ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de conformidad con las pautas generales de COLOMBIA COMPRA EFICIENTE, según las cuales las Entidades Estatales, durante la etapa de planeación, deben realizar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto que se pretende contratar, el Municipio de Pereira – SECRETARÍA DE HACIENDA, se permite efectuar el siguiente análisis del sector:

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

A. ASPECTOS GENERALES

1. Análisis del Mercado

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

Aspecto Económico

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La división de los sectores es la siguiente: 1. Sector primario o sector agropecuario. 2. Sector secundario o sector Industrial. 3. Sector terciario o sector de servicios.

El sector terciario incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, las actividades inmobiliarias, los servicios profesionales y de apoyo a la gestión, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

En consecuencia, el sector terciario o de servicios, es el sector económico al cual pertenece el objeto contractual, en el presente caso y desde un análisis con respecto a las estadísticas del Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, los servicios que se pretenden contratar corresponden a actividades inmobiliarias, así las cosas, para el año 2026, En el segundo trimestre de 2026^{pr}, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025^{pr}. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

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

DANE

Boletín técnico

Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T)

II trimestre de 2026^{pr}

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026^{pr}-II / 2025^{pr}-II	2026^{pr}/ 2025^{pr}	2026^{pr}-II / 2026^{pr}-I
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,1**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T

^{pr}preliminar

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

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

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

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

Aspecto Técnico

El servicio requiere la aplicación de metodologías valuatorias vigentes y la participación de personal técnicamente idóneo y habilitado. Conforme al estudio previo y al Anexo No. 1 – Especificaciones Técnicas, comprende avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales; estudios valuatorios para la determinación del efecto plusvalía; determinación de valores de referencia P1 y P2; cálculo del mayor valor generado por metro cuadrado; estudios de valor del suelo; levantamiento y caracterización física, jurídica y económica de los inmuebles; elaboración de soportes técnicos, metodológicos, fotográficos y cartográficos; y atención de observaciones, revisiones, aclaraciones y ajustes requeridos por la Entidad. Los productos deberán sustentarse en información jurídica, urbanística, catastral, predial, económica y de mercado verificable, y ser elaborados por peritos cuya categoría y experiencia correspondan al tipo de avalúo requerido, inscritos y habilitados en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. El componente tecnológico se materializa en el uso de herramientas de consulta, procesamiento de información, georreferenciación, cartografía y elaboración de soportes digitales. La alternativa seleccionada responde a la necesidad de contar con capacidad técnica y operativa suficiente para atender oportunamente los requerimientos priorizados por el Municipio durante la vigencia 2026.

Aspecto Regulatorio:

La actividad valuatoria se encuentra sujeta al marco general de la contratación estatal y a la regulación específica aplicable al ejercicio de la actividad del avaluador. Para el proceso resultan aplicables, entre otras, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015, en lo

relacionado con la modalidad de mínima cuantía, planeación, selección y ejecución contractual. En materia valuatoria deberá observarse la Ley 1673 de 2013 y su reglamentación, especialmente en cuanto al ejercicio de la actividad de avaluador y la inscripción y habilitación en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. Igualmente, los avalúos y estudios asociados deberán sujetarse a las metodologías, disposiciones urbanísticas, catastrales, registrales y demás normas técnicas aplicables según la naturaleza de cada producto. La supervisión deberá verificar durante la ejecución que el contratista mantenga las condiciones técnicas, profesionales y operativas exigidas en el proceso.

Aspectos tributarios, financieros y normativos del contrato.

Los impuestos, tasas, contribuciones, retenciones y demás cargas tributarias legalmente aplicables estarán a cargo del Contratista, de acuerdo con su naturaleza jurídica, régimen tributario, actividad económica y las disposiciones vigentes al momento de causación, sin que ello genere reconocimientos adicionales al valor ofertado. El proponente deberá incorporar en su oferta todos los costos directos e indirectos, tributos y demás erogaciones necesarias para la correcta ejecución del contrato.

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

Nota: La carga impositiva deberá aplicarse conforme al tipo de contrato, cuantía, naturaleza del contratista y régimen tributario vigente. El valor estimado del contrato corresponde a CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($148.000.000), IVA incluido cuando a ello haya lugar.

