ha reiterado que esta facultad no puede ejercerse de forma arbitraria, sino que deberá encontrarse motivada y guardar correspondencia con el lugar efectivo de ejecución del contrato y con los resultados concretos del estudio del sector. En este sentido, la sola existencia de MIPYMES domiciliadas en Saravena no resulta suficiente para recomendar una limitación territorial. Será necesario establecer que existe una pluralidad efectiva de potenciales proveedores idóneos, capaces de prestar el servicio de avalúo comercial bajo las condiciones jurídicas y técnicas requeridas, de manera que la medida no afecte injustificadamente la competencia ni la selección objetiva.

Por el contrario, si el estudio específico del mercado evidencia una oferta local limitada de avaluadores o firmas especializadas, una restricción territorial podría reducir significativamente el número de potenciales participantes. En dicho escenario, resultaría más

conveniente mantener la convocatoria abierta a MIPYMES colombianas de nivel nacional, cuando se configuren los presupuestos normativos para ello, permitiendo que proveedores domiciliados en otras regiones incorporen dentro de sus propuestas los costos necesarios para efectuar la visita e inspección presencial del inmueble en Saravena. Esta alternativa resulta compatible con la naturaleza del servicio, dado que un avaluador domiciliado fuera del municipio puede ejecutar adecuadamente el contrato siempre que garantice la inspección física del inmueble, la investigación suficiente del mercado inmobiliario local y el cumplimiento de las demás obligaciones establecidas por CORPORINOQUIA.

En consecuencia, con la información general disponible no resulta técnicamente recomendable afirmar anticipadamente que la convocatoria deba limitarse territorialmente a MIPYMES domiciliadas en Saravena. Esta decisión deberá adoptarse una vez se cuente con los resultados concretos de la consulta de proveedores y, cuando corresponda, con las solicitudes de limitación presentadas dentro de la etapa prevista en el proceso. Si el valor del proceso es inferior al umbral establecido para MIPYMES y se reciben oportunamente las solicitudes exigidas por el artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, la convocatoria deberá limitarse a MIPYMES colombianas. Una vez configurado dicho escenario, CORPORINOQUIA podrá evaluar si resulta conveniente aplicar adicionalmente la limitación territorial prevista en el artículo 2.2.1.2.4.2.3.

CONCLUSIÓN

El análisis territorial evidencia que el mercado relevante para efectos de una eventual limitación geográfica debe analizarse principalmente respecto del municipio de Saravena, por ser el lugar directamente relacionado con la ejecución del avalúo comercial y la ubicación del inmueble objeto de valoración. La Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano constituye la fuente cameral pertinente para caracterizar el tejido empresarial de Saravena, y su información deberá complementarse con la identificación específica de avaluadores y firmas especializadas que tengan capacidad efectiva para ejecutar el objeto contractual.

No obstante, la existencia general de micro y pequeñas empresas en el territorio no demuestra por sí sola que exista una oferta suficiente de MIPYMES habilitadas para desarrollar avalúos comerciales de inmuebles urbanos. Por lo anterior, CORPORINOQUIA deberá verificar, mediante el estudio concreto de mercado, la existencia de potenciales proveedores domiciliados en Saravena, su habilitación para desarrollar la actividad valuatoria, su experiencia y su capacidad para realizar la inspección e investigación inmobiliaria requerida. Mientras no se acredite una pluralidad suficiente de proveedores locales idóneos, resulta técnicamente más prudente no recomendar de manera anticipada la limitación territorial, preservando la posibilidad de participación de MIPYMES colombianas de nivel nacional cuando se cumplan los requisitos establecidos en la normativa. De esta manera, CORPORINOQUIA podrá promover la participación de las MIPYMES sin introducir restricciones que afecten injustificadamente la pluralidad de oferentes, la competencia y la selección objetiva, garantizando simultáneamente que el futuro contratista cuente con la capacidad necesaria para determinar de manera objetiva, técnica y suficientemente sustentada el valor comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca.

Tabla 1 Stock de empresas por sección de actividad económica, años 2016 al 2025

Sección Actividad - CIIU 1	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Comercio	8.163	7.853	7.472	7.573	7.570	7.581	8.284	8.231	8.070	8.122
Alojamiento y servicios de comida	2.882	3.061	3.093	3.320	2.810	3.239	3.609	3.509	3.604	3.745
Industrias manufactureras	1.619	1.552	1.498	1.552	1.513	1.574	1.759	1.851	1.920	1.980
Construcción	1.462	1.341	1.228	1.104	1.227	1.248	1.308	1.315	1.408	1.388
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1.312	1.283	1.231	1.141	1.133	1.150	1.168	1.166	1.168	1.133
Agricultura, ganadería, pesca	710	692	725	701	737	702	697	977	966	1.066
Otras actividades de servicios	772	778	782	840	801	833	859	860	797	831
Transporte y almacenamiento	840	755	712	738	782	763	777	760	778	780
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	705	715	686	649	583	614	670	699	719	738
Actividades de atención a salud y asistencia social	431	414	374	357	341	348	368	389	396	384
Actividades artísticas	318	423	580	653	393	330	347	334	327	349
Información y comunicaciones	452	420	417	437	381	387	338	324	315	304
Educación	271	260	259	234	202	201	223	217	242	246
Actividades inmobiliarias	170	162	160	165	163	185	207	209	218	246
Distribución de agua y saneamiento ambiental	173	173	161	170	169	166	204	168	162	173
Actividades financieras	147	125	132	140	147	153	149	138	146	139
Explotación de minas y canteras	74	78	87	97	87	98	98	97	88	98
Suministro de electricidad, gas, vapor	28	18	21	28	25	28	27	32	28	34
Administración pública y defensa	16	14	13	12	12	12	11	9	8	12
Actividades de los hogares	5	7	5	3	3	2	4	4	2	2
Sin clasificar	0	1	0	0	0	2	0	7	0	5
Actividades de organizaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stock de empresas	20.641	20.135	19.891	20.402	19.666	20.111	21.308	21.275	21.340	21.813

Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC, con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados del Registro Mercantil – Sistema de Información RUES, Cámara de Comercio de Casanare, Informe Estudio Económico 2025.

CLASIFICACIÓN EMPRESARIAL SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA – CIIU

De acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, Revisión 4 Adaptada para Colombia —CIIU Rev. 4 A.C.—, la identificación de potenciales proveedores para el presente proceso debe orientarse principalmente hacia las actividades económicas relacionadas con la valoración de bienes inmuebles y la prestación de servicios inmobiliarios especializados. Para el análisis territorial resulta pertinente considerar la información empresarial correspondiente a la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano, entidad que tiene presencia y competencia registral en los municipios de Saravena, Tame, Fortul y Arauquita, en el departamento de Arauca, así como en Cubará, departamento de Boyacá. El inmueble objeto del presente proceso se encuentra ubicado específicamente en el municipio de Saravena, Arauca, razón por la cual este territorio constituye el principal referente para analizar la oferta empresarial local.

La Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano cuenta con un estudio económico correspondiente al periodo 2016–2025, en el cual analiza el comportamiento del stock empresarial de su jurisdicción por ramas de actividad económica, incluyendo expresamente la Sección L – Actividades Inmobiliarias. Esta información constituye un referente para caracterizar el entorno empresarial en el que se ejecutará el contrato. Para el presente proceso resulta especialmente relevante la Sección L – Actividades Inmobiliarias, debido a que, conforme con la clasificación oficial del DANE, esta sección comprende las actividades de agentes y corredores inmobiliarios y la prestación de otros servicios inmobiliarios, entre ellos la valuación y la consultoría inmobiliaria. De manera específica, el código CIIU 6820 – "Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata" incluye expresamente, entre otras, las siguientes actividades:

- Servicios inmobiliarios realizados a cambio de una retribución o por contrata.
- Compra, venta, administración, alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles por cuenta de terceros.
- Valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
- Consultoría inmobiliaria.
- Promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios por cuenta de terceros.

En consecuencia, el CIIU 6820 constituye la actividad económica de referencia más directamente relacionada con el objeto contractual, teniendo en cuenta que CORPORINOQUIA requiere determinar el valor comercial actual de un inmueble urbano mediante la contratación de un servicio profesional de avalúo. Esta precisión resulta importante porque la clasificación CIIU diferencia la valoración de bienes inmuebles de otros tipos de actividades valuatorias. El DANE señala expresamente que la valuación de bienes inmuebles se clasifica en el código 6820, mientras que la valoración de bienes diferentes de bienes raíces —por ejemplo, determinados bienes muebles u otros activos— puede encontrarse incluida dentro del código 7490, correspondiente a "Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p."

Por lo anterior, para caracterizar adecuadamente la oferta empresarial del presente proceso no resulta técnicamente suficiente analizar de manera general la Sección M – Actividades profesionales, científicas y técnicas, como podría hacerse para una consultoría de arquitectura o ingeniería. En el presente caso, la búsqueda de potenciales proveedores deberá concentrarse prioritariamente en personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades clasificadas en el código CIIU 6820 y que efectivamente presten servicios de valoración inmobiliaria. No obstante, debe advertirse que la inscripción de una persona natural o jurídica bajo el código CIIU 6820 no acredita por sí misma la habilitación legal ni la capacidad técnica para realizar el avalúo comercial requerido por CORPORINOQUIA. Esta clase comprende diferentes servicios inmobiliarios y, por tanto, pueden encontrarse inscritos en ella agentes inmobiliarios, administradores de inmuebles, corredores, consultores y otros prestadores que no necesariamente desarrollen actividades valuatorias. En consecuencia, la información de actividad económica deberá complementarse con la verificación de que el potencial proveedor cuente efectivamente con un avaluador legalmente habilitado para desarrollar avalúos de inmuebles urbanos, con la experiencia y demás condiciones requeridas por la Entidad para elaborar y suscribir el correspondiente informe técnico.

Esta consideración adquiere particular importancia para efectos del análisis de MIPYMES y de una eventual limitación territorial, pues el número total de empresas registradas dentro de la Sección L o bajo el código CIIU 6820 no equivale automáticamente al número de potenciales oferentes idóneos para participar en el proceso contractual. Por esta razón, el análisis cuantitativo del registro mercantil deberá complementarse con otras fuentes de información que permitan identificar específicamente el mercado de la actividad valuatoria, entre ellas:

- Registro Abierto de Avaluadores —RAA—.

- Registro Único Empresarial y Social —RUES—.
- Información registral de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano.
- Procesos similares de contratación publicados en SECOP.
- Solicitudes de información a proveedores.
- Cotizaciones recibidas dentro del estudio de mercado.
- Experiencia acreditada en avalúos comerciales de inmuebles urbanos.

De igual manera, para efectos de una eventual limitación territorial a MIPYMES, deberá identificarse específicamente cuáles proveedores que tengan su domicilio principal en Saravena desarrollan efectivamente servicios de avalúo comercial y disponen de profesionales habilitados para efectuar la valoración correspondiente. La sola existencia de empresas vinculadas con actividades inmobiliarias en Saravena o en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano no permite concluir que exista una pluralidad suficiente de proveedores para restringir territorialmente la convocatoria. Dicha conclusión deberá estar soportada en la identificación concreta de potenciales oferentes que reúnan las condiciones jurídicas y técnicas establecidas para el contrato. En este sentido, la estructura empresarial del territorio constituye un indicador de oferta potencial, pero deberá diferenciarse claramente de la oferta efectiva. Para efectos del presente estudio puede entenderse:

Oferta potencial: personas naturales o jurídicas registradas en actividades económicas relacionadas con servicios inmobiliarios, especialmente aquellas clasificadas bajo el código CIIU 6820.

Oferta efectiva: personas naturales o jurídicas que, además de desarrollar una actividad económica relacionada con el objeto, cuenten con un profesional legalmente habilitado, experiencia en avalúos comerciales de inmuebles urbanos y capacidad real para efectuar la visita, investigación de mercado, análisis y elaboración del informe requerido por CORPORINOQUIA

Esta diferenciación resulta necesaria para evitar que las cifras generales del tejido empresarial conduzcan a sobreestimar la cantidad de posibles participantes en el proceso. Asimismo, considerando que el inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, la existencia de proveedores con conocimiento del mercado inmobiliario local puede representar una ventaja desde el punto de vista de la investigación de ofertas, transacciones y bienes comparables. Sin embargo, dicha cercanía geográfica no sustituye la habilitación profesional, experiencia, independencia y capacidad técnica exigidas para desarrollar la actividad valuatoria.
En conclusión, para el presente proceso la actividad económica directamente relacionada con el objeto contractual corresponde principalmente al CIIU 6820 – Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, toda vez que esta clase incorpora expresamente la valuación inmobiliaria. Por tanto, el análisis de la oferta empresarial deberá concentrarse prioritariamente en la identificación de personas naturales y jurídicas que desarrollen dicha actividad dentro del mercado nacional y, particularmente, en Saravena cuando se evalúe la existencia de oferta territorial.

No obstante, la clasificación CIIU deberá emplearse únicamente como un primer criterio de identificación empresarial y no como prueba suficiente de idoneidad. La pluralidad real de potenciales oferentes deberá establecerse mediante la verificación concreta de proveedores que cuenten con capacidad para prestar el servicio de avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, incluyendo la habilitación del avaluador, experiencia específica, capacidad para efectuar la inspección física del inmueble, investigación del mercado inmobiliario y elaboración de un informe técnico debidamente sustentado.

