ANÁLISIS DEL SECTOR

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN:	**MÍNIMA CUANTÍA**
TIPO DE CONTRATO:	**PRESTACIÓN DE SERVICIOS**
OBJETO:	**CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS Y SERVIDUMBRES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA.**

2. INTRODUCCIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Alcaldía del Municipio de La Vega Cundinamarca, elabora el Estudio del Sector para **CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS Y SERVIDUMBRES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA** y deja constancia, mediante el presente documento, del análisis del sector de servicios realizado en la etapa de planeación y estructuración del proceso, así:

En virtud del objeto contractual, que se enmarca en el sector de servicios inmobiliarios y de valuación (CPC 72240 Servicios de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato), se evidencia que las obligaciones a desarrollar pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cuente con avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, con idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual.

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER

De acuerdo con el artículo 311 de la Constitución Política de Colombia al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado “le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes”.

Corresponde a los Alcaldes de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política cumplir y hacer cumplir la Constitución y la Ley, norma que igualmente es consagrada en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, así como dirigir la acción administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

El artículo 58 de la Constitución Política y los artículos 58 y 61 de la Ley 388 de 1997 disponen que, cuando la administración requiera adquirir inmuebles o constituir derechos reales sobre ellos por motivos de utilidad pública o interés social, el precio de adquisición se determinará con base en el avalúo comercial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad catastral competente o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas y procedimientos del Decreto 1420 de 1998, compilado en el Decreto 1170 de 2015.

La Resolución 941 de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, que derogó la Resolución 620 de 2008 y los incisos 1, 2 y 3 del artículo 14 de la Resolución IGAC 898 de 2014, establece los métodos y procedimientos para la elaboración de los avalúos comerciales previstos en el capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 (comparación o de mercado, capitalización de rentas, costo y residual), así como las reglas sobre la visita técnica y el soporte del informe. Para las franjas de terreno requeridas en la constitución de servidumbres asociadas a obras de infraestructura, deberán observarse, en lo no derogado, las Resoluciones IGAC 898 y 1044 de 2014, expedidas en desarrollo de la Ley 1682 de 2013, cuyas reglas de gestión predial fueron extendidas a los proyectos de agua potable y saneamiento básico por la Ley 1742 de 2014.

Así mismo, la Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador, y su Decreto reglamentario 556 de 2014 (compilado en el Decreto 1074 de 2015), exigen que quien ejerza la actividad de avaluador se encuentre inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, administrado por las Entidades Reconocidas de Autorregulación bajo la vigilancia de la Superintendencia de Industria y Comercio, en la categoría que corresponda al bien objeto de valoración.

Que el Municipio de La Vega Cundinamarca, requiere contar con avalúos comerciales de predios y franjas de servidumbre ubicados en su jurisdicción, en una cantidad estimada de doce (12), cuya identificación definitiva dependerá de las necesidades de la gestión predial que se presenten durante la ejecución del contrato (adquisición, constitución de servidumbres, saneamiento y actualización del inventario de bienes inmuebles del municipio), como soporte técnico para la toma de decisiones de la administración, y que la entidad no cuenta dentro de su planta de personal con avaluadores inscritos en el RAA que puedan elaborarlos, razón por la cual se hace necesario acudir a un tercero idóneo.

Que para el cumplimiento de la meta anterior mencionada se hace necesario **CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS Y SERVIDUMBRES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA,** para satisfacer las necesidades de la Entidad.

4. OBJETO

CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS Y SERVIDUMBRES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA. Para la buena realización del proceso, los proponentes deben tener en cuenta los estudios previos, la invitación pública y el análisis del sector del proceso con todos sus anexos y documentos técnicos los cuales pueden ser consultados en el SECOP II, www.colombiacompra.gov.co, de tal manera que comprendan el alcance.

5. ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR:

El alcance del contrato corresponde a las siguientes actividades:

TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA MÁXIMA POR AVALÚO	CANTIDAD ESTIMADA
Predio rural	Zona rural del municipio	Lote o predio, con o sin construcciones, cultivos o especies	15 ha	Según necesidad
Predio urbano	Cabecera municipal y centros poblados	Lote o inmueble, con o sin construcciones	15 ha	Según necesidad
Franja de servidumbre	Zona urbana o rural	Franja de terreno requerida para redes, accesos u obras de infraestructura	15 ha	Según necesidad
TOTAL ESTIMADO: DOCE (12) AVALÚOS, A MONTO AGOTABLE				

6. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS ESENCIALES

El contrato se celebrará a precios unitarios y monto agotable, por el valor del presupuesto oficial, esto es, **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRECE PESOS ($49.025.013) M/CTE**, IVA incluido. La cantidad estimada es de doce (12) avalúos; el número definitivo dependerá del valor unitario adjudicado y de las órdenes de servicio que expida el supervisor, sin que el valor ejecutado pueda superar el valor del contrato. El saldo no ejecutado se liberará en la liquidación. Será seleccionada la oferta con el menor valor unitario por avalúo, IVA incluido, siempre que cumpla con las condiciones exigidas.

TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREA MÁXIMA POR AVALÚO	CANTIDAD ESTIMADA
Predio rural	Zona rural del municipio	Lote o predio, con o sin construcciones, cultivos o especies	15 ha	Según necesidad
Predio urbano	Cabecera municipal y centros poblados	Lote o inmueble, con o sin construcciones	15 ha	Según necesidad

Franja de servidumbre	Zona urbana o rural	Franja de terreno requerida para redes, accesos u obras de infraestructura	15 ha	Según necesidad
TOTAL ESTIMADO: DOCE (12) AVALÚOS, A MONTO AGOTABLE				

7. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO

Según la división clásica de la economía, los sectores económicos de Colombia se dividen en tres: el sector primario (agrícola), el sector secundario (industrial) y el sector terciario (prestación de servicios).

Sector Primario: El sector primario incluye la producción básica. También denominado sector agrícola, engloba aquellas actividades económicas que se relacionan con la obtención de bienes y productos que provienen directamente de la naturaleza. Es decir, se trata del producto “directo”, que no ha obtenido ninguna conversión.

La agricultura es la principal actividad que se desarrolla dentro de este sector (sector agrícola), y se define como el conjunto de conocimientos y herramientas necesarias para la obtención de productos vegetales a través de su cultivo.

Sector Secundario: El segundo de los sectores económicos de Colombia según la división clásica, es el sector secundario (industrial). La característica principal de este sector es que de él forman parte todos aquellos procedimientos industriales que tienen el objetivo de transformar las materias primas obtenidas del primer sector (agrícola). El producto final de estas transformaciones es aquel que ya se puede consumir. Dentro de este sector encontramos actividades económicas como: la minería, la construcción, las actividades textiles.

Sector Terciario: El tercer sector económico es el de prestación de servicios, e incluye las actividades que tienen relación con este fin. Así, incluye las actividades que ofrecen/prestan algún tipo de servicio a la comunidad y a las empresas (es decir, a las personas en general). Algunas de las actividades que encontramos en el sector terciario son: la medicina, la enseñanza, el comercio, el turismo, las telecomunicaciones, las finanzas.

8. PERSPECTIVA COMERCIAL

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 con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

9. DIVISIÓN SEGÚN LA ECONOMÍA CLÁSICA

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

SECTORES ECONOMICOS	DEFINICION	ACTIVIDADES DEL SECTOR
SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial	Agropecuario, caza y pesca
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación: INDUSTRIAL EXTRACTIVO: Extracción minera y de petroleo. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: Envasado de legumbres y furtas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos cmentos, aparatos electrodomésticos, etc	Sector Minería
		Sector Construcción
		Sector Industria manufacturera
		Sector electrico, gas y vapor
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	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, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.	Sector Transportes
		Sector comunicaciones
		Sector comercio, restaurante y hoteles
		Sector Financiero

En tales condiciones el objeto **CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS Y SERVIDUMBRES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA,** el cual se ubica dentro del Sector terciario.