1. Análisis de la Demanda

Se analizan los antecedentes de la Entidad y las condiciones generales bajo las cuales se adquieren servicios de avalúo y estudios valuatorios, con el propósito de identificar elementos útiles para la estructuración del presente proceso de mínima cuantía.

a) a) ¿Cómo la Entidad en el pasado ha adquirido el bien, obra o servicio a contratar?:

Como antecedente inmediato, el Municipio de Pereira – Secretaría de Hacienda adelantó el proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía No. SMH-SAMC-093-2026, cuyo objeto correspondió a "AVALUAR LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA". Vencido el plazo para la presentación de ofertas el 1 de septiembre de 2026, no se recibió propuesta alguna, por lo cual el proceso fue declarado desierto mediante Resolución No. 007109 del 03 de septiembre de 2026. En consecuencia, dicho antecedente no culminó con la celebración de contrato. La necesidad institucional subsiste y, atendiendo la disponibilidad presupuestal y la priorización técnica definida en el Anexo No. 1, se estructura el presente proceso bajo la modalidad de mínima cuantía por $148.000.000.

OBJETO DEL CONTRATO:	AVALUAR LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATO NO:	3871-2024
ENTIDAD CONTRATANTE:	MUNICIPIO DE PEREIRA – SECRETARÍA DE HACIENDA
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA
PLAZO:	150 días.
VALOR DEL CONTRATO:	Presupuesto oficial del proceso antecedente: $ 600.000.000 IVA incluido.

OBJETO DEL CONTRATO:	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATO NO:	4156-2025

ENTIDAD CONTRATANTE:	MUNICIPIO DE PEREIRA – SECRETARÍA DE HACIENDA
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA
PLAZO:	118 días.
VALOR DEL CONTRATO:	Presupuesto oficial del proceso antecedente: $ 500.000.000 IVA incluido.

b.) ¿Cómo adquieren las otras Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Los servicios de avalúo de bienes inmuebles y estudios valuatorios asociados son adquiridos por las Entidades Estatales mediante procesos de contratación estructurados de acuerdo con la cuantía, naturaleza del objeto y régimen aplicable, exigiendo normalmente experiencia relacionada, personal avaluador habilitado, metodologías técnicas, soportes verificables, condiciones de entrega y mecanismos de control de calidad. Para el presente proceso, la Entidad adopta como elementos esenciales la correspondencia material de la experiencia con el objeto, la participación de peritos inscritos y habilitados en el RAA, el cumplimiento del Anexo No. 1, la ejecución por demanda a monto agotable y el pago de los productos efectivamente requeridos y recibidos a satisfacción.

La estructuración del presente proceso toma como referencia directa el estudio de mercado y las cotizaciones obtenidas para el proceso SMH-SAMC-093-2026, así como las condiciones técnicas, económicas y operativas allí identificadas. La consulta de antecedentes contractuales en SECOP I y SECOP II constituye una fuente de contraste para la Entidad cuando resulte necesario verificar prácticas de contratación comparables.

OBJETO DEL CONTRATO:	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA LA ALCALDIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA.
CONTRATO NO:	IP-010-2024
ENTIDAD CONTRATANTE:	MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	MINIMA CUANTÍA
PLAZO:	255 días.
VALOR DEL CONTRATO:	Presupuesto oficial del proceso antecedente: $ 50.000.000 IVA incluido.

OBJETO DEL CONTRATO:	Avaluar comercialmente los bienes muebles e inmuebles rurales y urbanos que requiera el departamento de Risaralda para el cumplimiento de sus funciones y para el apoyo de la gestión administrativa.
CONTRATO NO:	SA-SAMC-04-2026
ENTIDAD CONTRATANTE:	DEPARTAMENTO DE RISARALDA
MODALIDAD DE SELECCIÓN:	SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA
PLAZO:	6 MESES.
VALOR DEL CONTRATO:	Presupuesto oficial del proceso antecedente: $ 211.120.000 IVA incluido.

2. Análisis de la oferta

El mercado del servicio está integrado por personas naturales, personas jurídicas y estructuras plurales con actividad económica u objeto social relacionado con avalúos inmobiliarios y estudios valuatorios, que cuenten con capacidad técnica y operativa para ejecutar los productos requeridos y con peritos avaluadores inscritos y habilitados en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, según las categorías aplicables.

El componente de precios fue determinado con fundamento en el estudio de mercado y las cotizaciones obtenidas para el proceso SMH-SAMC-093-2026, mediante las cuales la Entidad estableció valores unitarios promedio para los diferentes rangos de avalúos comerciales y para los estudios asociados a plusvalía. Para la presente mínima cuantía se conserva dicha referencia económica; los valores ofertados no podrán superar los valores promedio definidos por el Municipio y el contrato se ejecutará hasta por $148.000.000, bajo la modalidad de monto agotable.