Tabla 3 Empresas creadas por sección de actividad económica, años 2016 al 2025

Sección Actividad - CIIU 1	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Comercio	1.488	1.416	1.063	1.188	1.310	1.357	1.204	1.332	1.186	1.353
Alojamiento y servicios de comida	573	776	702	755	530	842	844	732	816	899
Industrias manufactureras	264	235	247	244	244	237	271	358	395	320
Agricultura, ganadería, pesca	140	119	156	117	142	132	179	192	182	217
Otras actividades de servicios	145	141	131	154	150	155	158	108	156	208
Construcción	218	165	126	143	180	177	162	198	241	193
Actividades profesionales	204	204	172	149	155	149	136	185	170	187
Actividades de servicios adm.	135	107	111	109	101	101	97	120	124	120
Transporte y almacenamiento	134	98	86	94	150	88	95	111	96	107
Actividades artísticas	71	164	231	217	121	74	67	71	70	98
Actividades inmobiliarias	27	22	17	24	25	28	32	33	37	47
Actividades de atención a salud	40	51	27	29	33	26	35	44	38	45
Información y comunicaciones	86	74	72	76	63	57	37	45	37	38
Educación	45	56	45	28	28	28	38	28	50	35
Actividades financieras	31	20	18	18	34	26	20	17	20	27
Distribución de agua	32	27	17	29	27	28	31	24	24	21
Suministro de electricidad, gas, vapor	7	6	2	5	6	6	3	6	3	11
Explotación de minas y canteras	7	8	15	15	7	12	5	8	10	9
No clasificado	0	0	0	0	0	1	0	5	0	5
Administración pública y justicia	2	0	2	1	0	2	0	1	0	3
Actividades de los hogares	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0
Actividades de organizaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stock de empresas	3.533	3.991	3.239	3.393	3.365	3.827	3.415	3.678	3.634	3.909

Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC, con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados del Registro Mercantil – Sistema de Información RUES, Cámara de Comercio de Casanare, Informe Estudio Económico 2025.

COMPOSICIÓN SECTORIAL DEL TEJIDO EMPRESARIAL

De acuerdo con el estudio económico correspondiente al periodo 2016–2025 de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano, el tejido empresarial de su jurisdicción se encuentra distribuido entre diferentes secciones de actividad económica, con una participación heterogénea según la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos. La jurisdicción de esta Cámara comprende, entre otros, el municipio de Saravena, lugar en el cual se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente proceso contractual. Para efectos del presente proceso, el análisis no debe concentrarse exclusivamente en las actividades profesionales, científicas y técnicas, como ocurriría en una consultoría de arquitectura o ingeniería. Teniendo en cuenta que el objeto consiste en la realización de un avalúo comercial de un inmueble urbano, adquiere especial relevancia la Sección L – Actividades inmobiliarias, incluida expresamente dentro de la clasificación sectorial analizada por la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano.

En particular, dentro de esta sección se encuentra el código CIIU 6820 – Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, clasificación dentro de la cual se incorpora la valuación inmobiliaria y que, por tanto, constituye uno de los principales referentes para identificar potenciales proveedores relacionados directamente con el objeto contractual. No obstante, la existencia de empresas registradas dentro de la Sección L o bajo actividades inmobiliarias no permite concluir que todas se encuentren habilitadas o cuenten con experiencia para realizar avalúos comerciales. Las actividades inmobiliarias comprenden diferentes servicios, tales como intermediación, administración, corretaje, consultoría y valoración de inmuebles, razón por la cual resulta necesario efectuar una depuración adicional del mercado. Para CORPORINOQUIA resulta particularmente relevante identificar personas naturales o jurídicas que efectivamente desarrollen servicios de avalúo comercial de bienes inmuebles urbanos y que garanticen la participación de profesionales legalmente habilitados para ejercer la actividad valuatoria en la categoría correspondiente.

En consecuencia, la información empresarial territorial deberá ser entendida como un indicador de oferta potencial, pero no como prueba suficiente de la existencia de una pluralidad efectiva de oferentes. Para determinar la oferta real del proceso será necesario complementar la información de la Cámara de Comercio con la consulta de potenciales proveedores, antecedentes de procesos

similares publicados en SECOP, información del Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, solicitudes de información y cotizaciones obtenidas dentro del estudio de mercado. Esta diferenciación resulta especialmente importante si CORPORINOQUIA analiza posteriormente la procedencia de una eventual limitación territorial a MIPYMES domiciliadas en Saravena, toda vez que dicha decisión no podría sustentarse únicamente en la existencia general de empresas inmobiliarias registradas en el municipio o en la jurisdicción de la Cámara de Comercio.

La Entidad deberá verificar específicamente cuántas de ellas pueden ejecutar el objeto contractual, cuentan con experiencia relacionada con avalúos comerciales de inmuebles urbanos y disponen de un profesional habilitado para asumir técnicamente la valoración. De acuerdo con lo anterior, el Piedemonte Araucano presenta una estructura empresarial diversificada que permite identificar potenciales unidades económicas relacionadas con la prestación de servicios. Sin embargo, para el presente proceso la variable determinante no será el tamaño general del tejido empresarial, sino la existencia concreta de avaluadores, firmas de avalúos o empresas especializadas en valoración inmobiliaria con capacidad real para atender la necesidad institucional.

La naturaleza del servicio requerido puede favorecer la participación de micro y pequeñas empresas, debido a que la realización de un avalúo comercial no demanda, en principio, una estructura empresarial de gran dimensión, maquinaria especializada, laboratorios ni un equipo interdisciplinario numeroso. Por el contrario, el principal componente para la ejecución del contrato está representado por el conocimiento, experiencia, habilitación, independencia y responsabilidad profesional del avaluador, así como por su capacidad para desarrollar una adecuada inspección del inmueble, investigar el mercado inmobiliario, analizar referencias comparables y sustentar técnicamente el valor comercial determinado. En consecuencia, la menor dimensión empresarial de un potencial proveedor no constituye por sí misma una limitación para participar en el proceso, siempre que cuente con las condiciones jurídicas y técnicas exigidas y garantice la correcta ejecución del objeto contractual.

STOCK DE EMPRESAS SEGÚN EL NÚMERO DE EMPLEOS GENERADOS, PERIODO 2016–2025

El estudio económico de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano incorpora igualmente el análisis del stock de empresas según el número de empleos generados durante el periodo 2016–2025, información que permite aproximarse a la dimensión y estructura organizacional de las unidades económicas existentes en el territorio. Este análisis resulta pertinente para caracterizar el mercado empresarial, particularmente en un territorio en el cual tienen una participación relevante las unidades económicas de menor escala. No obstante, para el presente proceso el número de empleos reportados por una empresa no constituye por sí solo un indicador suficiente de su capacidad para ejecutar el contrato.

La actividad valuatoria presenta características particulares frente a otros servicios técnicos. Una persona natural o una empresa con una estructura administrativa reducida puede contar con un avaluador altamente especializado, con experiencia suficiente y habilitación vigente, y encontrarse en capacidad de desarrollar integralmente un avalúo comercial de las características requeridas por CORPORINOQUIA. Por esta razón, a diferencia de una consultoría de estudios y diseños en la que puede resultar determinante la capacidad para integrar numerosos profesionales y especialidades, en el presente proceso no resulta necesario exigir una planta de personal amplia como condición indicativa de capacidad técnica. Una microempresa, firma pequeña o profesional independiente puede encontrarse en condiciones de ejecutar adecuadamente el servicio siempre que pueda acreditar, según corresponda:

- Experiencia relacionada con avalúos comerciales de inmuebles urbanos.
- Disponibilidad de un avaluador legalmente habilitado en la categoría correspondiente.
- Capacidad para efectuar presencialmente la inspección del inmueble en Saravena.
- Conocimiento y capacidad para desarrollar una investigación suficiente del mercado inmobiliario.
- Identificación, validación y análisis de referencias comparables.
- Aplicación adecuada de las metodologías valuatorias correspondientes.
- Capacidad para elaborar y sustentar técnicamente el informe de avalúo.
- Disponibilidad para atender las observaciones formuladas por la supervisión.
- Cumplimiento de las obligaciones jurídicas, tributarias, contractuales y de seguridad social que resulten aplicables.

En este sentido, la existencia de empresas de baja generación de empleo puede representar una oportunidad para promover la participación de MIPYMES y profesionales independientes, siempre que los requisitos habilitantes sean proporcionales a la naturaleza, alcance y cuantía del servicio. Al mismo tiempo, esta estructura empresarial supone algunos retos. Las unidades económicas de menor tamaño pueden enfrentar mayores costos relativos de desplazamiento cuando se encuentran domiciliadas fuera de Saravena, menor capacidad de financiación para asumir gastos previos al pago contractual o una menor trayectoria contractual acreditada a nombre de la persona jurídica.
Sin embargo, estas circunstancias deberán evaluarse de manera proporcional y no podrán conducir automáticamente a la exclusión de micro o pequeñas empresas. La capacidad real deberá analizarse fundamentalmente a partir de la idoneidad y experiencia del

avaluador, la calidad de los antecedentes contractuales, la habilitación legal para ejercer la actividad y la capacidad efectiva para desarrollar el servicio. La ubicación del inmueble en Saravena constituye igualmente una variable relevante. Las personas naturales o empresas domiciliadas en este municipio o en zonas cercanas pueden presentar ventajas logísticas asociadas con menores costos de desplazamiento y un mayor conocimiento directo de la dinámica inmobiliaria local.

Este conocimiento territorial puede facilitar la identificación y verificación de ofertas, transacciones, inmuebles comparables y condiciones específicas del sector. No obstante, la cercanía geográfica no sustituye los requisitos de habilitación, experiencia, independencia, objetividad y responsabilidad profesional que deberá reunir el futuro contratista. Asimismo, la estructura empresarial territorial no hace necesario promover la conformación de consorcios o uniones temporales por la sola circunstancia de que existan empresas pequeñas. Dada la naturaleza específica y relativamente concentrada del objeto, una persona natural o jurídica puede tener capacidad suficiente para ejecutarlo individualmente. Lo anterior no impide la participación de estructuras plurales cuando la modalidad y las reglas del proceso lo permitan, pero estas no constituyen una necesidad técnica inherente al objeto, como podría ocurrir en consultorías integrales que exigen múltiples disciplinas simultáneamente.

Para efectos del análisis de MIPYMES, la información sobre generación de empleo constituye entonces un elemento complementario que permite comprender la dimensión del tejido empresarial, pero deberá interpretarse conjuntamente con la información específica del mercado valuatorio. En particular, cuando se analice una eventual medida diferencial o limitación territorial, CORPORINOQUIA deberá evitar equiparar el número total de microempresas existentes en Saravena o en el Piedemonte Araucano con el número de potenciales oferentes del proceso. La pluralidad efectiva deberá establecerse mediante la identificación concreta de personas naturales o jurídicas que:

1. Desarrollen actividades relacionadas con la valoración inmobiliaria.
2. Cumplan, cuando corresponda, la condición de MIPYME.
3. Tengan el domicilio exigido si se analiza una eventual limitación territorial.
4. Cuenten con un avaluador legalmente habilitado.
5. Acrediten experiencia relacionada con avalúos comerciales de inmuebles urbanos.
6. Tengan capacidad real para ejecutar el servicio en el municipio de Saravena.

En consecuencia, el análisis del stock empresarial según generación de empleo permite advertir que la existencia de unidades económicas de pequeña escala no constituye una barrera para la ejecución del presente contrato, pues la actividad valuatoria se encuentra fundamentada principalmente en el conocimiento y responsabilidad profesional y no en el tamaño de la planta de personal. Por el contrario, esta característica puede favorecer la participación de micro y pequeñas empresas y profesionales independientes, siempre que CORPORINOQUIA establezca condiciones habilitantes proporcionales y orientadas a verificar las capacidades verdaderamente necesarias para desarrollar el objeto contractual.

***Tabla 2** Stock de empresas según empleos generados, años 2016 al 2025*

Empleos reportados	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1-4 personas	14.148	15.146	15.730	15.532	13.260	14.771	16.460	17.388	18.613	17.990
5-9 personas	285	304	421	420	473	478	480	680	623	582
10-19 personas	146	110	203	186	212	213	228	301	258	298
20-49 personas	84	66	84	105	98	111	125	148	145	126
50-249 personas	26	26	43	48	57	58	54	65	67	55
250 o más personas	2	3	1	5	1	30	4	12	10	7
No reporte	5.971	4.472	3.169	3.707	4.084	4.449	3.937	2.677	1.630	2.584
Stock de empresas	20.641	20.136	19.651	20.002	19.085	20.111	21.288	21.275	21.348	21.643

Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC. con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados del Registro Mercantil – Sistema de Información RUES, Cámara de Comercio de Casanare, Informe Estudio Económico 2025.

STOCK EMPRESARIAL SEGÚN EL NÚMERO DE EMPLEOS GENERADOS

Durante el periodo comprendido entre 2016 y 2025, la estructura empresarial de la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano evidencia la participación relevante de unidades económicas de menor tamaño, característica que resulta pertinente para analizar la potencial participación de micro, pequeñas y medianas empresas —MIPYMES— en los procesos de contratación pública. El estudio económico de dicha Cámara incorpora específicamente el análisis del stock de empresas según el

número de empleos generados para el periodo 2016–2025. La jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano comprende, entre otros, el municipio de Saravena, donde se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente proceso. En consecuencia, su información empresarial constituye un referente territorial más adecuado para caracterizar las condiciones económicas y empresariales relacionadas con la ejecución del contrato.