Numero	Sector	Marcar con una X
1	Sector primario o sector agropecuario	
2	Sector secundario o sector industrial	
3	Sector terciario o sector de servicios	**X**

El sector formal del bien o el servicio requerido es el siguiente:

Numero	Sector	Marcar con una X
1	Agropecuario	
2	Servicios	**X**
3	Industrial	
4	Transporte	
5	Comercio	
6	Financiero	
7	Construcción	
8	Minero y energético	
9	Solidario	
10	Comunicaciones	
11	Administración Publica	
12	Otros	

g). ANÁLISIS DEL SECTOR EN MATERIA LEGAL.

No	*Definición*	*Marcar con una X*
1	Precio regulado por el gobierno	

2	Precio **NO** regulado por el gobierno	**X**

h). ANÁLISIS DEL SECTOR EN MATERIA AMBIENTAL

No	Definición	Si	No	Observaciones
1	Regulado por norma Ambiental		**X**	

Acorde con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, la clasificación de bienes y servicios requerido para el objeto del presente proceso de selección es el sector terciario o sector servicios.

10. EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS SUBSECTORES DE SERVICIOS

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (ENERO 2023 / 2024)

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Enero 2024ᵖ / enero 2023

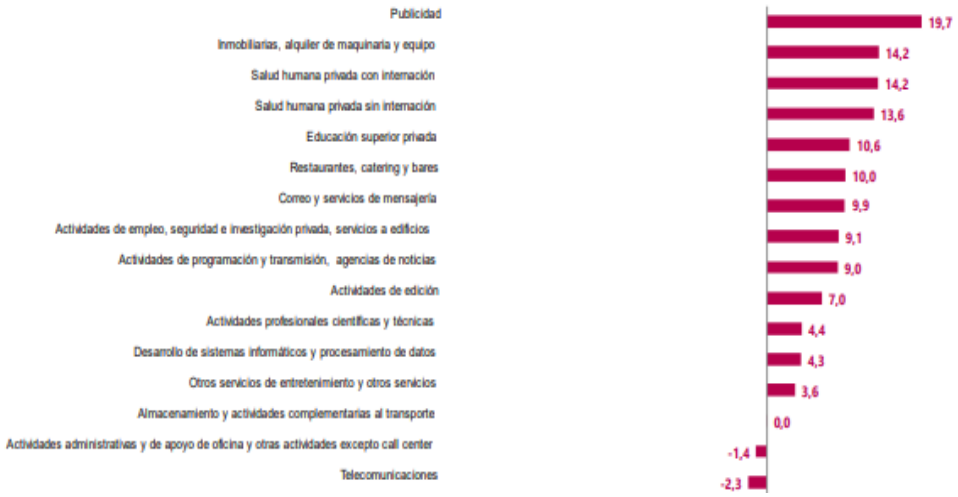
Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)		Contribución (PP)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,0	-0,5	-0,2	0,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	9,9	10,9	0,0	-1,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10,0	10,0	-0,2	0,2
J	División 58	Actividades de edición	7,0	7,6	-0,3	-0,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-32,2	-23,5	-4,8	-3,9
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	9,0	4,9	0,0	4,1
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,3	0,4	-2,6	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4,3	3,4	0,7	0,2
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	14,2	10,1	3,8	0,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	4,4	4,8	-0,3	-0,1
M	Clase 7310	Publicidad	19,7	19,6	0,0	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	9,1	9,4	-0,2	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-6,3	-6,3	0,0	-0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-1,4	-0,4	-0,6	-0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,6	8,8	0,1	1,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	14,2	14,1	-0,2	0,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	13,6	11,8	1,7	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	3,6	2,9	0,3	0,3

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

En enero de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con enero de 2023.

Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios.

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Enero 2024ᵖ / enero 2023



En el segundo semestre de 2023, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, diecisiete presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2022.

En junio de 2024, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, diez presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con junio de 2022.