La oferta potencial se caracteriza por prestadores de servicios inmobiliarios y valuatorios de diferente tamaño empresarial y ubicación, con capacidad para atender requerimientos en Pereira y su área de influencia. La prestación se realiza principalmente bajo pedido o requerimiento específico, dado que cada avalúo o estudio depende de las características particulares del inmueble, la información jurídica, urbanística, catastral y de mercado disponible, las visitas de campo y el producto técnico solicitado. La distribución del servicio es directa, mediante la entrega de informes, anexos, soportes documentales, fotográficos, cartográficos y demás productos en los medios y formatos exigidos por la Entidad.

PROVEEDORES DEL BIEN O SERVICIO	CARACTERÍSTICAS			DINÁMICA DEL PROCESO	
	TAMAÑO Micro Pymes – Grande.	**UBICACIÓN Ciudad – Mpio- Dpto**	**COMPORTAMIENTO FINANCIERO**	**PRODUCCIÓN (por lotes- lineal – en masa – bajo pedido)**	**DISTRIBUCIÓN**
Personas naturales, personas jurídicas y proponentes plurales con actividad relacionada con servicios de avalúo de inmuebles y estudios valuatorios.	Micro, pequeñas, medianas o grandes empresas, según su clasificación legal.	Mercado nacional con capacidad de atención en Pereira, Risaralda.	La capacidad económica se refleja en la posibilidad de asumir personal, desplazamientos, visitas, herramientas, estudios y demás costos hasta el pago de los productos.	Bajo pedido / por requerimiento específico de la supervisión.	Directa: entrega de informes y soportes técnicos, metodológicos, documentales, fotográficos y cartográficos en los formatos exigidos.

3. Identificación del contrato a celebrar

De conformidad con la naturaleza de las obligaciones y productos requeridos, el negocio jurídico a celebrar corresponde a un CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, ejecutado bajo esquema de monto agotable y de acuerdo con los requerimientos efectivamente formulados por la supervisión.

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

Para determinar el presupuesto oficial del presente proceso se tomó como fundamento el estudio de mercado y las cotizaciones obtenidas para el proceso SMH-SAMC-093-2026, a partir de las cuales la Entidad estableció valores unitarios promedio para los diferentes rangos de avalúos comerciales y para los estudios asociados a plusvalía. Para esta mínima cuantía se conserva dicha referencia económica y se limita el monto máximo de ejecución a CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($148.000.000), IVA incluido cuando a ello haya lugar. El valor se agotará conforme a los servicios priorizados en el Anexo No. 1, efectivamente requeridos, ejecutados y recibidos a satisfacción, de acuerdo con los valores unitarios de la oferta aceptada.

La forma de pago será mediante actas parciales, conforme al avance y entrega de los avalúos y productos efectivamente requeridos durante el periodo, previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor y cumplimiento de los requisitos legales para el pago. Los pagos se efectuarán de acuerdo con los valores unitarios de la oferta aceptada, hasta agotar el registro presupuestal o finalizar el plazo de ejecución, lo que ocurra primero. En ningún caso la ejecución podrá superar el presupuesto oficial.

Por lo anterior, los valores promediados techo para cada una de las actividades serán como se detalla a continuación:

De las cotizaciones solicitadas y recibidas por la Administración Municipal para AVALÚOS se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio. Sin embargo, para efectos de la legalización del presente proceso contractual en la plataforma denominada SECOP II de Colombia Compra Eficiente se hace necesario tener en cuenta que los precios mencionados son IVA INCLUIDO a efectos de determinar el valor real de cada proceso a aplicar y de su afectación en el agotamiento del valor del contrato, por tanto, sus rangos establecidos son:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	DENOMINACIÓN TECNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCION GENERAL Y RANGO EN M2	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS	ACTIVOS & AVALÚOS SAS	VALOR PROMEDIO UNITARIO COTIZADO IVA INCLUIDO
1	Avaluó Comercial	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 0 m² a 100 m²	$ 2.142.000	$ 2.320.500	$ 2.391.900	$ 2.284.800
2		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 101 m² a 500 m²	$ 5.355.000	$ 5.533.500	$ 5.640.600	$ 5.509.700
3		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 501 m² a 1500 m²	$ 7.735.000	$ 7.378.000	$ 7.675.500	$ 7.596.167
4		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 1501 m² en adelante	$ 11.305.000	$ 10.710.000	$11.031.300	$ 11.015.433
5		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 0 a 5 Hectáreas	$ 6.545.000	$ 6.188.000	$ 6.378.400	$ 6.370.467
6		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 5 a 50 Hectáreas	$ 11.900.000	$ 10.710.000	$10.924.200	$ 11.178.067
7		Bienes Inmuebles Rurales	Rango de 50 Hectáreas en adelante	$ 14.875.000	$ 14.280.000	$14.851.200	$ 14.668.733
8		intangibles especiales - Daño emergente	Por predio	$ 2.380.000	$ 2.142.000	$ 2.206.260	$ 2.242.753
9		intangibles especiales - Lucro Cesante	Por predio	$ 5.950.000	$ 5.355.000	$ 5.462.100	$ 5.589.033