La presencia de empresas con estructuras laborales reducidas no debe interpretarse automáticamente como una limitación para la prestación de servicios profesionales especializados. Esta consideración resulta especialmente relevante para el mercado de avalúos comerciales, debido a que la actividad valuatoria puede desarrollarse mediante estructuras empresariales pequeñas e incluso por profesionales independientes, siempre que estos se encuentren debidamente habilitados y cuenten con la experiencia necesaria.En este tipo de servicios, el tamaño de la planta de personal no constituye por sí mismo un indicador suficiente de capacidad técnica. Una persona natural, microempresa ,o firma especializada con un número reducido de trabajadores puede contar con un avaluador experimentado, conocimiento del mercado inmobiliario, capacidad operativa y condiciones suficientes para efectuar integralmente la valoración requerida por CORPORINOQUIA.

Lo anterior obedece a que el principal componente del servicio se encuentra representado por el conocimiento, experiencia, habilitación, independencia y responsabilidad profesional del avaluador, y no por la disponibilidad permanente de una estructura empresarial amplia o un equipo interdisciplinario numeroso. Asimismo, la ausencia o bajo número de empleados reportados en los registros empresariales no permite concluir automáticamente que una empresa se encuentre inactiva o carezca de capacidad para prestar el servicio. Algunas unidades económicas funcionan bajo esquemas de autoempleo, administración directa por sus propietarios, contratación de servicios profesionales por proyecto o estructuras administrativas reducidas.

Esta circunstancia resulta compatible con la naturaleza de la actividad valuatoria, en la cual un profesional independiente o una empresa pequeña puede asumir directamente actividades como la inspección física del inmueble, recopilación y análisis de información, investigación del mercado inmobiliario, identificación de referentes comparables, aplicación de métodos valuatorios y elaboración del correspondiente informe técnico. Para el presente proceso, por tanto, el número de empleos generados por una empresa no deberá utilizarse de manera aislada para determinar su idoneidad o capacidad contractual. La evaluación del potencial proveedor deberá concentrarse principalmente en aspectos directamente relacionados con el objeto, tales como:

- Habilitación legal del profesional responsable para ejercer la actividad valuatoria en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos.
- Experiencia acreditada en avalúos comerciales de inmuebles urbanos.
- Capacidad para realizar presencialmente la inspección del inmueble ubicado en Saravena.
- Conocimiento y capacidad para desarrollar una investigación suficiente del mercado inmobiliario.
- Identificación, validación y análisis de inmuebles comparables.
- Aplicación adecuada de los métodos y procedimientos valuatorios.
- Capacidad para elaborar, sustentar y suscribir el informe técnico correspondiente.
- Cumplimiento de las condiciones jurídicas, económicas y contractuales establecidas por CORPORINOQUIA.

La existencia de unidades económicas de menor tamaño puede representar, en consecuencia, una oportunidad para promover la participación de MIPYMES y profesionales independientes en el proceso, especialmente porque el objeto no demanda grandes inversiones en infraestructura, maquinaria, laboratorios o equipos tecnológicos especializados. De igual manera, una menor estructura empresarial puede representar ventajas relacionadas con la flexibilidad operativa y menores costos administrativos. En el caso de proveedores domiciliados en Saravena o en municipios cercanos, pueden presentarse adicionalmente menores costos de desplazamiento y un mayor conocimiento directo de la dinámica del mercado inmobiliario de la zona.

Este último aspecto puede facilitar la identificación y validación de ofertas, transacciones, valores de referencia y bienes comparables. Sin embargo, la proximidad territorial no sustituye las condiciones esenciales de habilitación, experiencia, independencia, objetividad y responsabilidad profesional requeridas para realizar el avalúo. En contraste con una consultoría integral de arquitectura e ingeniería, el presente objeto no exige necesariamente la conformación de consorcios, uniones temporales o estructuras empresariales integradas por múltiples especialidades. Una persona natural o jurídica puede contar individualmente con capacidad suficiente para desarrollar el servicio de avalúo comercial.

No obstante, cuando la modalidad de selección y las reglas del proceso lo permitan, la participación mediante estructuras plurales continuará siendo jurídicamente posible, sin que esta forma de asociación constituya una necesidad técnica inherente al objeto contractual. La alta presencia de unidades empresariales de pequeña escala constituye también un elemento relevante para analizar la eventual aplicación de condiciones diferenciales en favor de las MIPYMES, de conformidad con la Ley 2069 de 2020, el Decreto 1860 de 2021 y el Decreto 1082 de 2015.

Sin embargo, la procedencia de estas medidas deberá determinarse considerando la modalidad de selección, presupuesto oficial, lugar de ejecución, naturaleza del objeto, características específicas del mercado y existencia real de potenciales proveedores que reúnan las condiciones necesarias para desarrollar la actividad valuatoria. En particular, la existencia general de microempresas en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano no permite concluir automáticamente que exista una pluralidad suficiente de MIPYMES habilitadas para realizar avalúos comerciales de inmuebles urbanos.

Por esta razón, CORPORINOQUIA deberá complementar la caracterización empresarial con la identificación concreta de potenciales proveedores, verificando la existencia de profesionales y empresas que desarrollen efectivamente actividades de valoración inmobiliaria y que cuenten con un avaluador legalmente habilitado para ejecutar el servicio. En conclusión, la estructura empresarial del territorio permite identificar condiciones potencialmente favorables para la participación de unidades económicas de menor tamaño. En el presente proceso, esta característica no constituye una limitación significativa, debido a que la actividad valuatoria depende fundamentalmente de la idoneidad y experiencia del profesional responsable y no del número de trabajadores permanentes de la empresa. En consecuencia, CORPORINOQUIA deberá establecer requisitos proporcionales a la naturaleza y complejidad del servicio, procurando facilitar la participación de MIPYMES y profesionales independientes sin disminuir las condiciones esenciales de experiencia, habilitación, calidad técnica y responsabilidad necesarias para obtener un avalúo comercial confiable y suficientemente sustentado.

DINÁMICA DE CREACIÓN DE EMPRESAS

Durante el periodo comprendido entre 2016 y 2025, la dinámica de creación empresarial en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano presentó variaciones asociadas con las condiciones económicas, comerciales y productivas de la región. El estudio económico correspondiente a dicha vigencia contiene específicamente un análisis de la creación de empresas durante el periodo 2016–2025, constituyéndose en una fuente territorial pertinente para evaluar la evolución del tejido empresarial relacionado con el lugar de ejecución del contrato. La creación de nuevas unidades económicas representa un indicador favorable de renovación y dinamismo empresarial, en la medida en que amplía la base potencial de proveedores de bienes y servicios disponibles para los sectores público y privado.

Para el presente proceso, este comportamiento debe analizarse principalmente desde la perspectiva de la prestación de servicios inmobiliarios y profesionales especializados, teniendo en cuenta que el objeto consiste en determinar técnicamente el valor comercial actual de un inmueble urbano ubicado en el municipio de Saravena. No obstante, el aumento general en el número de empresas creadas dentro de la jurisdicción no permite determinar por sí mismo la existencia de una pluralidad suficiente de proveedores para ejecutar el avalúo comercial requerido. Las nuevas unidades empresariales comprenden múltiples sectores y actividades económicas y solo una proporción de ellas puede encontrarse vinculada con servicios inmobiliarios, valoración de activos o actividades profesionales relacionadas con el objeto.

Por esta razón, para establecer la oferta real del mercado deberá identificarse específicamente a las personas naturales y jurídicas cuya actividad económica guarde relación directa con la valuación inmobiliaria y los avalúos comerciales, particularmente aquellas relacionadas con el código CIIU 6820 —Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata—, sin perjuicio de verificar posteriormente su capacidad efectiva para prestar el servicio.
La creación o inscripción reciente de una empresa tampoco constituye por sí misma evidencia de falta de capacidad. En el mercado de servicios valuatorios puede ocurrir que una persona jurídica sea de reciente constitución, pero cuente con un profesional responsable que posea experiencia individual previa y habilitación vigente para ejercer la actividad. En consecuencia, cuando las condiciones jurídicas de la modalidad de selección lo permitan, los requisitos establecidos por CORPORINOQUIA deberán guardar proporcionalidad con el alcance contractual, evitando generar barreras innecesarias para empresas recientemente constituidas que puedan acreditar mediante los mecanismos legalmente procedentes la capacidad necesaria para ejecutar el objeto.

Sin embargo, las empresas de reciente creación pueden enfrentar algunos retos, entre ellos una menor trayectoria contractual propia, menor capacidad financiera o limitaciones para acreditar determinados antecedentes empresariales. Estas condiciones deberán ser valoradas dentro del análisis del sector y de los requisitos que finalmente se establezcan en los documentos del proceso. Para el servicio objeto de contratación, estas dificultades presentan una incidencia menor frente a contratos de mayor complejidad financiera o técnica, dado que el avalúo comercial no demanda inversiones significativas en maquinaria, materiales, inventarios, laboratorios o personal permanente.

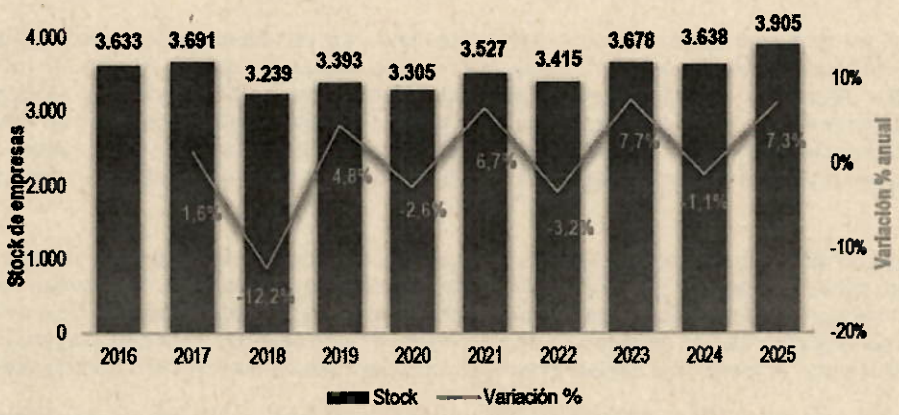
Los principales costos se encuentran asociados con los honorarios profesionales, desplazamiento hasta Saravena, inspección del inmueble, investigación del mercado inmobiliario, procesamiento de información, elaboración del informe y demás gastos administrativos necesarios para la prestación integral del servicio. La dinámica empresarial positiva constituye igualmente un elemento favorable para analizar la participación de micro, pequeñas y medianas empresas —MIPYMES—, dado que una parte importante de las nuevas unidades económicas se estructura bajo formas empresariales de menor tamaño o mediante el ejercicio independiente de

actividades profesionales. No obstante, para determinar la procedencia de condiciones diferenciales o de una eventual limitación de convocatoria, CORPORINOQUIA deberá diferenciar entre la existencia general de empresas creadas en el territorio y la existencia efectiva de proveedores capaces de ejecutar el contrato. En consecuencia, el análisis deberá complementarse mediante:

1. Consulta de la información empresarial de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano y del RUES.
2. Identificación de empresas o profesionales vinculados con actividades de valoración inmobiliaria.
3. Consulta de profesionales habilitados para desarrollar avalúos de inmuebles urbanos.
4. Revisión de procesos similares publicados en SECOP.
5. Solicitudes de información a proveedores.
6. Obtención y análisis de cotizaciones.
7. Verificación de experiencia relacionada con avalúos comerciales.
8. Análisis del domicilio empresarial cuando se evalúe la eventual aplicación de una limitación territorial.

Para efectos de una eventual restricción territorial a MIPYMES, la dinámica general de creación de empresas en el Piedemonte Araucano no constituye por sí misma fundamento suficiente para limitar la convocatoria a empresas domiciliadas en Saravena. La Entidad deberá acreditar previamente la existencia de una pluralidad efectiva de potenciales proveedores domiciliados en dicho municipio que cumplan las condiciones jurídicas y técnicas necesarias para desarrollar el objeto contractual. En ausencia de una oferta local suficientemente amplia, la conservación de la participación de proveedores de nivel nacional puede resultar más adecuada para garantizar la pluralidad, competencia y selección objetiva, permitiendo que profesionales o empresas domiciliados en otras regiones incorporen dentro de sus propuestas los costos correspondientes al desplazamiento e inspección del inmueble en Saravena.

***Ilustración 4** Creación de empresas en la Cámara de Comercio de Casanare, años 2016 a 2025*



Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC, con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados del Registro Mercantil – Sistema de Información RUES, Cámara de Comercio de Casanare, Informe Estudio Económico 2025.

Para este bloque sí es posible incorporar información territorial más precisa. El Estudio Económico 2016–2025 de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano reporta que, para 2025, las nuevas matrículas estuvieron conformadas por 550 personas naturales (89,4 %) y 65 personas jurídicas (10,6 %), para un total de 615 nuevas unidades empresariales. Con base en ello, el texto puede quedar así:

Creación empresarial y participación de unidades económicas de menor tamaño

Durante el periodo comprendido entre 2016 y 2025, la dinámica empresarial de la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano, de la cual hace parte el municipio de Saravena, evidencia una presencia significativa de unidades económicas de menor tamaño y una participación predominante de personas naturales dentro de la creación empresarial. El estudio económico de dicha Cámara analiza expresamente la creación de empresas durante este periodo y su composición según organización jurídica y tamaño empresarial. Para la vigencia 2025, se registraron 615 nuevas unidades empresariales, de las cuales 550 correspondieron a personas naturales, equivalentes al 89,4 %, y 65 a personas jurídicas, equivalentes al 10,6 %. Esta composición evidencia que la creación empresarial del territorio continúa sustentándose principalmente en iniciativas individuales, emprendimientos y organizaciones de menor escala. Este comportamiento resulta relevante para el presente proceso, toda vez que el servicio de avalúo comercial de inmuebles

urbanos puede ser prestado por profesionales independientes, microempresas y firmas especializadas con estructuras administrativas reducidas, siempre que cuenten con la habilitación, experiencia y capacidad técnica necesarias para desarrollar la actividad valuatoria.