TENDENCIAS NACIONALES

En Colombia se viene presentando el aumento de los precios de vivienda: según informes recientes, ciudades como Armenia, Cúcuta, Bogotá-Cundinamarca han tenido incrementos notables en los precios de vivienda nueva; Bogotá + Cundinamarca figura con crecimiento de alrededor del 9 % anual en algunos periodos.[1]

Existe una gran diferencia entre avalúo catastral y el valor comercial: muchas veces los avalúos catastrales están desactualizados, lo que hace que el impuesto predial sea relativamente bajo comparado con lo que se podría recaudar si los avalúos estuvieran alineados con el mercado. Eso tiene varias implicaciones positivo en cuanto a la carga para

[1] https://quantumavaluos.com/blog/ciudades-de-colombia-donde-mas-subio-el-precio-de-la-vivienda?utm_source=chatgpt.com

propietarios antiguos; y negativo en cuanto a equidad impositiva y capacidad fiscal municipal.

Por lo anterior se buscan políticas más recientes para actualizar los avalúos más frecuentemente, establecer topes o aumentos progresivos del impuesto predial para alinearse mejor con los valores de mercado. Ejemplo: propuestas de incrementos del impuesto predial de hasta 300 % para predios con avalúos muy altos.

DEPARTAMENTAL

Cundinamarca es uno de los departamentos con mayor avalúo catastral a nivel nacional: aproximadamente $63.8 billones de pesos según el IGAC, municipios como Chía, Funza, Soacha, Fusagasugá y Cajicá tienen los avalúos catastrales más altos en el departamento, en contraste, municipios más rurales/al interior tienen avalúos mucho menores. En Cundinamarca, municipios como Vianí, Guataquí, Gutiérrez, Topaipí y Villagómez se destacan como los de avalúos más bajos. [2]

MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA

Actualmente no hay cifras recientes que permitan estimar exactamente los avalúos catastrales agregados o valores comerciales específicos para el municipio, lo cual revela debilidades informativas que es útil destacar.

Como referencia propia, en la vigencia 2025 el Municipio estructuró el proceso de mínima cuantía MC-040-2025 con el mismo objeto, para ocho (8) avalúos, con un valor promedio de $3.787.500 por avalúo antes de IVA. Para la vigencia 2026 el valor promedio cotizado es de $3.433.124 por avalúo antes de IVA, es decir, una variación aproximada de -9,4%, pese a que el salario mínimo se incrementó en un 23% para 2026. Lo anterior permite concluir que los precios cotizados guardan razonabilidad frente a los antecedentes de la entidad.

11. ANALISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta el objeto contractual, se consultó en la página del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP I y II) procesos dirigidos por otras entidades, encontrando algunos procesos con objeto similar, comparten algunas características y sirven como referencia para analizar el mercado:

PROCESOS ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES

[2] https://antiguo.igac.gov.co/

PROCESO	No.	ENTIDAD	OBJETO	LINK DEL PROCESO	ADJUDICADO	TIEMPO	CUANTIA
CONTRATACIÓN DIRECTA	CPS175-2025	MUNICIPIO SAN RAFAEL ANTIOQUIA	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE 2 INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE SAN RAFAEL IDENTIFICADOS CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 018 64684 y 018 106284	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7981829	AMS GROUP BUSINESS SAS $ 8.631.000,00	60 (Días)	$ 8.631.000
MÍNIMA CUANTÍA	MC-017-2023	MUNICIPIO DE SOACHA.	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE UN AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO URBANO UBICADO EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO SOACHA CUNDINAMARCA, CON EL FIN DE ADELANTAR LA ADQUISICIÓN A TÍTULO DE COMPR	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4322396	CAB CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S $ 32.130.000	15 (Días)	$ 39.934.870
CONTRATACIÓN DIRECTA	196-2021	ALCALDÍA DE GIRARDOT CUNDINAMARCA	PRESTACION DE SERVICIOS DE APOYO A LA GESTION PARA ASISTIR EL PROCESO DE FORMALIZACION, SANEAMIENTO Y LEGALIZACION DE LOS BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT.	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=21-12-11758316&g	MARISOL DIAZ SANCHEZ $ 16.000.000	8 MESES	$16.000.000

Como resultado de esta revisión, se evidenció los municipios, celebran de forma recurrente, año tras año, contratos con similares objetos o con características similares. Estos antecedentes contractuales reflejan una demanda constante y sostenida.

12. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para el cálculo del presupuesto oficial, se tuvo en cuenta para el análisis de las cotizaciones realizadas a posibles prestadores de los servicios requeridos por la entidad, de las cuales se recibieron tres (3), sobre las cuales se efectuó el siguiente análisis:

CONCEPTO	COTIZACIÓN (1)	COTIZACIÓN (2)	COTIZACIÓN (3)
CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS Y SERVIDUMBRES	AURE CONSULTORÍAS & AVALÚOS S.A.S.	CAB CONSTRUCCIONES	DEDALO ARQUITECTURA , INGENIERÍA Y

UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA		Y SOLUCIONES S.A.S.	CONSTRUCCIÓ N S.A.S.
	$47.766.600	$49.000.000	$50.308.440

El valor estimado incluye los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con las leyes y acuerdos vigentes, lo mismo que los gastos requeridos para la ejecución del contrato.

Las cotizaciones recibidas en octubre de 2026, solicitadas para una cantidad estimada de doce (12) avalúos, corresponden a: **(1) AURE CONSULTORÍAS & AVALÚOS S.A.S.**, del 27 de octubre de 2026, valor unitario $3.345.000 antes de IVA, valor total $47.766.600 IVA incluido, plazo de dos (2) meses; **(2) CAB CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.**, de octubre de 2026, valor global $49.000.000 IVA incluido, plazo de treinta (30) días calendario; y **(3) DEDALO ARQUITECTURA, INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, del 23 de octubre de 2026, valor unitario $3.523.000 antes de IVA, valor total $50.308.440 IVA incluido, plazo de treinta (30) días calendario.

13. ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS

En las bases de datos del SECOP, se evidencia mayor demanda por parte de entidades estatales, con lo cual se consolida una muestra representativa de demanda que permite evidenciar la variedad de proponentes relacionados según el objeto que se pretende contratar.

Por lo anterior se solicitaron 3 cotizaciones de empresas que prestan estos servicios, arrojando el siguiente resultado:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD ESTIMADA	ÁREA MÁXIMA	MODALIDAD	COTIZACION 01 - VALOR UNITARIO	COTIZACION 02 - VALOR UNITARIO	COTIZACION 03 - VALOR UNITARIO	PROMEDIO DE COTIZACIONES
Avalúo comercial de predio rural, urbano o franja de servidumbre	Avalúo	12	15 ha	Monto agotable	$3.345.000	$3.431.373	$3.523.000	$3.433.124
SUBTOTAL (12 AVALÚOS ESTIMADOS)					$40.140.000	$41.176.471	$42.276.000	$41.197.490
IVA 19%					$7.626.600	$7.823.529	$8.032.440	$7.827.523
VALOR TOTAL (12 AVALÚOS ESTIMADOS)					$47.766.600	$49.000.000	$50.308.440	$49.025.013

Nota: la cotización No. 2 se presentó por valor global IVA incluido ($49.000.000); el valor unitario antes de IVA se obtuvo dividiendo el valor sin IVA entre los doce (12) avalúos. Los promedios se calcularon con valores sin redondear, por lo que pueden presentarse diferencias de redondeo al peso.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta que el presupuesto oficial corresponde al valor promedio de las tres (3) cotizaciones recibidas, el cual se encuentra amparado por la

disponibilidad presupuestal con que cuenta la entidad y no excede la mínima cuantía de la vigencia 2026, el presupuesto oficial estimado para el contrato de prestación de servicios, a precios unitarios y monto agotable, es de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRECE PESOS ($49.025.013) M/CTE**, IVA incluido. El valor unitario promedio por avalúo es de $4.085.418 IVA incluido ($3.433.124 antes de IVA). Como valor unitario máximo que podrán ofertar los proponentes se fija la suma de **CUATRO MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS PESOS ($4.085.416) M/CTE** IVA incluido ($3.433.123 antes de IVA), ajustada a la baja para que la cantidad estimada de doce (12) avalúos quepa dentro del valor del contrato.