10		Recursos naturales y suelos de protección	Por predio	$ 7.735.000	$ 7.140.000	$ 7.354.200	$ 7.409.733

De las cotizaciones solicitadas y recibidas por la Administración Municipal para PLUSVALÍA se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio. Sin embargo, para efectos de la legalización del presente proceso contractual en la plataforma denominada SECOP II de Colombia Compra Eficiente se hace necesario tener en cuenta que los precios mencionados son IVA INCLUIDO a efectos de determinar el valor real de cada proceso a aplicar y de su afectación en el agotamiento del valor del contrato, por tanto, sus rangos establecidos son:

PLAN PARCIAL / LOTE	LONJA DE PROPIEDAD RAIS DE RISARALDA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	VALOR PROMEDIO COTIZADO IVA INCLUIDO
BRIO	$ 27.072.500	$ 25.347.000	$ 25.700.000	$ 26.039.833
BOULEVARD VICTORIA	$ 37.901.500	$ 34.510.000	$ 34.700.000	$ 35.703.833
EL CAIMAN	$ 37.901.500	$ 35.700.000	$ 34.700.000	$ 36.100.500
MACROPROYECTO GV	$ 75.803.000	$ 71.995.000	$ 70.300.000	$ 72.699.333
NUEVA GALICIA	$ 27.072.500	$ 24.752.000	$ 25.600.000	$ 25.808.167
PARQUE TEMATICO DE FLORA Y FAUNA	$ 43.316.000	$ 48.195.000	$ 46.500.000	$ 46.003.667
MATECAÑA	$ 5.414.500	$ 6.545.000	$ 7.400.000	$ 6.453.167
MONTEVEDRA	$ 54.145.000	$ 50.575.000	$ 48.400.000	$ 51.040.000
SANTA HELENA	$ 21.658.000	$ 20.230.000	$ 21.000.000	$ 20.962.667
VILLA HERMOSA	$ 43.316.000	$ 39.865.000	$ 39.300.000	$ 40.827.000
TERRAZAS DEL PALMAR	$ 10.829.000	$ 17.850.000	$ 17.500.000	$ 15.393.000
GALICIA OTUN	$ 43.316.000	$ 49.980.000	$ 48.500.000	$ 47.265.333
BELLAVISTA	$ 21.658.000	$ 20.230.000	$ 21.100.000	$ 20.996.000
BOSQUES DE CANAAN	$ 10.829.000	$ 11.305.000	$ 12.500.000	$ 11.544.667
SAN CAYETANO	$ 5.414.500	$ 6.545.000	$ 7.400.000	$ 6.453.167
LA 22	$ 16.243.500	$ 16.065.000	$ 16.500.000	$ 16.269.500
CANAAN	$ 10.829.000	$ 15.708.000	$ 15.500.000	$ 14.012.333
BENAYA	$ 21.658.000	$ 30.345.000	$ 30.300.000	$ 27.434.333
TOTALES	**$ 514.377.500**	**$ 525.742.000**	**$ 522.900.000**	**$ 521.006.500**

5. Presupuesto oficial: El presupuesto estimado para la presente contratación es hasta por CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($148.000.000), IVA incluido cuando a ello haya lugar, bajo la modalidad de monto agotable.

CDP	CÓDIGO DE RUBRO	NOMBRE DE RUBRO	FONDO	PROYECTO	VALOR
4854	2.1.2.02.02.007	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing	101	No. 2024660010001 - Fortalecimiento de las Finanzas Municipales Pereira	$500.000.000 – VALOR A AFECTAR HASTA $148.000.000

6. Análisis del riesgo y forma de mitigarlo

Para el efecto, se acoge la estimación, tipificación, asignación y control de los riesgos previsibles identificados en el estudio previo, asociados a la estructuración económica de la oferta, oportunidad y calidad de los productos, aplicación de metodologías valuatorias, determinación de valores comerciales y efecto plusvalía, suficiencia de soportes, disponibilidad y actualización de información, atención de observaciones, confidencialidad, cambios regulatorios, obligaciones laborales, daños a terceros y riesgos precontractuales.