A diferencia de una consultoría integral de arquitectura o ingeniería, el presente objeto contractual no requiere necesariamente una estructura empresarial amplia ni la conformación de un equipo interdisciplinario numeroso. Su adecuada ejecución depende principalmente del conocimiento, experiencia, habilitación, independencia y responsabilidad profesional del avaluador, así como de su capacidad para efectuar la inspección física del inmueble, investigar el mercado inmobiliario, analizar referencias comparables y sustentar técnicamente el valor comercial determinado. En consecuencia, una persona natural, microempresa o firma de pequeña escala puede contar con capacidad suficiente para ejecutar integralmente el contrato, sin que el número reducido de trabajadores permanentes constituya, por sí mismo, una limitación técnica. La dimensión empresarial deberá analizarse conjuntamente con la experiencia acreditada, la habilitación del profesional responsable, la capacidad operativa y las condiciones requeridas para prestar adecuadamente el servicio.

No obstante, el número general de empresas creadas dentro de la jurisdicción no permite concluir que todas tengan capacidad para desarrollar avalúos comerciales. La creación empresarial comprende múltiples actividades económicas y solamente una parte de estas unidades puede encontrarse vinculada con servicios inmobiliarios, valoración de activos o actividades profesionales relacionadas con el objeto contractual. Para el presente proceso adquiere especial relevancia la identificación de personas naturales y jurídicas que desarrollen efectivamente actividades de valuación inmobiliaria, particularmente aquellas relacionadas con el código CIIU 6820 – Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, dentro del cual la clasificación oficial incorpora la valuación de bienes inmuebles. Sin embargo, la inscripción bajo una actividad económica relacionada tampoco constituye, por sí sola, prueba suficiente de idoneidad. CORPORINOQUIA deberá verificar que el potencial proveedor garantice la participación de un avaluador legalmente habilitado para la categoría de inmuebles urbanos, con experiencia suficiente para asumir la responsabilidad técnica asociada con la elaboración y suscripción del informe.

La elevada participación de personas naturales dentro de las nuevas matrículas resulta especialmente significativa para este mercado, debido a que la actividad valuatoria puede ejercerse profesionalmente bajo esquemas independientes. En tal sentido, la estructuración del proceso deberá evitar requisitos empresariales o administrativos desproporcionados que excluyan injustificadamente a profesionales o pequeñas firmas que cuenten con capacidad efectiva para ejecutar el objeto contractual. Esta característica del tejido empresarial constituye igualmente un elemento relevante para analizar la eventual aplicación de medidas orientadas a promover la participación de micro, pequeñas y medianas empresas —MIPYMES, de conformidad con el marco normativo aplicable a la contratación estatal.

No obstante, la procedencia de dichos mecanismos deberá establecerse considerando la modalidad de selección, presupuesto oficial, lugar efectivo de ejecución, características del mercado y existencia concreta de proveedores que reúnan las condiciones necesarias para realizar el avalúo. En particular, considerando que el inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca, la información general de creación empresarial de toda la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano no resulta suficiente para sustentar una eventual limitación territorial exclusivamente a MIPYMES domiciliadas en Saravena.

Para adoptar una decisión de esta naturaleza, CORPORINOQUIA deberá identificar específicamente cuántas personas naturales o jurídicas domiciliadas en dicho municipio prestan servicios de avalúo comercial, cumplen la condición empresarial correspondiente y cuentan con profesionales legalmente habilitados para desarrollar avalúos de inmuebles urbanos. En consecuencia, las cifras de creación empresarial deben utilizarse como un indicador general de dinamismo y renovación del tejido empresarial, pero deberán complementarse con la consulta del mercado específico de servicios valuatorios, los registros empresariales, la información sobre avaluadores habilitados, los antecedentes de procesos publicados en SECOP y las cotizaciones obtenidas durante el estudio de mercado.

EMPRESAS CREADAS SEGÚN TAMAÑO EMPRESARIAL

Entre 2016 y 2025, la creación empresarial en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano se caracterizó por una importante presencia de unidades económicas de menor tamaño. El estudio económico territorial identifica a las microempresas como el segmento predominante dentro de la estructura empresarial analizada, circunstancia consistente con la elevada participación de personas naturales en la creación de nuevas unidades económicas. Esta composición resulta favorable para el presente proceso, en la medida en que el servicio de avalúo comercial presenta condiciones que permiten una participación efectiva de microempresas, pequeñas firmas y profesionales independientes. A diferencia de actividades intensivas en infraestructura, maquinaria o personal, la actividad valuatoria tiene como principal recurso el capital intelectual y la experiencia profesional.

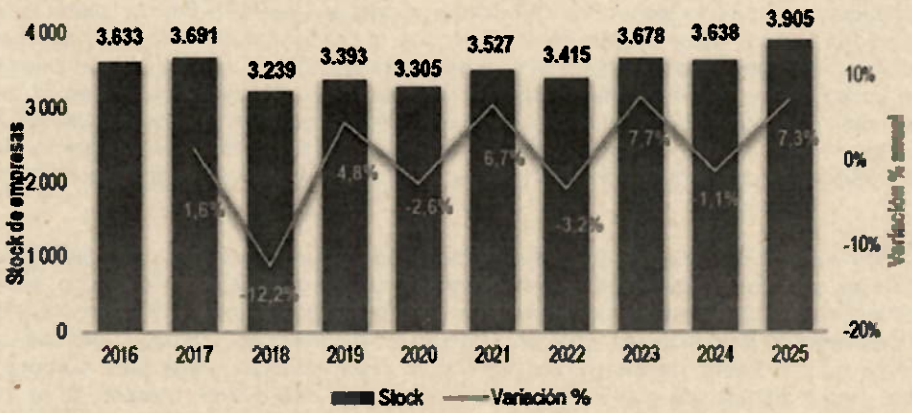
Por tanto, una estructura empresarial reducida no necesariamente implica menor capacidad. Una microempresa puede encontrarse plenamente facultada para desarrollar el servicio cuando cuente con un profesional habilitado, experiencia suficiente, capacidad para

desplazarse hasta Saravena y los medios necesarios para desarrollar la inspección, investigación inmobiliaria, análisis y elaboración del informe técnico. Las empresas de reciente creación pueden presentar, sin embargo, algunas dificultades relacionadas con la acreditación de experiencia contractual propia, trayectoria empresarial o capacidad financiera. Estos aspectos deberán analizarse de manera proporcional a la naturaleza y cuantía del proceso, procurando no establecer exigencias superiores a las efectivamente necesarias para mitigar los riesgos de la contratación. En este caso, la limitada dimensión económica y operativa del servicio reduce algunos de los obstáculos que normalmente enfrentan las MIPYMES en contrataciones de mayor complejidad, dado que no se requieren inversiones importantes en equipos, materiales, laboratorios, inventarios o personal permanente. Los principales costos corresponden a honorarios profesionales, desplazamiento, inspección física, investigación del mercado inmobiliario, análisis de información y elaboración del informe.

En consecuencia, la condición de microempresa puede coexistir plenamente con una adecuada capacidad técnica para prestar el servicio. Lo determinante para CORPORINOQUIA deberá ser la verificación de la idoneidad y habilitación del avaluador, experiencia relacionada con inmuebles urbanos, calidad técnica de los antecedentes y capacidad efectiva para desarrollar la valoración. De igual manera, aunque las estructuras plurales pueden participar cuando las condiciones jurídicas del proceso lo permitan, el objeto contractual no exige técnicamente la asociación de varias empresas o profesionales, toda vez que un único proveedor debidamente habilitado puede contar con capacidad suficiente para ejecutar integralmente el avalúo. En conclusión, la información empresarial del Piedemonte Araucano evidencia un entorno caracterizado por una participación importante de personas naturales y unidades económicas de menor escala. Para 2025, el 89,4 % de las nuevas matrículas correspondió a personas naturales, circunstancia especialmente relevante para un mercado profesional como el de los servicios valuatorios.

Esta composición permite considerar condiciones favorables para la participación de MIPYMES y profesionales independientes en el proceso. No obstante, las medidas de promoción empresarial deberán sustentarse en la oferta específica identificada y no exclusivamente en las cifras agregadas del tejido empresaria. Por lo anterior, CORPORINOQUIA deberá complementar el análisis de creación empresarial con la identificación concreta de avaluadores y firmas especializadas en avalúos comerciales de inmuebles urbanos, verificando su experiencia, habilitación y capacidad para ejecutar el servicio en Saravena. De esta manera será posible establecer requisitos proporcionales que favorezcan la pluralidad de oferentes sin disminuir las condiciones de idoneidad, independencia y responsabilidad profesional necesarias para determinar de forma técnica y sustentada el valor comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889.

Ilustración 4 Creación de empresas en la Cámara de Comercio de Casanare, años 2016 a 2025



Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC, con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados del Registro Mercantil – Sistema de Información RUES, Cámara de Comercio de Casanare, Informe Estudio Económico 2025.

EMPRESAS CREADAS EN LA JURISDICCIÓN SEGÚN TAMAÑO EMPRESARIAL

Durante el periodo comprendido entre 2016 y 2025, la dinámica de creación empresarial en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano estuvo caracterizada por una participación predominante de unidades económicas de menor tamaño. Esta estructura resulta coherente con las características generales del tejido empresarial regional, en el cual las microempresas, los emprendimientos y las personas naturales tienen una participación significativa. Para la vigencia 2025 se registraron 615 nuevas unidades empresariales en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano. Este resultado constituye un indicador

de renovación del tejido empresarial y evidencia la permanencia de iniciativas orientadas a la creación y formalización de nuevas actividades económicas en el territorio.

La clasificación empresarial por tamaño, efectuada conforme con los criterios establecidos en el Decreto 957 de 2019, evidencia una concentración significativa en unidades económicas de pequeña escala. Para efectos del presente análisis, esta característica resulta relevante debido a que la actividad valuatoria puede ser desarrollada por profesionales independientes, microempresas y firmas especializadas que no requieren necesariamente estructuras administrativas o plantas de personal de gran dimensión. A diferencia de procesos de consultoría integral de arquitectura o ingeniería, la prestación de un servicio de avalúo comercial de un inmueble urbano se fundamenta principalmente en el conocimiento, experiencia, habilitación, independencia y responsabilidad profesional del avaluador. Por esta razón, el tamaño empresarial no constituye por sí mismo un indicador determinante de la capacidad para ejecutar el contrato.

En particular, una microempresa o firma de pequeña escala puede contar con capacidad suficiente para desarrollar integralmente actividades como la inspección física del inmueble, revisión de la información disponible, investigación del mercado inmobiliario, identificación y análisis de referencias comparables, aplicación de los métodos valuatorios correspondientes y elaboración y sustentación del informe técnico. No obstante, la existencia general de microempresas dentro del tejido empresarial no permite concluir que todas estén facultadas para ejecutar el objeto contractual. La actividad valuatoria se encuentra sometida a condiciones específicas de habilitación profesional y, para el presente caso, deberá garantizarse que el profesional responsable pueda ejercer legalmente la actividad en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos.

En consecuencia, CORPORINOQUIA deberá diferenciar entre la existencia general de empresas de menor tamaño y la oferta efectiva de proveedores de servicios de avalúo comercial. Para ello será necesario identificar personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades relacionadas con valoración inmobiliaria y verificar posteriormente la habilitación y experiencia del profesional responsable. La participación de micro y pequeñas empresas resulta especialmente viable para este proceso debido a que el objeto contractual no exige grandes inversiones en infraestructura, maquinaria, laboratorios, equipos especializados o personal permanente. Los principales componentes económicos corresponden a honorarios profesionales, desplazamiento hasta el municipio de Saravena, inspección física del inmueble, investigación de mercado, análisis de información y elaboración del informe de avalúo. Por esta razón, la condición de microempresa no deberá entenderse como una limitación para la adecuada ejecución contractual. La evaluación deberá concentrarse principalmente en la idoneidad, experiencia y habilitación del avaluador, así como en la capacidad real del proveedor para ejecutar las actividades necesarias para determinar de manera objetiva y sustentada el valor comercial del inmueble.

La estructura empresarial territorial constituye, igualmente, un elemento relevante para analizar la aplicación de medidas diferenciales dirigidas a promover la participación de las micro, pequeñas y medianas empresas —MIPYMES en la contratación pública. No obstante, la procedencia de estas medidas deberá determinarse de acuerdo con la modalidad de selección, presupuesto oficial, lugar de ejecución, naturaleza del objeto contractual, pluralidad efectiva de potenciales oferentes y condiciones identificadas mediante el estudio específico de mercado. En particular, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca, no resulta suficiente demostrar que existen microempresas en toda la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano. Para efectos de una eventual limitación territorial, CORPORINOQUIA deberá verificar específicamente la existencia de potenciales proveedores domiciliados en el ámbito territorial aplicable y con capacidad efectiva para prestar el servicio de avalúo comercial.

En conclusión, la composición empresarial del territorio evidencia condiciones favorables para considerar la participación de microempresas, pequeñas firmas y profesionales independientes en el presente proceso. Sin embargo, el tamaño empresarial no sustituye el cumplimiento de los requisitos técnicos y legales propios de la actividad valuatoria. Por tanto, CORPORINOQUIA deberá estructurar condiciones de participación proporcionales que permitan la concurrencia de unidades empresariales de menor tamaño, garantizando simultáneamente que el futuro contratista cuente con la capacidad necesaria para elaborar un avalúo comercial técnicamente sustentado del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca.

