ANÁLISIS DEL SECTOR

Estudio previo: avalúos comerciales e inventario valorado de bienes del Municipio de Fredonia
Certificados de Disponibilidad Presupuestal N° 00481 y N° 00635

A. ASPECTOS GENERALES

Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada; para el efecto, es necesario que conozcan el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. En este sentido, el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 dispone que 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 la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, y dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

Con miras al logro en general de los objetivos institucionales y en cumplimiento de sus funciones legales, la Alcaldía del Municipio de Fredonia, en aras de darle cumplimiento al Plan de Desarrollo 2024 – 2027 *POR AMOR A FREDONIA*, Línea 4 Seguridad, paz y eficiencia administrativa, Sector 4.4 Planeación estratégica y Hacienda, **PROGRAMA** 4.4.1 Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública territorial, en el Objetivo de Desarrollo Sostenible – ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas, requiere contratar la valoración comercial de los bienes descritos en el estudio previo, que integra en un solo contrato las necesidades respaldadas por los CDP N° 00481 y N° 00635.

El proponente que resulte adjudicatario del presente proceso de selección debe tener la calidad de gremio o lonja de propiedad raíz —o, si es proponente plural, contar con un integrante que la tenga—, por cuanto los avalúos deben emitirse como avalúos corporativos; además, debe contar con la capacidad, la experiencia relacionada con el objeto contractual y personal avaluador con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, de manera que ofrezca un servicio acorde con las especificaciones técnicas que requiere la entidad.

Para la definición de estos se tendrán en cuenta:

1. Garantizar el cumplimiento de todas las especificaciones y condiciones técnicas requeridas, en particular las metodologías valuatorias del IGAC y la normativa que regula la actividad del avaluador.
2. Entregar de manera oportuna los productos descritos en el estudio previo, en los términos establecidos por la Secretaría.
3. Cumplir con el plazo de ejecución fijado.
4. Cumplir con las obligaciones establecidas de conformidad con la propuesta presentada por el contratista.
5. Atender con diligencia y oportunidad los requerimientos, solicitudes y observaciones planteadas por el supervisor del contrato.
6. Informar oportunamente al supervisor cualquier situación que pueda afectar la correcta ejecución del contrato.
7. Permitir al supervisor asignado por la entidad realizar la verificación de las actividades durante la ejecución del contrato.
8. Presentar con la respectiva cuenta de cobro o factura la planilla que acredite el último pago al Sistema de Seguridad Social Integral, de acuerdo con los requerimientos de ley.

9. Cumplir todas aquellas obligaciones inherentes al proceso de selección abreviada de menor cuantía necesarias para la correcta ejecución del objeto del contrato.
10. Aportar las garantías establecidas para el proceso y para la ejecución del contrato, mantener vigente la inscripción en el RAA del personal avaluador durante toda la ejecución y emitir los avalúos como avalúos corporativos, con aprobación del comité técnico de avalúos.

Aspecto económico

Los servicios objeto del presente análisis hacen parte del sector de actividades inmobiliarias y de servicios profesionales de valuación. En la Clasificación Industrial Internacional Uniforme adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), la valuación de bienes inmuebles se ubica en la clase **6820** – Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, y la valuación de bienes distintos de los inmuebles y de los seguros, en la clase **7490** – Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.; estos códigos sirven de referencia para verificar la actividad económica registrada en el RUT del contratista.

La oferta del servicio en el departamento de Antioquia está conformada principalmente por lonjas de propiedad raíz y corporaciones gremiales de avaluadores, firmas especializadas en avalúos y avaluadores independientes (personas naturales) inscritos en el RAA. El valor de los servicios se determina, por lo general, en función de la cantidad y tipología de los bienes (urbanos, rurales, de protección ambiental, muebles, vehículos, maquinaria), su área, localización y facilidad de acceso, el estado de la información documental disponible, la necesidad de visitas de campo y desplazamientos, y la revisión por comité técnico en el caso de los avalúos corporativos. Los encargos masivos o corporativos permiten economías de escala en el trabajo de campo y en los estudios de mercado, lo que reduce el costo unitario frente a los avalúos individuales.