El valor estimado incluye los impuestos, tasas y similares que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con las leyes y acuerdos vigentes, lo mismo que los gastos requeridos para la ejecución del contrato.

14. FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA MODALIDAD DE CONTATACIÓN

El presente proceso de MINIMA CUANTIA se regirá por lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto Reglamentario 1082 de 2015, y las normas que las adicionen, modifiquen o complementen y sus Decretos Reglamentarios, según corresponda, así como en las normas civiles y comerciales aplicables.

Los proponentes deberán seguir en la elaboración de la propuesta la metodología señalada en la invitación pública, con el objeto de obtener claridad y ofrecimientos de la misma índole lo cual permita una selección sin contratiempos y en un plano de absoluta igualdad.

Es importante señalar a los proponentes, que de acuerdo con la Ley 80 de 1993, el particular que contrata con el Estado adquiere la calidad de colaborador del mismo en el logro de sus fines y, por lo tanto, cumple una función social que implica obligaciones, sin perjuicio de los derechos que la misma ley les otorga.

Igualmente, para efectos de la responsabilidad penal, los contratistas se consideran particulares que cumplen funciones públicas en todo lo concerniente a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, por lo tanto, están sujetos a la responsabilidad que en esta materia señala la ley para los servidores públicos. El procedimiento para establecer la mínima cuantía está descrito en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020. “La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas

a. Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas;

b. El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil;
c. La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas;
d. La comunicación de aceptación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.

PARÁGRAFO 1o. Las particularidades del procedimiento aquí previsto, así como la posibilidad que tengan las entidades de realizar estas adquisiciones a Mlpymes o establecimientos que correspondan a la definición de "gran almacén" señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinarán en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 2o. La contratación a que se refiere el presente artículo se realizará exclusivamente con las reglas en él contempladas y en su reglamentación. En particular no se aplicará lo previsto en la Ley 816 de 2003.” Y las demás normas que la regulan.

A través de la modalidad de Mínima Cuantía, la Secretaría de Gobierno y Servicios Administrativos, en cabeza de la Alcaldía Municipal de La Vega Cundinamarca, está interesada en obtener ofertas para seleccionar una persona natural o jurídica que cuente con las capacidades y habilidades para ejecutar el contrato cuyo OBJETO es: **CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS Y SERVIDUMBRES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA CUNDINAMARCA.**

15. CARGA TRIBUTARIA

Los impuestos y tributos que debe asumir el contratista son los establecidos en las normas tributarias vigentes y que se causen en el desarrollo de la actividad objeto del presente contrato y, teniendo en cuenta la condición tributaria del proponente seleccionado.

El contrato a suscribir como resultado del presente proceso es un contrato con una Entidad Pública del orden territorial y cuya actividad se adelantará en el lugar estipulado por el Supervisor del contrato; Al momento de cada uno de los pagos, se practican las retenciones en la fuente establecidas en las normas vigentes a saber: retención en la fuente de renta, retención en la fuente de IVA, y demás retenciones de impuestos municipales, como se establece a continuación:

Para efectos de presentar la propuesta económica, se debe tener en cuenta los siguientes tributos nacionales y municipales que deben ser asumidos por el contratista con ocasión del contrato que se suscriba

CUADRO ESTAMPILLAS MUNICIPALES EN CONTRATACION MUNICIPAL SEGÚN ESTATUTO TRIBUTARIO ACUERDO 013 DE 2021	
ESTAMPILLA PRO-CULTURA	TARIFA