La matriz de riesgos del estudio previo hace parte integral de la estructuración del proceso y asigna los riesgos según la parte que se encuentra en mejor condición de administrarlos. Entre los controles previstos se encuentran el estudio de mercado, el presupuesto máximo, la obligación de mantener precios, los términos de entrega, la supervisión, el personal habilitado, la revisión técnica, la verificación documental, el deber de confidencialidad, el seguimiento normativo, la acreditación de aportes y las garantías contractuales.www.colombiacompra.gov.co

MATRIZ DEL RIESGO: Se incorpora por remisión la matriz contenida en el Estudio Previo del presente proceso, en la cual se encuentran identificados, tipificados, estimados, asignados y controlados los riesgos previsibles de la contratación.

7. Mecanismos de cobertura

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

las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas.

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

De conformidad con el estudio previo, para la presente contratación se exigirá la constitución de las garantías necesarias para cubrir los riesgos contractuales identificados, mediante cualquiera de los mecanismos legalmente admisibles.

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto, la forma de pago, el valor del contrato y los riesgos asociados a la prestación de servicios valuatorios, se considera necesario exigir garantía única para amparar el cumplimiento, la calidad del servicio y el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, así como póliza de responsabilidad civil extracontractual en los términos previstos en el estudio previo.

Los amparos exigidos son los definidos en el Estudio Previo: cumplimiento por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más; calidad del servicio por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más; pago de prestaciones sociales, indemnizaciones y salarios del personal contratado por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato, por el término de su duración y tres (3) años más; y responsabilidad civil extracontractual por doscientos (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por el plazo de ejecución del contrato.

Las garantías deberán constituirse oportunamente y mantenerse vigentes durante los términos establecidos, sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, ampliación o reposición que resulten aplicables durante la ejecución contractual.

Garantías	% DEL AMPARO
Garantía de seriedad de la oferta	NO SE EXIGE para el presente proceso, conforme a los mecanismos de cobertura definidos en el Estudio Previo.
De cumplimiento	Por el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más.
Responsabilidad Civil Extracontractual	Por los daños que puedan causarse a la Entidad y/o a terceros. Por cuantía de DOSCIENTOS (200) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por el plazo de ejecución del contrato.

Devolución del pago anticipado.	NO APLICA. El proceso no contempla pago anticipado.
Calidad del Servicio	Por el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más.
Calidad de los Materiales:	NO APLICA por la naturaleza del objeto contractual.
Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados	NO APLICA por la naturaleza del objeto contractual.
Salarios y Prestaciones Sociales legales e indemnizaciones laborales.	Por el DIEZ POR CIENTO (10%) del valor total del contrato, por el término de su duración y tres (3) años más.
Estabilidad y calidad de la obra.	NO APLICA por la naturaleza del objeto contractual.
Buen manejo y correcta inversión del anticipo	NO APLICA. El proceso no contempla anticipo.

8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL SECTOR:

De acuerdo con la necesidad que requiere satisfacer el Municipio de Pereira a través de la Secretaría de Hacienda, el comportamiento del sector, las condiciones técnicas y regulatorias de la actividad valuatoria, la oferta potencial, el antecedente del proceso SMH-SAMC-093-2026 declarado desierto, la disponibilidad presupuestal existente y la priorización contenida en el Anexo No. 1 – Especificaciones Técnicas, se concluye que existe un mercado con capacidad técnica para prestar los servicios requeridos bajo las condiciones definidas por la Entidad. En atención a la cuantía y a la naturaleza del objeto, el proceso se adelantará mediante INVITACIÓN PÚBLICA DE MÍNIMA CUANTÍA para la celebración de un CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS, con presupuesto oficial de hasta CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE ($148.000.000), IVA incluido cuando a ello haya lugar, bajo esquema de monto agotable y con plazo desde la suscripción del acta de inicio y/o hasta agotar presupuesto, lo que ocurra primero, sin exceder el 31 de diciembre de 2026.

Versión: 3 Fecha de vigencia: 12 de mayo de 2025

JORGE ALEXIS MEJÍA BERMUDEZ
Secretario de Hacienda

JOSE ALBEIRO QUINTERO NEIRA
Director Operativo Bienes Inmuebles

Revisión legal: Styfany Valencia Obregón – Abogada Contratista, Secretaría de Hacienda