EMPRESAS CREADAS EN LA JURISDICCIÓN SEGÚN TIPO DE ORGANIZACIÓN JURÍDICA —PERSONAS NATURALES Y JURÍDICAS—, PERIODO 2016–2025

Durante el periodo comprendido entre 2016 y 2025, la creación empresarial en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano se caracterizó por una participación predominante de personas naturales, circunstancia que resulta consistente con la presencia significativa de emprendimientos, profesionales independientes y unidades económicas de menor escala dentro del territorio. Para la vigencia 2025, de las 615 nuevas unidades empresariales registradas, 550 correspondieron a personas naturales, equivalentes al 89,4 %, mientras que 65 correspondieron a personas jurídicas, equivalentes al 10,6 %. Estos resultados evidencian una marcada participación de iniciativas empresariales constituidas bajo la figura de persona natural.

Esta composición adquiere especial relevancia para el presente proceso, toda vez que el mercado de servicios de avalúo permite la participación tanto de profesionales independientes como de sociedades y firmas especializadas en valoración inmobiliaria. La figura de persona natural tiene particular importancia en la actividad valuatoria, debido a que esta puede ser ejercida directamente por profesionales legalmente habilitados que desarrollen sus servicios de manera independiente. La Ley 1673 de 2013 regula la actividad del avaluador en Colombia, mientras que el Decreto 556 de 2014 contempla expresamente la categoría de inmuebles urbanos dentro de las categorías de la actividad valuatoria.

En consecuencia, un profesional independiente puede encontrarse en capacidad de ejecutar integralmente el presente contrato siempre que reúna las condiciones de habilitación, experiencia e idoneidad establecidas por CORPORINOQUIA. Por su parte, las personas jurídicas pueden prestar servicios de valoración inmobiliaria mediante profesionales vinculados o contratados para tal finalidad. No obstante, la existencia de una sociedad o firma formalmente constituida no sustituye la obligación de contar con un avaluador debidamente habilitado para desarrollar y asumir técnicamente la valoración correspondiente.

En tal sentido, la forma jurídica del potencial proponente no deberá utilizarse de manera aislada como indicador de mayor o menor capacidad. Tanto las personas naturales como las jurídicas deberán ser evaluadas de acuerdo con su capacidad efectiva para atender el objeto contractual. Para el presente proceso, deberán considerarse principalmente aspectos como:

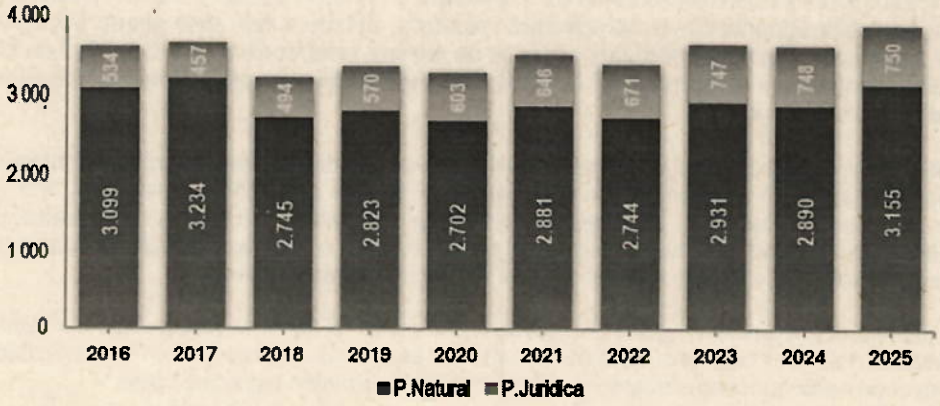
- Experiencia relacionada con avalúos comerciales de inmuebles urbanos.
- Habilitación legal del profesional responsable.
- Capacidad para efectuar la inspección presencial del inmueble ubicado en Saravena.
- Experiencia en investigación y análisis del mercado inmobiliario.
- Capacidad para identificar y analizar inmuebles comparables.
- Aplicación adecuada de los métodos valuatorios.
- Elaboración y sustentación del informe técnico de avalúo.
- Capacidad para atender las observaciones formuladas por la supervisión.

La elevada participación de personas naturales en la creación empresarial territorial representa una oportunidad para promover una mayor pluralidad de potenciales proveedores, especialmente en un servicio profesional que no requiere necesariamente una estructura empresarial compleja. Asimismo, esta característica deberá ser considerada al definir los requisitos habilitantes, evitando establecer condiciones empresariales o administrativas que resulten desproporcionadas frente a la naturaleza y cuantía del servicio y que puedan excluir injustificadamente a profesionales independientes con capacidad comprobada para ejecutar el objeto.

No obstante, la información sobre organización jurídica tiene carácter general y no permite establecer automáticamente la cantidad de avaluadores disponibles en Saravena. De las 550 personas naturales y 65 personas jurídicas creadas durante 2025, solo una fracción puede desarrollar actividades inmobiliarias y una proporción aún menor puede dedicarse específicamente a la valoración comercial de inmuebles. Por tal razón, la determinación de la oferta efectiva deberá complementarse con la revisión de la actividad económica registrada, la identificación de proveedores relacionados con servicios valuatorios, la consulta de profesionales habilitados, antecedentes de contratación pública, solicitudes de información y cotizaciones del mercado.

En conclusión, la dinámica de creación empresarial del Piedemonte Araucano evidencia una alta participación de personas naturales, equivalente al 89,4 % de las nuevas matrículas de 2025, mientras que las personas jurídicas representaron el 10,6 %. Esta composición resulta favorable para un proceso como el presente, en el cual pueden concurrir tanto profesionales independientes como firmas especializadas, siempre que acrediten las condiciones requeridas para ejercer la actividad valuatoria.

***Ilustración 6** Creación de empresas en la jurisdicción por organización jurídica, años 2016 a 2025*



Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC, con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados del Registro Mercantil – Sistema de Información RUES, Cámara de Comercio de Casanare, Informe Estudio Económico 2025.

Creación empresarial según tipo de organización jurídica

Durante la vigencia 2025, la creación empresarial en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano, de la cual hace parte el municipio de Saravena, mantuvo una marcada concentración en iniciativas constituidas bajo la figura de persona natural.
De acuerdo con el Estudio Económico 2016–2025 de dicha Cámara de Comercio, durante 2025 se registraron 615 nuevas unidades empresariales, de las cuales 550 correspondieron a personas naturales, equivalentes al 89,4 %, y 65 a personas jurídicas, equivalentes al 10,6 %. Esta distribución evidencia que la dinámica de creación empresarial territorial se encuentra sustentada principalmente en emprendimientos individuales y unidades económicas de menor escala.

La alta participación de personas naturales guarda relación con una estructura empresarial caracterizada por la presencia significativa de microempresas, trabajadores independientes y organizaciones con estructuras administrativas reducidas. Para el presente proceso, esta condición resulta especialmente relevante, debido a que la actividad valuatoria puede ser desarrollada tanto por profesionales independientes como por personas jurídicas especializadas en servicios de avalúo y valoración inmobiliaria, siempre que se cumplan los requisitos legales y técnicos aplicables. A diferencia de una consultoría integral de arquitectura o ingeniería, la prestación del servicio de avalúo comercial no exige necesariamente una estructura empresarial de gran tamaño ni la conformación de un equipo interdisciplinario amplio. La capacidad para ejecutar el objeto contractual depende principalmente de la habilitación, experiencia, conocimiento, independencia y responsabilidad profesional del avaluador, así como de su capacidad para realizar la inspección física del inmueble, desarrollar la investigación del mercado inmobiliario y sustentar técnicamente el valor comercial determinado.

Por esta razón, la condición de persona natural o jurídica no constituye, por sí sola, un elemento que determine una mayor o menor capacidad para ejecutar el contrato. Tanto los profesionales independientes como las firmas especializadas podrán constituir oferta potencial para CORPORINOQUIA, siempre que acrediten las condiciones exigidas para desarrollar la actividad valuatoria en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos. En particular, una persona natural puede contar directamente con la habilitación y experiencia requeridas para realizar el avalúo, mientras que una persona jurídica deberá garantizar que el profesional responsable de elaborar y suscribir el informe reúna las condiciones legales y técnicas exigibles para ejercer la actividad valuatoria.

La elevada participación de personas naturales dentro de las nuevas matrículas empresariales constituye, por tanto, un elemento favorable para analizar la potencial concurrencia de profesionales independientes y MIPYMES en el presente proceso. No obstante, las 615 nuevas unidades empresariales registradas en 2025 pertenecen a diferentes sectores económicos, por lo que no puede concluirse que todas, ni siquiera una proporción determinada de ellas, presten servicios de avalúo comercial. En consecuencia, la información empresarial deberá complementarse con la identificación específica de personas naturales y jurídicas cuya actividad se encuentre relacionada con la valuación inmobiliaria, especialmente aquellas vinculadas con el código CIIU 6820 —Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata— y, posteriormente, con la verificación de la habilitación y

experiencia del avaluador responsable. Para efectos de determinar la oferta efectiva, CORPORINOQUIA deberá verificar, entre otros aspectos:

- La experiencia relacionada con avalúos comerciales de inmuebles urbanos.
- La habilitación legal del avaluador responsable.
- La capacidad para efectuar la inspección presencial del inmueble ubicado en Saravena.
- La capacidad para desarrollar la investigación del mercado inmobiliario local.
- La identificación, verificación y análisis de inmuebles comparables.
- La aplicación de la metodología valuatoria correspondiente.
- La elaboración, sustentación y suscripción del informe técnico de avalúo.
- La capacidad para atender las observaciones formuladas por la supervisión.

En consecuencia, la información sobre creación empresarial constituye un referente para analizar la potencial participación de MIPYMES y profesionales independientes, pero no reemplaza el estudio específico de la oferta disponible para la ejecución del objeto contractual.

STOCK DE EMPRESAS DE LA JURISDICCIÓN POR TAMAÑO, DE ACUERDO CON LA CLASIFICACIÓN DEL DECRETO 957 DE 2019, PERIODO 2016–2025

El análisis del stock empresarial de la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano durante el periodo 2016–2025 evidencia una participación predominante de unidades económicas clasificadas como microempresas. El estudio económico territorial identifica a las microempresas como el tamaño empresarial de mayor relevancia dentro del periodo analizado, circunstancia que refleja una estructura productiva y empresarial compuesta principalmente por unidades de pequeña escala. Esta característica resulta relevante para el presente proceso, dado que los servicios profesionales de valoración inmobiliaria pueden ser prestados adecuadamente por microempresas, pequeñas firmas y profesionales independientes. En este tipo de contratación, el tamaño empresarial no necesariamente guarda una relación directa con la calidad o capacidad técnica para desarrollar el objeto.

Una microempresa puede disponer de un profesional altamente especializado, debidamente habilitado y con amplia experiencia en avalúos comerciales, mientras que una organización de mayor tamaño no necesariamente desarrolla actividades de valoración inmobiliaria ni cuenta con experiencia específica en esta clase de bienes. En consecuencia, el tamaño empresarial no deberá utilizarse de manera aislada como criterio para determinar la idoneidad del potencial proveedor. Para el presente objeto contractual, resulta más pertinente evaluar aspectos directamente relacionados con la capacidad real para ejecutar el servicio, tales como la experiencia del avaluador, su habilitación, el conocimiento del mercado inmobiliario, la metodología de trabajo y la capacidad para realizar la inspección y sustentar técnicamente el resultado.

La predominancia de microempresas dentro del tejido empresarial territorial también permite analizar la pertinencia de las medidas establecidas por la normativa de contratación pública para promover la participación de las micro, pequeñas y medianas empresas —MIPYMES. Sin embargo, la existencia general de microempresas en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano no permite concluir automáticamente que exista una pluralidad suficiente de MIPYMES con capacidad para prestar servicios de avalúo comercial de inmuebles urbanos. Para establecer dicha pluralidad, CORPORINOQUIA deberá pasar del análisis general del tejido empresarial a la identificación concreta del mercado valuatorio. Para ello, deberá complementar la información territorial con la consulta del Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, el Registro Único Empresarial y Social —RUES—, procesos similares publicados en SECOP, solicitudes de información a proveedores y cotizaciones obtenidas dentro del estudio de mercado.

Esta verificación resulta especialmente importante en caso de analizarse una eventual limitación territorial de la convocatoria, debido a que el inmueble objeto del servicio se encuentra ubicado en el municipio de Saravena, departamento de Arauca. En dicho escenario, no sería suficiente acreditar la existencia general de microempresas dentro de toda la jurisdicción de la Cámara de Comercio, sino que deberá verificarse la existencia concreta de proveedores domiciliados en el territorio aplicable y con capacidad para desarrollar efectivamente el avalúo requerido. Para el presente proceso, la participación de microempresas puede resultar favorable debido a que el servicio no demanda inversiones significativas en maquinaria, materiales, laboratorios o una planta numerosa de trabajadores. Su estructura económica se concentra principalmente en los honorarios profesionales, desplazamiento, inspección física del inmueble, investigación del mercado inmobiliario, procesamiento de información y elaboración del informe técnico.