Para contratos inferiores a 450 UVT.	0,5%
contratos iguales o superiores a 450 UVT	1,50%
ESTAMPILLA A JUSTICIA FAMILIAR	
Para todos los contratos.	2%
excluidos los contratos de prestación de servicios cuyo pago de honorarios mensual sea inferior a diez (10) SMLMV	0%
TASA PRO RECREACIÓN Y DEPORTE	
Para contratos inferiores a 1450 UVT	1%
contratos iguales o superiores a 1450 UVT	2%
contratos cofinanciados con recursos departamentales	2,50%
FONDO DE SEGURIDAD CIUDADANA	
tarifa aplicable a la base gravable del valor total del correspondiente contrato	5%
ESTAMPILLA PARA EL BIENESTAR DEL ADULTO MAYOR	
La base gravable, está constituida por el valor total del contrato o su adición según sea el caso La base se aplica antes del IVA, si lo hubiere.	4%
IMPUESTO DE INDUSTRIA Y COMERCIO	
Industria y Comercio servicios	0,60%
Industria y Comercio Suministros	0,60%
Industria y Comercio Obras	1%
Industria y Comercio Honorarios	1%

Nota. Estos valores son indicativos, se deberá verificar de conformidad a la normatividad vigente.

16. CONVOCATORIA A LAS MIPYME

En cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1860 de 2021, que modifico la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del título 1 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1082 de 2015, que modifico los artículos 2.2.1.2.4.2.2, 2.2.1.2.4.2.3 y, 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, La Entidad Estatal limitara la convocatoria a las MIPYME nacionales con mínimo un (1) año de existencia la convocatoria del Proceso de Contratación, independiente de su régimen de contratación cuando:

1. El valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. La Entidad Estatal ha recibido solicitudes de por lo menos dos (2) MIPYME colombianas para limitar la convocatoria a MIPYME nacionales. La Entidad Estatal debe recibir estas solicitudes por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del aco administrativo de apertura del Proceso de Contratación, o el que haga sus veces de acuerdo con la normativa aplicable a cada proceso de Contratación.

Tratándose de personas jurídicas, las solicitudes solo las pueden realizar Mipymes, cuyo objeto social les permita ejecutar el contrato, relacionado en el proceso contractual,

La Mipyme colombiana debe acreditar que tiene el tamaño empresarial establecido por la ley de la siguiente manera:

a. Las personas naturales mediante certificación expedida por ellos y un contador público, adjuntando copia del registro mercantil
b. Las personas jurídicas mediante certificación expedida por el representante legal y el contador o revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, adjuntando copia del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o por la autoridad competente para expedir dicha certificación.

Para la acreditación deberá observarse los rangos de clasificación empresarial establecidos de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen sustituyan o complementen.

En todo caso, las Mipymes también podrán acreditar esta condición con la copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme en el momento de su presentación.

Para efectos de la limitación a Mipyme, los proponentes aportaran la copia del registro mercantil, del certificado de existencia y representación legal o del Registro Único de Proponentes, según corresponda conforme a las reglas precedentes, con una fecha de máximo sesenta (60) días calendario anteriores a la prevista en el cronograma del Proceso de Contratación para el inicio del plazo para solicitar la convocatoria limitada.

En las convocatorias limitadas, las Entidades Estatales independiente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estales y los particulares que ejecuten recursos públicos, solo deben aceptar las ofertas de MIPYME o de proponentes plurales integrados únicamente por Mipyme.

17. LIMITACIONES TERRITORIALES

De conformidad con el parágrafo del artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, las Entidades Estatales independiente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, pueden realizar convocatorias limitadas a Mipyme colombianas que tengan domicilio en los departamentos o municipios en donde se va a ejecutar el contrato. Cada Mipyme deberá acreditar su domicilio con los documentos a los que se refiere el artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021.

18. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

Atendiendo el objeto y la cuantía del proceso, la cual no supera el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad para contratar ($49.025.340 para la vigencia 2026), se empleará la modalidad de contratación de mínima cuantía conforme a lo estipulado en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y por el artículo 30 de la Ley 2069 de 2020, en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.1 y subsiguientes del Decreto 1082 de 2015.

De acuerdo con la tipología contractual se debe celebrar un contrato de prestación de servicios en la modalidad de contratación de Mínima Cuantía.