De acuerdo con el literal b) del artículo 3 de la Ley 1673 de 2013, el avalúo corporativo es el que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. Como el estudio previo exige que los avalúos se emitan bajo esta modalidad, la oferta relevante para el presente proceso está conformada por los gremios y lonjas de propiedad raíz, que podrán presentarse individualmente o en consorcio o unión temporal con firmas especializadas o avaluadores independientes. El domicilio del proveedor no es una condición técnica del servicio: el avaluador inscrito en el RAA puede ejercer su actividad en todo el territorio nacional (artículo 7 de la Ley 1673 de 2013).

Aspecto técnico

Los avalúos comerciales de inmuebles deben elaborarse conforme a los métodos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC en la Resolución 620 de 2008 (método de comparación o de mercado, método de capitalización de rentas o ingresos, método de costo de reposición y método residual), en concordancia con el Decreto 1420 de 1998. Para los bienes muebles (vehículos, maquinaria, equipos, mobiliario y demás activos fijos), la valoración se realiza, según la naturaleza del bien, mediante enfoques de mercado o de costo de reposición depreciado, considerando su estado de conservación, vida útil remanente y obsolescencia.

La actividad del avaluador está regulada por la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, que exigen la inscripción en el RAA —llevado por las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA)— en la categoría correspondiente al bien. Para el presente proceso resultan relevantes las siguientes categorías del artículo 5 del Decreto 556 de 2014:

Categoría RAA	Bienes que comprende	Componente del contrato
1 – Inmuebles urbanos	Casas, oficinas, locales, lotes y demás inmuebles en suelo urbano.	Componente 2
2 – Inmuebles rurales	Terrenos rurales con o sin construcciones e infraestructura agropecuaria.	Componentes 1 y 2
3 – Recursos naturales y suelos de protección	Bienes ambientales y suelos de protección.	Componente 1
6 – Inmuebles especiales	Inmuebles como centros educativos, hospitalarios y otros no comprendidos en las categorías anteriores.	Componente 2 (cuando aplique)
7 – Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil	Maquinaria y equipo, equipos de cómputo y telecomunicaciones, y vehículos automotores.	Componente 3

Aspecto regulatorio

Teniendo en cuenta lo establecido en la SECCIÓN 2 – ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN – SUBSECCIÓN 1 – PLANEACIÓN, artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, relativo a los estudios y documentos previos en la contratación estatal, se establece como elemento integrante de estos los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección.

El procedimiento de selección del contratista se rige por los principios de transparencia, selección objetiva e igualdad de derechos y oportunidades, de los que se deriva la obligación de someter a todos los oferentes a las mismas condiciones definidas por la ley y en el pliego de condiciones, siendo este último la fuente de derechos y obligaciones de las partes y elemento fundamental para su interpretación e integración, pues contiene la voluntad de la administración a la que se someten los proponentes y el futuro contratista.

La Ley 1474 de 2011, en su artículo 88 (que modifica el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007), establece: “La oferta más favorable será aquella que, teniendo en cuenta los factores técnicos y económicos de escogencia y la ponderación precisa y detallada de los mismos, contenida en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, resulte ser más ventajosa para la entidad, sin que la favorabilidad la constituyan factores diferentes a los contenidos en dichos documentos (…)”.

Dicho esto, la escogencia del contratista se realizará a través de **selección abreviada de menor cuantía**, según lo dispone el literal b), numeral 2, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 2.2.1.2.1.2.20 del Decreto 1082 de 2015, toda vez que el valor del proceso ($73.500.000) supera el 10 % de la menor cuantía de la entidad sin exceder esta última, y el servicio a contratar no corresponde a bienes o servicios de características técnicas uniformes. La cuantía se determina así para 2026:

Concepto	Valor
SMMLV 2026 (Decreto 1469 de 2025)	$1.750.905
Menor cuantía (presupuesto inferior a 120.000 SMMLV: hasta 280 SMMLV)	$490.253.400
Mínima cuantía (10 % de la menor cuantía)	$49.025.340
Presupuesto oficial del proceso	**$73.500.000 (41,98 SMMLV)**

Según el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la entidad elaborará los estudios y documentos previos, que estarán a disposición del público durante el desarrollo del proceso. Como criterio de selección, de conformidad con el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015, la oferta más favorable se determinará mediante la ponderación de los elementos de **calidad y precio**; la capacidad jurídica, la experiencia y la capacidad financiera y organizacional se verificarán como requisitos habilitantes, sin otorgar puntaje.