En este contexto, las micro y pequeñas empresas pueden presentar ventajas asociadas con estructuras administrativas flexibles, especialización y menores costos operativos. Asimismo, aquellas ubicadas en Saravena o en zonas cercanas pueden contar con un mayor conocimiento de la dinámica inmobiliaria local y menores costos de desplazamiento. No obstante, estas ventajas no sustituyen las condiciones esenciales de experiencia, habilitación, objetividad, independencia y responsabilidad profesional que deberá reunir el

futuro contratista. De igual manera, dada la naturaleza específica del objeto, no se considera técnicamente necesario que las microempresas deban asociarse mediante consorcios o uniones temporales para ejecutar el servicio. Una persona natural o jurídica que cuente con la totalidad de las condiciones requeridas puede ejecutar individualmente el contrato, sin perjuicio de las formas plurales de participación que resulten jurídicamente procedentes.

Ilustración 2 Stock de empresas por tamaño, histórico 2016 – 2025



Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC, con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados del Registro Mercantil – Sistema de Información RUES, Cámara de Comercio de Casanare, Informe Estudio Económico 2025.

EVOLUCIÓN DEL STOCK EMPRESARIAL POR TAMAÑO

Durante el periodo comprendido entre 2016 y 2025, la estructura empresarial de la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano se caracterizó por una participación predominante de unidades económicas de menor tamaño, especialmente microempresas. Esta composición evidencia que el tejido empresarial territorial se encuentra sustentado principalmente en emprendimientos, profesionales independientes y organizaciones con estructuras administrativas, financieras y operativas reducidas. El comportamiento empresarial observado durante el periodo también estuvo condicionado por factores económicos externos. Particularmente, la emergencia sanitaria ocasionada por la pandemia de COVID-19 produjo afectaciones sobre la actividad económica y empresarial, derivadas de restricciones operativas, reducción de la demanda, dificultades de liquidez y alteraciones en el funcionamiento normal de diferentes actividades productivas y de servicios.

En los años posteriores se presentó un proceso de recuperación y reorganización del tejido empresarial. No obstante, dicha recuperación no modifica una característica estructural del mercado territorial: la elevada presencia de unidades empresariales de pequeña escala. Esta condición resulta especialmente relevante para el presente proceso, debido a que el objeto contractual corresponde a un servicio profesional especializado de avalúo comercial de un inmueble urbano, cuya adecuada ejecución no exige necesariamente una estructura empresarial de gran tamaño, una planta numerosa de trabajadores o inversiones significativas en maquinaria e infraestructura.

Por el contrario, la capacidad para ejecutar este tipo de servicio depende principalmente del conocimiento, experiencia, habilitación, independencia, objetividad y responsabilidad profesional del avaluador, además de su capacidad para desarrollar una adecuada inspección del inmueble, efectuar la investigación del mercado inmobiliario, analizar referentes comparables y aplicar correctamente la metodología valuatoria correspondiente. En este sentido, la alta participación de microempresas dentro del tejido empresarial territorial puede estar asociada con profesionales independientes, firmas pequeñas de servicios inmobiliarios, empresas dedicadas a la valoración de activos y otras unidades económicas que desarrollan sus actividades con estructuras administrativas reducidas.

Para el presente proceso, esta característica representa una oportunidad para favorecer la pluralidad de potenciales participantes, debido a que una micro o pequeña empresa puede encontrarse plenamente capacitada para ejecutar el avalúo siempre que acredite las condiciones técnicas y legales exigibles. Asimismo, una persona natural que ejerza profesionalmente la actividad valuatoria puede

contar con capacidad suficiente para desarrollar integralmente el objeto contractual, sin que resulte necesario disponer de una organización empresarial compleja.

No obstante, la existencia general de microempresas dentro de la jurisdicción no permite concluir que todas cuenten con capacidad para prestar servicios de avalúo comercial de inmuebles urbanos. Las unidades empresariales registradas pertenecen a múltiples actividades económicas y solamente una proporción de ellas puede encontrarse relacionada con la valoración inmobiliaria. Por esta razón, CORPORINOQUIA deberá complementar el análisis general del tamaño empresarial con la identificación específica de proveedores que desarrollen actividades vinculadas con la valuación inmobiliaria, particularmente aquellas relacionadas con el código CIIU 6820 —Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata—, dentro del cual se encuentra comprendida la valoración de bienes inmuebles.

Posteriormente, deberá verificarse que dichos proveedores cuenten efectivamente con un profesional habilitado para ejercer la actividad valuatoria en la categoría correspondiente a inmuebles urbanos, toda vez que la clasificación empresarial o la actividad económica registrada no sustituyen la habilitación legal exigible al avaluador. La clasificación por tamaño empresarial tampoco deberá utilizarse como criterio único para determinar la capacidad de un potencial oferente. Una microempresa puede contar con un profesional altamente experimentado y especializado en avalúos inmobiliarios, mientras que una organización de mayor dimensión puede no tener experiencia relacionada con el objeto contractual.

En consecuencia, la capacidad efectiva de los potenciales proveedores deberá analizarse principalmente a partir de criterios tales como:

- Experiencia en avalúos comerciales de inmuebles urbanos.
- Habilitación del profesional responsable para ejercer la actividad valuatoria.
- Experiencia y conocimiento en investigación del mercado inmobiliario.
- Capacidad para efectuar la inspección presencial del inmueble ubicado en Saravena.
- Capacidad para identificar, verificar y analizar inmuebles comparables.
- Aplicación técnicamente adecuada de los métodos valuatorios.
- Calidad y trazabilidad de los informes elaborados.
- Capacidad para atender las observaciones que formule la supervisión.
- Cumplimiento de las condiciones jurídicas y contractuales aplicables.

La ubicación geográfica del inmueble constituye igualmente un aspecto relevante para el mercado territorial. Las micro y pequeñas empresas, así como los profesionales independientes domiciliados en Saravena o municipios cercanos, pueden presentar ventajas relacionadas con menores costos de desplazamiento y un mayor conocimiento directo de las condiciones del mercado inmobiliario local. El conocimiento del territorio puede facilitar la identificación de ofertas, transacciones, inmuebles comparables, usos predominantes y demás variables que inciden sobre la formación de precios inmobiliarios. Sin embargo, dicha proximidad territorial no reemplaza las condiciones de experiencia, habilitación, independencia y responsabilidad profesional requeridas para efectuar el avalúo.

De igual manera, dada la naturaleza específica del servicio, la condición de microempresa no genera necesariamente la necesidad de conformar consorcios o uniones temporales. A diferencia de una consultoría interdisciplinaria, una persona natural o jurídica puede contar individualmente con la totalidad de la capacidad necesaria para ejecutar el avalúo comercial. Lo anterior no impide la utilización de formas plurales de participación cuando resulten legalmente procedentes, pero estas no constituyen una exigencia derivada de la naturaleza técnica del objeto.

La predominancia de microempresas dentro del tejido empresarial territorial constituye igualmente un elemento relevante para evaluar la aplicación de medidas diferenciales en favor de las MIPYMES, de conformidad con la Ley 2069 de 2020, el Decreto 1860 de 2021 y el Decreto 1082 de 2015. No obstante, la procedencia de dichas medidas deberá analizarse atendiendo la modalidad de selección, el presupuesto oficial, el lugar efectivo de ejecución, las características del mercado y la existencia concreta de potenciales proveedores que cumplan las condiciones requeridas.

Especialmente, si CORPORINOQUIA evalúa una eventual limitación territorial, no será suficiente demostrar que existen microempresas en la jurisdicción de la Cámara de Comercio del Piedemonte Araucano. Será necesario establecer específicamente la existencia de MIPYMES domiciliadas en el territorio aplicable que presten efectivamente servicios de valoración inmobiliaria y cuenten con profesionales habilitados para realizar el avalúo. En consecuencia, las estadísticas generales sobre tamaño empresarial deberán complementarse mediante la consulta del Registro Único Empresarial y Social —RUES—, el Registro Abierto de Avaluadores —RAA—

, procesos similares publicados en SECOP, solicitudes de información a proveedores y cotizaciones obtenidas durante el estudio de mercado.

***Ilustración 5** Creación de empresas en la jurisdicción por tamaño, años 2016 a 2025, según la clasificación del Decreto 957 de 2019.*

Año	Empresa grande	Mediana empresa	Pequeña empresa	Microempresa
2016	0	1	13	3.619
2017	0	0	6	3.685
2018	0	0	16	3.223
2019	0	0	0	3.393
2020	0	0	0	3.305
2021	0	0	2	3.525
2022	0	0	0	3.415
2023	0	0	2	3.676
2024	0	0	0	3.638
2025	0	0	1	3.904

Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC, con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

***Ilustración 5** Creación de empresas en la jurisdicción por tamaño, años 2016 a 2025, según la clasificación del Decreto 957 de 2019.*

Año	Empresa grande	Mediana empresa	Pequeña empresa	Microempresa
2016	0	1	13	3.619
2017	0	0	6	3.685
2018	0	0	16	3.223
2019	0	0	0	3.393
2020	0	0	0	3.305
2021	0	0	2	3.525
2022	0	0	0	3.415
2023	0	0	2	3.676
2024	0	0	0	3.638
2025	0	0	1	3.904

Fuente: Elaboración Dirección de Estadísticas -DRAI CCC, con base en los datos del RUES, Registro mercantil.

Fuente: Elaboración propia con base en datos tomados del Registro Mercantil – Sistema de Información RUES, Cámara de Comercio de Casanare, Informe Estudio Económico 2025.

CRITERIOS DIFERENCIALES PARA MIPYMES

En el mercado relacionado con el objeto contractual pueden participar personas naturales que ejerzan profesionalmente la actividad valuatoria, micro y pequeñas empresas, sociedades y firmas especializadas en avalúos y valoración inmobiliaria, siempre que cumplan las condiciones legales y técnicas establecidas por CORPORINOQUIA y garanticen la participación de un profesional debidamente habilitado para realizar avalúos de inmuebles urbanos. La **Ley 2069 de 2020** incorporó medidas orientadas a promover el emprendimiento y facilitar la participación de las MIPYMES en el sistema de compras públicas. En desarrollo de dicho mandato, el Decreto 1860 de 2021 adicionó al Decreto 1082 de 2015 el artículo 2.2.1.2.4.2.18, mediante el cual se regulan los criterios diferenciales para MIPYMES dentro de los procedimientos de selección competitivos.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, y atendiendo los resultados del análisis del sector y los criterios de clasificación empresarial, los Documentos del Proceso podrán estructurar condiciones habilitantes diferenciales relacionadas con alguno o algunos de los siguientes aspectos:

1. Tiempo de experiencia.
2. Número de contratos para la acreditación de la experiencia.
3. Índices de capacidad financiera.
4. Índices de capacidad organizacional.
5. Valor de la garantía de seriedad de la oferta.

La aplicación de estos criterios deberá respetar en todo momento las condiciones habilitantes necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento del contrato y guardar correspondencia con el alcance de las obligaciones. Su finalidad consiste en establecer condiciones que faciliten la participación de las MIPYMES frente a los demás proponentes, sin disminuir los estándares mínimos de idoneidad requeridos para satisfacer adecuadamente la necesidad de la Entidad.

ANÁLISIS DE LOS CRITERIOS DIFERENCIALES APLICABLES

Teniendo en cuenta que el presente proceso será adelantado mediante la modalidad de **mínima cuantía**, resulta necesario analizar individualmente los criterios previstos en el artículo 2.2.1.2.4.2.18 para establecer cuáles guardan correspondencia con las condiciones particulares del proceso. Debe precisarse que, en mínima cuantía, el Decreto 1082 de 2015 establece que la Entidad deberá indicar la forma de acreditar la capacidad jurídica, la experiencia mínima cuando decida exigirla y el cumplimiento de las condiciones técnicas. Igualmente, podrá requerir capacidad financiera mínima cuando el pago no se realice contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios.

1. TIEMPO DE EXPERIENCIA

Para el presente proceso no se considera pertinente adoptar como criterio diferencial el tiempo de experiencia, toda vez que la experiencia requerida para acreditar la capacidad del potencial contratista no se encuentra estructurada en función de un número determinado de años de ejercicio profesional o empresarial. La capacidad técnica requerida se encuentra relacionada principalmente con la experiencia efectiva en la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos, por lo que establecer una diferenciación basada exclusivamente en años de actividad no resultaría el mecanismo más adecuado ni proporcional para favorecer la participación de MIPYMES.

2. NÚMERO DE CONTRATOS PARA ACREDITAR LA EXPERIENCIA

Este criterio resulta aplicable y pertinente para el presente proceso, teniendo en cuenta que CORPORINOQUIA podrá solicitar experiencia relacionada con la ejecución de contratos cuyo objeto, alcance o actividades correspondan a avalúos comerciales de bienes inmuebles. La aplicación del criterio diferencial permitirá establecer condiciones menos restrictivas para las MIPYMES respecto del número de contratos que puedan aportar para acreditar la experiencia mínima exigida, mientras que para los proponentes que no tengan dicha condición podrán establecerse condiciones comparativamente más exigentes, siempre dentro de parámetros razonables, objetivos y proporcionales.
Este mecanismo resulta adecuado para la naturaleza del mercado, dado que las micro y pequeñas empresas y los profesionales independientes pueden contar con experiencia suficiente adquirida mediante varios contratos de menor cuantía, mientras que empresas de mayor tamaño pueden concentrar antecedentes contractuales en un menor número de negocios.

En consecuencia, para el presente proceso se considera procedente adoptar como criterio habilitante diferencial para mipymes el número de contratos mediante los cuales podrá acreditarse la experiencia requerida, cuya configuración concreta deberá señalarse en la invitación pública. en todo caso, la aplicación del criterio diferencial no modificará el contenido material de la experiencia requerida ni permitirá acreditar contratos ajenos al objeto. todos los antecedentes presentados deberán guardar relación con la realización de avalúos comerciales o actividades directamente relacionadas con la valoración inmobiliaria exigida por CORPORINOQUIA.