19. ACUERDOS COMERCIALES.

El Proceso de Contratación de las entidades de nivel municipal está sujeto a los siguientes Acuerdos Comerciales:

Acuerdo Comercial		**Entidad estatal cubierta**	**Valor del proceso de contratación superior al umbral del acuerdo comercial**	**Excepción aplicable al proceso de contratación**	**Proceso de contratación cubierto por el acuerdo comercial**
		SI/NO	SI/NO	SI/NO	SI/NO
	Chile	SI	NO	NO	NO
Alianza pacífico	México	N/A	N/A	N/A	N/A
	Perú	SI	NO	NO	NO
Canadá		N/A	N/A	N/A	N/A
Chile		SI	NO	NO	NO
Corea		N/A	N/A	N/A	N/A
Costa Rica		SI	NO	NO	NO
Estados Unidos		N/A	N/A	N/A	N/A
Estados AELC		SI	NO	NO	NO
México		N/A	N/A	N/A	N/A
Triángulo Norte	El Salvador	N/A	N/A	N/A	N/A
	Guatemala	SI	NO	NO	NO
	Honduras	N/A	N/A	NO	NO
Unión Europea		SI	NO	NO	NO
Israel		N/A	N/A	N/A	N/A
Reino Unido e Irlanda del Norte		N/A	N/A	N/A	N/A
Comunidad Andina La Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN		SI	SI	SI	SI

El título IV del decreto 1082 de 2015 se refiere a la regulación sobre Acuerdos comerciales, lo cual es desarrollado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia de Contratación pública Colombia Compra Eficiente, de conformidad con dicho Manual, para el presente proceso sedará aplicación a los siguientes Acuerdos Comerciales: DECISION 439 DE 1998, DE LA

SECRETARIA DE LA CAN, En consecuencia, las ofertas de bienes y servicios de países con los cuales Colombia tiene acuerdo comerciales vigentes que cubren este proceso de contratación, serán tratados como ofertas de bienes y servicios colombianos y tendrán derecho al puntaje para estimular la industria nacional de que trata el numeral 4.2 del Manual para el Manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación, sin embargo, existe una excepción aplicable al proceso de contratación de acuerdo al manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación publicado en Colombia Compra Eficiente.

Sin embargo, existe una excepción del numeral 14 aplicable al proceso de contratación de acuerdo al manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación publicado en Colombia Compra Eficiente.

Esta excepción hace alusión a las convocatorias limitadas a Mipyme, las cuales se basan en el cumplimiento de los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015, y teniendo en cuenta que el valor del presente proceso se encuentra por debajo del umbral fijado por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo para la limitación de los procesos contractuales a Mipymes, el proceso es susceptible de ser limitado, debido a que el presupuesto oficial total estimado es de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRECE PESOS ($49.025.013) M/CTE, en cuyo caso** no será aplicable el acuerdo comercial.

20. ACUERDOS MARCO DE PRECIO

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.2.7, del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 310 DE 2021, Procedencia del Acuerdo Marco de Precios. Las Entidades Estatales sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, están obligadas a adquirir Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes de Común Utilización a través de los Acuerdos Marco de Precios previamente justificados, diseñados, organizados y celebrados por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente.

La implementación de nuevos Acuerdos Marco de Precios organizados y celebrados por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente- de uso obligatorio por parte de las entidades territoriales, estará precedida de un estudio de agregación de demanda que realizará aquella, el cual tenga en cuenta las particularidades propias de los mercados regionales, la necesidad de promover el desarrollo empresarial en las entidades territoriales a través de las MYPIMES y evitar en lo posible, la concentración de proveedores en ciertas ciudades del país, salvo que exista la respectiva justificación técnica, económica y/o jurídica.

Para el presente proceso no existe un acuerdo marco de precios, por lo tanto, se consideran las particularidades de los mercados regionales y la necesidad de promover el desarrollo empresarial en las entidades territoriales a través de las MYPYMES, y en atención a la inmediatez con la que la entidad requiere contratar el servicio, la Entidad ha decidido acoger el procedimiento de mínima cuantía para este proceso.

Dado en La Vega Cundinamarca a los veintisiete (27) días del mes de octubre de 2026.

(Firma en Original)
CINDY JOHANA COLMENARES HERNANDEZ
Secretaria de Gobierno y Servicios Administrativos.