3. ÍNDICES DE CAPACIDAD FINANCIERA

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015, en los procesos de mínima cuantía la entidad puede exigir una capacidad financiera mínima cuando no realiza el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios. considerando la naturaleza y dimensión económica del presente servicio, así como su estructura de costos, la necesidad de establecer indicadores financieros deberá analizarse conjuntamente con la forma de pago definida por corporinoquia.

en caso de que el pago se efectúe contra entrega y recibo a satisfacción del informe técnico de avalúo, no se considera necesario exigir indicadores de capacidad financiera, razón por la cual tampoco resultaría procedente estructurar un criterio diferencial para mipymes sobre este componente. adicionalmente, el servicio requerido no demanda inversiones significativas en maquinaria, materiales, inventarios o infraestructura, y sus principales costos corresponden a honorarios profesionales, desplazamiento, inspección del inmueble, investigación de mercado y elaboración del informe.

4. ÍNDICES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Para la modalidad de mínima cuantía y atendiendo la naturaleza específica del presente proceso, no se considera necesario establecer indicadores de capacidad organizacional. La idoneidad del proveedor puede ser verificada adecuadamente mediante su capacidad jurídica, experiencia relacionada y cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas, particularmente la habilitación e idoneidad del avaluador responsable. En consecuencia, al no exigirse índices de capacidad organizacional como condición habilitante, no resulta procedente estructurar sobre ellos un tratamiento diferencial para MIPYMES.

5. VALOR DE LA GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA OFERTA

El artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015 establece que, en los procesos de mínima cuantía, la Entidad Estatal es libre de exigir o no garantías. Por tanto, no puede afirmarse de manera general que la garantía de seriedad esté excluida de esta modalidad; su procedencia depende de la decisión adoptada por la Entidad en la estructuración del proceso. Para el presente proceso, atendiendo su cuantía, naturaleza, plazo y nivel de riesgo, si CORPORINOQUIA determina no exigir garantía de seriedad de la oferta, este elemento no podrá ser utilizado como criterio diferencial para MIPYMES. Por tanto, bajo dicho supuesto, el valor de la garantía de seriedad no constituye un criterio aplicable al presente proceso.

CRITERIO DIFERENCIAL SELECCIONADO

Del análisis efectuado se concluye que, de los cinco criterios previstos en el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, el criterio que presenta mayor correspondencia con las características del presente proceso de mínima cuantía es el relacionado con el número de contratos para la acreditación de la experiencia. En consecuencia, CORPORINOQUIA podrá establecer en la invitación pública una condición diferencial que permita a las MIPYMES acreditar la experiencia exigida mediante un número de contratos más favorable frente al establecido para los demás proponentes, manteniendo en ambos casos el mismo nivel de experiencia material requerido.

Debe precisarse que, aunque los requisitos habilitantes diferenciales pueden tener aplicación en procesos competitivos de mínima cuantía, el puntaje adicional de hasta el 0,25 % previsto para MIPYMES no resulta aplicable en esta modalidad, debido a que el propio artículo 2.2.1.2.4.2.18 exceptúa expresamente de dicho puntaje a los procedimientos de mínima cuantía. Asimismo, en caso de que el proceso sea finalmente limitado exclusivamente a MIPYMES, los criterios diferenciales previstos en el artículo 2.2.1.2.4.2.18 no serán aplicables, de conformidad con su parágrafo tercero, dado que todos los potenciales participantes tendrían la misma condición empresarial y desaparecería la finalidad diferenciadora del incentivo.

ANÁLISIS SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE EN LA EJECUCIÓN CONTRACTUAL

El artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015 establece que las Entidades Estatales deberán analizar la oportunidad y conveniencia de fomentar la participación, durante la ejecución de los contratos, de población en situación de pobreza extrema, personas desplazadas por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, atendiendo particularmente el objeto contractual y el alcance de las obligaciones.
Cuando, como resultado de dicho análisis, resulte procedente incorporar esta medida, la regulación contempla que los contratistas destinen entre el cinco por ciento (5 %) y el diez por ciento (10 %) de los bienes o servicios requeridos para la ejecución contractual a los grupos poblacionales objeto de protección.

Para el presente proceso, el objeto corresponde a la realización de un avalúo comercial de un único inmueble urbano, servicio que presenta una naturaleza predominantemente intelectual, profesional y especializada. Las actividades principales comprenden, entre otras, la revisión de información disponible, inspección física del inmueble, investigación del mercado inmobiliario, identificación y análisis de referentes comparables, aplicación de metodologías valuatorias y elaboración y suscripción del informe técnico correspondiente.

Estas actividades se encuentran directamente relacionadas entre sí y requieren ser desarrolladas bajo la responsabilidad de un avaluador legalmente habilitado, quien deberá garantizar la objetividad, independencia, trazabilidad y suficiencia técnica del resultado.A diferencia de contratos intensivos en mano de obra, suministro, logística u operación, el presente servicio no contempla dentro de su alcance una cantidad significativa de actividades auxiliares o complementarias que permitan individualizar razonablemente un

porcentaje entre el 5 % y el 10 % para ser ejecutado mediante la provisión de bienes o servicios por parte de la población señalada en la norma.

Asimismo, incorporar artificialmente actividades de mensajería, digitalización, apoyo logístico, transporte u otros servicios únicamente con el propósito de completar el porcentaje de participación podría generar obligaciones que no corresponden a una necesidad real del contrato, incrementar innecesariamente su estructura administrativa y desnaturalizar un servicio profesional de alcance puntual.En consecuencia, una vez analizadas la naturaleza, alcance y condiciones de ejecución del contrato, no se considera técnica ni operativamente conveniente establecer para este proceso una obligación porcentual de participación de población vulnerable en los términos del artículo 2.2.1.2.4.2.16 del Decreto 1082 de 2015.

Esta conclusión no desconoce la finalidad de inclusión social prevista en la normativa, sino que responde precisamente al análisis de oportunidad y conveniencia exigido por la disposición, teniendo en cuenta que el contrato tiene por objeto la prestación de un servicio profesional específico cuya adecuada ejecución depende de la habilitación y responsabilidad técnica del avaluador. Lo anterior se entiende sin perjuicio de que el contratista, en ejercicio de su autonomía empresarial y siempre que no se afecte la calidad del servicio ni se asignen responsabilidades técnicas a personas no habilitadas, pueda vincular o contratar voluntariamente personas pertenecientes a los grupos poblacionales señalados por la normativa.

CONCLUSIÓN

La información empresarial y sectorial analizada evidencia condiciones que permiten considerar la participación de MIPYMES, firmas especializadas y profesionales independientes en el presente proceso de mínima cuantía para la realización del avalúo comercial del inmueble ubicado en Saravena. La naturaleza del servicio favorece especialmente la participación de unidades empresariales de menor tamaño, dado que su capacidad de ejecución depende principalmente de la experiencia, habilitación e idoneidad profesional del avaluador y no de una estructura empresarial amplia.

Luego de analizar los cinco criterios previstos en el artículo 2.2.1.2.4.2.18 del Decreto 1082 de 2015, se considera que el criterio diferencial más adecuado para el presente proceso corresponde al número de contratos para la acreditación de la experiencia, siempre que la convocatoria no sea limitada exclusivamente a MIPYMES. No se considera procedente aplicar criterios diferenciales relacionados con tiempo de experiencia, índices de capacidad organizacional o garantía de seriedad cuando estos requisitos no formen parte de las condiciones habilitantes del proceso. Respecto de la capacidad financiera, su exigencia dependerá de la forma de pago definida por la Entidad, dado que en mínima cuantía puede requerirse cuando el pago no se efectúe contra entrega a satisfacción.

En cuanto a la participación de población vulnerable, el análisis de oportunidad y conveniencia permite concluir que no resulta adecuado establecer una obligación porcentual específica para este contrato, teniendo en cuenta su carácter profesional, especializado, puntual y la inexistencia de un componente significativo de bienes o servicios auxiliares susceptible de distribución sin desnaturalizar el objeto. De esta manera, CORPORINOQUIA podrá promover efectivamente la participación de las MIPYMES mediante condiciones proporcionales y jurídicamente sustentadas, preservando simultáneamente la selección objetiva y las exigencias de idoneidad, independencia y responsabilidad profesional necesarias para determinar de manera técnica y sustentada el valor comercial actual del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29889, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca.

V. SOPORTES LEGALES

Los soportes legales que aplican al proceso de contratación son:

- Constitución Política de 1991
- La ley 80 del 28 de octubre de 1993 *Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
- La ley 1150 del 16 de julio de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.
- La ley 1474 del 12 de julio de 2011 *Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 *Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector
- Administrativo de Planeación Nacional.
- Decreto 019 del 10 de enero de 2012 *Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
- Manual Único de Contratación de la Corporación adoptado mediante la Resolución No.100.41.19.1119 del 29 de julio de 2014.

- Ley 1882 del 05 de enero de 2018; "Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones. orientadas a fortalecer la contratación pública en. Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras. Disposiciones".
- Decreto 392 del 26 de febrero de 2018; "Por el cual se reglamentan los numerales 1, y 8 del artículo 13 de la Ley 1618 de 2013, sobre incentivos en Procesos de Contratación en favor de personas con discapacidad"

Los soportes legales que aplican al objeto a contratar son:

- Constitución Política de 1991
- Ley 99 de 1993, "Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA, y se dictan otras disposiciones".
- Decreto Ley 2811 de 1974. Se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.
- Decreto 1449 de 1977. Por el cual se reglamentan parcialmente el inciso 1 del numeral 5 del artículo 56 de la Ley 135 de 1961 y el Decreto-Ley 2811 de 1974; en relación con la conservación, protección y aprovechamiento de las aguas, los propietarios de predios están obligados a: Ver Ley 79 de 1986, Ley 373 de 1997y en relación con la protección y conservación de los bosques, los propietarios de predios están obligados a: Ver Decreto Nacional 1791 de 1996, Aprovechamiento forestal.
- Decreto Ley 2811 de 1974. Se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente.
- Decreto 1449 de 1977. Por el cual se reglamentan parcialmente el inciso 1 del numeral 5 del artículo 56 de la Ley 135 de 1961 y el Decreto-Ley 2811 de 1974; en relación con la conservación, protección y aprovechamiento de las aguas, los propietarios de predios están obligados a: Ver Ley 79 de 1986, Ley 373 de 1997y en relación con la protección y conservación de los bosques, los propietarios de predios están obligados a: Ver Decreto Nacional 1791 de 1996, Aprovechamiento forestal.
- Decreto 1600 de 1994. Se reglamenta parcialmente el Sistema Nacional Ambiental-SINA en relación con los Sistemas Nacionales de Investigación Ambiental y de Información Ambiental.
- Ley 1931 de 2018. Por la cual se establecen directrices para la gestión del cambio climático.
- Decreto 298 de 2016. Por el cual se establece la organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Cambio Climático – SISCLIMA.
- Ley 388 de 1997. Define, entre otras cosas, competencias en el ordenamiento del territorio municipal, determinantes ambientales de los planes de ordenamiento territorial, clasificación del suelo y actuación urbanística.
- Decreto 1443 de 2004. Reglamenta parcialmente el Decreto-Ley 2811 de 1974, la Ley 253 de 1996, y la Ley 430 de 1998 en relación con la prevención y control de la contaminación ambiental por el manejo de plaguicidas y desechos o residuos peligrosos provenientes de los mismos y se toman otras determinaciones.
- Decreto 1900 de 2006. Reglamenta el parágrafo del artículo 43 de la Ley 99 de 1993 y se dictan otras disposiciones
- Decreto 1076 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario el Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.

VI. FUNDAMENTO JURÍDICO QUE JUSTIFICA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De conformidad con lo señalado en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 adicionado por el artículo 274 de la Ley 1450 de 2011, el cual refiere a la MÍNIMA CUANTÍA y reglamentada por el Decreto 1082 de mayo 26 de 2015, la modalidad de selección aplicable, es la prevista en la SUBSECCIÓN 5 -MINIMA CUANTIA- de la SECCIÓN 1 - MODALIDADES DE SELECCIÓN, de las DISPOSICIONES ESPECIALES.

Con base en el numeral 5 del Artículo 274 de la Ley 1450 de 2011, la modalidad de selección de mínima cuantía es aplicable a todos los objetos de contratación cuyo presupuesto oficial del contrato sea inferior o igual a la mínima cuantía de la Entidad Estatal, sin importar la naturaleza del contrato. Teniendo en cuenta el presupuesto de CORPORINOQUIA y conforme a las cuantías de contratación para la presente vigencia fiscal, la mínima cuantía de la Corporación va desde $1,00 hasta $49.025.340,00, según lo establecido en el literal b del numeral 2 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007. Así las cosas, de conformidad con el soporte económico elaborado por la **Oficina de Recursos Físicos**, el presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección corresponde a la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS UN MIL OCHOCIENTOS DIEZ PESOS M/CTE ($3.501.810), incluido costos directos e indirectos**. En consecuencia, al encontrarse dicho valor por debajo del límite establecido para la mínima cuantía de la Corporación, se justifica adelantar el proceso bajo las reglas de esta modalidad de selección.

Las reglas aplicables a la modalidad de mínima cuantía son las establecidas en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 al 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015. En consecuencia, el proceso se adelantará conforme al procedimiento especial previsto para esta modalidad, sin incorporar requisitos, procedimientos o formalidades adicionales a los establecidos legal y reglamentariamente.

La selección del contratista estará sometida a los principios de transparencia, economía, responsabilidad, debido proceso, selección objetiva e igualdad, garantizando que los interesados y oferentes participen bajo las mismas condiciones establecidas en la invitación pública y en los estudios previos.

Las condiciones consignadas en los estudios previos y en la invitación pública forman parte integral del proceso contractual, constituyen la fuente de los derechos y obligaciones de las partes y sirven como criterio para la interpretación y ejecución del contrato. La oferta de menor precio será seleccionada siempre que cumpla integralmente con las condiciones técnicas, jurídicas y económicas exigidas por la Entidad.

VII. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Con fundamento en que la modalidad de selección aplicable a la presente contratación, es la MÍNIMA CUANTÍA, establecida en los artículos 2.2.1.2.1.5.1 al 2.2.1.2.5.4 del Decreto 1082 de 2015, que reglamenta las adquisiciones de bienes, servicios y obras cuyo valor no exceda el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad contratante, independiente de su objeto, y que las reglas de dicho proceso las establece el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y por el artículo 94 de la Ley 1474 del 12 de julio de 2011, determinan que el PRECIO es el factor de selección del proponente.

Así las cosas, la Entidad Estatal debe adjudicar el Proceso de contratación al oferente que ofrezca el MENOR VALOR y cumpla con todas las condiciones exigidas por la Entidad Estatal en los Documentos del Proceso (estudios previos e invitación a participar), en consecuencia, no hay lugar a otorgar puntajes para evaluar las ofertas sobre las características del objeto a contratar, su calidad o condiciones.

Si al momento de verificar que la propuesta de MENOR PRECIO no cumple con las condiciones de la invitación, se verificará el cumplimento con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.

Los requisitos jurídicos y técnicos, así como la forma de presentar la oferta económica, se definirán en la invitación pública.

VIII. SUPERVISIÓN Y CONTROL DEL CONTRATO

La Supervisión y control de la ejecución del contrato será ejercida por el Profesional Universitario Código 2044 Grado 10 de la Oficina Recursos Físicos o quien hagas sus veces quien deberá en cumplimiento de sus funciones observar los postulados consagrados en el artículo 4 y numeral 1° artículo 26 de la Ley 80 del 28 de octubre de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 734 del 5 de febrero de 2002 "Por la cual se expide el Código Disciplinario Único, La ley 1474 del 12 de julio de 2011 "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública artículo 83 y 84 y la Resolución No. 100.41.14-1119 del 29 de julio de 2014 "Por medio de la cual se adopta el Manual de Contratación de la Corporación Autónoma Regional de la Orinoquía – CORPORINOQUIA.

IX. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 217 del Decreto 019 de 2012 "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", señala que:

"Artículo 60. De la ocurrencia y contenido de la liquidación. Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación.

También en esta etapa las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar.

En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo.

Para la liquidación se exigirá al contratista la extensión o ampliación, si es del caso, de la garantía del contrato a la estabilidad de la obra, a la calidad del bien o servicio suministrado, a la provisión de repuestos y accesorios, al pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones, a la responsabilidad civil y, en general, para avalar las obligaciones que deba cumplir con posterioridad a la extinción del contrato.

La liquidación a que se refiere el presente artículo no será obligatoria en los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión."

En concordancia con el artículo 11 de la ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", la ocurrencia de la liquidación de los contratos se hará;

"(...) de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del C. P. A. C. A.

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 164 del C. P. A. C. A.

Los contratistas tendrán derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo, y en este evento la liquidación unilateral solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo".

Conforme a lo anterior, la liquidación del contrato se hará de mutuo acuerdo, dentro de los seis (06) meses siguientes a la expiración del plazo, mediante acta que suscribirá las partes y el supervisor del contrato.

X. TIPIFICACION Y ESTIMACION DE RIESGOS Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS

(Ver Anexos No. 1 Tabla CONPES y Tabla de Análisis de Riesgos y Forma de Mitigarlos)

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, establece que la entidad debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de las metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente, se realizará el análisis del riesgo, a partir del Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1) publicado en la página www.combiacompra.gov.co

No. DE RIESGO / DESCRIPCIÓN	CONTRATISTA (%)	ENTIDAD (%)	PARTICIPACIÓN TOTAL (%)
RIESGO No. 1 TIPO: OPERACIONAL Descripción: Riesgos asociados a los reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato.	0,000%	8,276%	8,276%
RIESGO No. 2 TIPO: SOCIALES O POLÍTICOS Descripción: Deterioro de las condiciones de seguridad y orden público que impidan la ejecución de las funciones del personal asignado.	7,524%	7,524%	15,048%
RIESGO No. 3 TIPO: ECONÓMICO Descripción: Reajuste de precios por alza de los insumos necesarios para prestar el servicio.	19,399%	0,000%	19,399%
RIESGO No. 4 TIPO: REGULATORIO Descripción: Riesgo ocasionado por cambios en la normatividad técnica durante la ejecución del contrato.	0,000%	45,471%	45,471%
RIESGO No. 5 TIPO: OPERACIONAL Descripción: Reemplazo del equipo de trabajo sin el previo consentimiento de la supervisión y de la Corporación.	4,138%	4,138%	8,276%
RIESGO No. 6 TIPO: DE LA NATURALEZA Descripción: Existencia de condiciones climáticas, ambientales o	1,765%	1,765%	3,531%

geográficas anormales que generen retrasos, dificulten o imposibiliten el acceso a las áreas de trabajo.			
TOTAL	**32,826%**	**67,174%**	**100,000%**

XI. GARANTIAS

Para garantizar o respaldar el cumplimiento del objeto contractual y las obligaciones que de él se derivan, el contratista prestará garantía única, que consistirá en pólizas expedidas por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia.

COBERTURA EXIGIBLE	SI	NO	CUANTÍA	VIGENCIA
Garantía de seriedad de la propuesta	☐	☒	Equivalente al Quince por ciento (15%) del valor total del presupuesto oficial.	Con una vigencia de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha límite de entrega de las propuestas
Cumplimiento general del contrato	☒	☐	Equivalente al Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Con una vigencia igual al plazo del contrato y seis (6) meses más. (plazo contractual previsto para la liquidación)
Estabilidad de Obra	☐	☒	Equivalente al Diez por ciento (10%) del valor total del contrato	Con una vigencia de Cinco (5) años contados a partir de la entrega de la obra
Buen Manejo y correcta inversión del Anticipo	☐	☒	Equivalente al Ciento por Ciento (100%) del monto que el contratista reciba a título de anticipo, en dinero o en especie, para la ejecución del contrato	Con una vigencia igual al plazo del contrato y seis (6) meses más. (plazo contractual previsto para la liquidación)
Salarios, prestaciones e indemnizaciones	☒	☐	Equivalente al Cinco por ciento (5%) del valor total del contrato	Con una vigencia igual al plazo del contrato y tres (3) años más
Responsabilidad Civil Extracontractual	☒	☐	Equivalente a Doscientos salarios mínimos legales mensuales vigentes (200 SMLMV) al momento de la expedición de la póliza	Con una vigencia igual al plazo del contrato
Calidad y correcto funcionamiento del bien	☐	☒	Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Con una vigencia igual al plazo del contrato y Un (1) año más
Calidad del servicio.	☒	☐	Equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato	Con una vigencia igual al plazo del contrato y seis (6) meses más. (plazo contractual previsto para la liquidación)
Otras	☐	☒		

XII. LUGAR DE EJECUCIÓN

La ejecución del contrato se realizará principalmente en el predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. **410-29889**, ubicado en la **Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca**, lugar en el cual se efectuarán la visita técnica, la inspección física, la identificación, ubicación, georreferenciación y demás actividades necesarias para la elaboración del avalúo comercial.

Las actividades de análisis documental, procesamiento de la información y elaboración del informe técnico podrán adelantarse en las instalaciones del contratista.

XIII. INDICACION DE ESTAR COBIJADA LA PRESENTE CONTRATACIÓN POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

Las Contrataciones por la modalidad de mínima cuantía no están cobijadas por acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el Estado Colombiano, en consideración a que el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, señala el contenido mínimo del estudio previo para la modalidad de mínima cuantía, sin que prevea el análisis de aplicación de tratados o acuerdo internacional de libre comercio vigente, y en todo caso los umbrales establecidos en los Acuerdo Comerciales son superiores al valor de la mínima cuantía, de ahí que estos no se encuentren cubiertos.

XIV. RESPONSABLE DEL ESTUDIO PREVIO

Revisión Fundamento Jurídico que soporta la Modalidad de Selección:

Revisó: **Firma:**_____ **Nombre: LAURA STEPHANY SUAREZ AVELLA** **No. Contrato:** 120.12.13.26.001	**Firma:** **Nombre: RODRIGO GARAVITO AMARILES** **Cargo:** Jefe Oficina Asesora Jurídica

A. INVERSIÓN

Elaboración Técnica, Económica y Financiera:	Revisión Técnica, Económica y Financiera:
Firma: _____ **Nombre:** **Cargo o No. Contrato:**	**Firma:** _____ **Nombre:** **Cargo o No. Contrato:**
Revisión Banco de Proyectos:	**Aprobación Estudio Previo:**
Firma:_____ **Nombre:** **Cargo o No. Contrato:**	**Firma:** _____ **Nombre:** **Cargo o No. Contrato:**

B. FUNCIONAMIENTO

Elaboración Técnica, Económica y Financiera:	Revisión Técnica, Económica y Financiera:	Aprobación Estudio Previo.
Firma:_____ **Nombre: ERIKA INES CASTRO TOBIAN** **Cargo:** Profesional Contratado **No. Contrato:** 120.12.13.26.052	**Firma:** **Nombre: MARITZA MARLENY GOMEZ BARRETO** **Cargo:** Profesional Universitario Código 2044 Grado 10	**Firma:**_____ **Nombre: CARMENZA PICO MENDEZ** **Cargo:** Subdirectora Administrativa y Financiera

Tabla de estimación de riesgos previsibles CONPES 3714 de 2011*

*La metodología de estimación de los riesgos que se ilustra a continuación es una propuesta que realizó la Dirección General de Crédito Público y Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público ; sin embargo, esta Dirección no asume responsabilidad alguna en la estimación de los riesgos, la cual es una obligación legal que cada entidad tiene a su cargo de conformidad con el Artículo 4° de la Ley 1150 de 2007.

Número de riesgos a estimar	6
Valor del contrato	$ 3.501.810,00
Total estimación del riesgo	$ 619.895,65

Riesgo General	Observaciones	Probabilidad	Impacto	Estimación	Participación
Operacionales	Riesgos asociados a los reclamos de terceros sobre la selección del oferente que retrasen el perfeccionamiento del contrato.	Bajo	Medio-Bajo	$ 51.301,81	8,28%
Sociales o Políticos	Deterioro de las condiciones de seguridad y orden público que impidan la ejecución de las funciones del personal asignado.	Medio-Bajo	Medio-Bajo	$ 93.281,03	15,05%
Económico	Reajuste de precios (alza de precios de insumos, para prestar el servicio)	Bajo	Medio-Alto	$ 120.252,12	19,40%
Regulatorio	Riesgo ocasionado por cambios en la normatividad técnica durante la ejecución del proyecto	Bajo	Alto	$ 281.872,57	45,47%
Operacionales	El equipo de trabajo sea reemplazado sin el previo consentimiento de la Corporación	Bajo	Medio-Bajo	$ 51.301,81	8,28%
De la naturaleza	Existencia de condiciones climáticas ambientales geográficas anormales que generen retraso, difícultan o imposibilitan acceder a las áreas de trabajo	Bajo	Bajo	$ 21.886,31	3,53%

CORPORINOQUIA

Proceso de adquisición de Bienes y Servicios

Estudio de Mercado y Evaluación de Costos por Actividades o Componentes (Bienes y Servicios, Otros)

Objeto:	PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL DE PREDIO URBANO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 410-29689, UBICADO EN LA CARRERA 16 NO. 28-65-67 DEL MUNICIPIO DE SARAVENA, DEPARTAMENTO DE ARAUCA, CON EL FIN DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE PARA ADELANTAR PROCESO DE VENTA.
Presupuesto:	Preliminar - pendiente de consolidar cotizaciones
IVA aplicable:	0%
Fecha actualización:	29/07/2026

Ítem	Actividad		Cantidad	Unidad	Cotización 1-EDGAR LOPEZ DUEÑEZ		Cotización 2 - FERLEY OSPINA PINTO		Cotización 3 - JESUS ALFREDO TOVAR		Presupuesto Oficial	
					Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario	Valor Total	Valor Unitario Promedio	Valor Total Promedio
1	Avalúo comercial del predio urbano identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-29689, ubicado en la Carrera 16 No. 28-65-67 del municipio de Saravena, departamento de Arauca		1	Servicio	$3.501.810	$3.501.810	$6.000.000	$6.000.000	$4.300.000	$4.300.000	$3.501.810	$3.501.810

Subtotal:		**Valor Unitario**	**$3.501.810**
IVA:		**IVA aplicable**	**$0**
Total:		**Total**	**$3.501.810**

Nota: Se deja constancia** que el valor presentado en **la propuesta incluye costos directos e indirectos e impuestos de ley

Proyectó: Erika Inés Castro Tobian
C.P.S.P 28-052 SAF Recursos Físicos

Revisó: MARITZA [illegible] GOMEZ BARRETO
Profesional Universitario Código 2044 G10

Aprobó: CARMENZA PICO MENDEZ
Subdirectora Administrativa y Financiera