En materia de valoración de bienes aplican, entre otras: el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015 (avalúo previo a la adquisición de inmuebles, con una institución especializada); el artículo 2.2.1.2.2.3.1 y siguientes del mismo decreto (avalúo previo a la enajenación de bienes); la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014 (actividad del avaluador y RAA); el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC (normas y métodos para avalúos); el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011 (adquisición de áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos), y el Marco Normativo para Entidades de Gobierno de la Contaduría General de la Nación (Resolución 533 de 2015 y sus modificaciones), para el reconocimiento y la medición de los bienes en la información financiera.

Respecto de la calidad del proveedor, el literal b) del artículo 3 de la Ley 1673 de 2013 define el avalúo corporativo como el que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados, y el artículo 9 del Decreto 1420 de 1998 entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles. Las entidades sin ánimo de lucro domiciliadas en Antioquia están sujetas a la inspección, vigilancia y control de la Gobernación de Antioquia, que a través de la Dirección de Asesoría Legal y de Control expide el certificado de cumplimiento normativo.

Fundamento legal: Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Ley 816 de 2003, Ley 2069 de 2020, Decreto 1082 de 2015, Decreto 1860 de 2021, Ley 1673 de 2013, Decreto 556 de 2014, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC y Decreto 295 Manual de Contratación del 19 de septiembre de 2017.

B. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Identificación del proceso en estudio:

Objeto del contrato: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS DE INTERÉS AMBIENTAL EN EL MARCO DE LA ESTRATEGIA PARA EL CUIDADO, PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE; LA PRIMERA ETAPA DEL AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO DE CIENTO UN (101) INMUEBLES URBANOS Y RURALES, INCLUIDO UN INMUEBLE DESTINADO A PROCESO DE REMATE JUDICIAL; Y LA VALORACIÓN COMERCIAL DE LOS ACTIVOS FIJOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE FREDONIA, ANTIOQUIA, QUE SE ENCUENTRAN EN DICHOS INMUEBLES, DE CONFORMIDAD CON LA INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA POR LA ENTIDAD.

Modalidad de selección: Selección abreviada de menor cuantía (literal b del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 2.2.1.2.1.2.20 del Decreto 1082 de 2015).

Plazo de ejecución: Treinta (30) días, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin exceder la vigencia fiscal 2026.

Forma de pago: Una sola cuota al finalizar el contrato, previa entrega y recibo a satisfacción de la totalidad de los productos.

Valor del presupuesto: SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($73.500.000), distribuidos así:

Componente	CDP	Valor
1. Avalúos comerciales de los predios de interés ambiental	N° 00481 del 10/07/2026	$3.500.000
2. Primera etapa del avalúo comercial corporativo de 101 inmuebles urbanos y rurales (incluido el inmueble destinado a remate judicial)	N° 00635 del 03/09/2026	$70.000.000
3. Valoración comercial de los activos fijos ubicados en los 101 inmuebles		
Total		**$73.500.000**

HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE LA ENTIDAD ESTATAL Y OTROS CONSUMIDORES DEL BIEN O SERVICIO

a) Contratos celebrados por el Municipio de Fredonia

El Municipio de Fredonia no registra, en las últimas vigencias, contratos con objeto similar.

b) Contratos celebrados por otras entidades territoriales (otros consumidores)

Para estimar las condiciones de mercado se consultaron contratos de objeto similar celebrados por municipios de Antioquia entre 2023 y 2026, registrados en el SECOP II (conjunto de datos abiertos “SECOP II – Contratos Electrónicos”, consulta del 22 de octubre de 2026). Cada referencia contiene el enlace al proceso.

Tabla 1. Avalúos de bienes inmuebles

MUNICIPIO (AÑO)	REFERENCIA	MOD.	OBJETO (RESUMEN)	PLAZO	VALOR	CONTRATISTA
Sabaneta (2026)	SAB-02-031-26	MC	Avalúos comerciales corporativos de predios para proyectos del Plan de Desarrollo 2024-2027	92 días	$64.022.000	Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria
Bello (2026)	CD-0792-2026	CD	Avalúos de inmuebles para la consolidación de la gestión de saneamiento y titulación de bienes fiscales	11 meses	$108.656.115	Corporación Lonja Inmobiliaria Gremial Antioqueña de Avaluadores Profesionales
Envigado (2026)	ENV-11-32-1203-26	MC	Avalúos comerciales, levantamientos topográficos y gestiones para la legalización de bienes inmuebles	9 meses	$46.200.000	KYR Avalúos y Asesorías Inmobiliarias S.A.S.
Bello (2023)	CD-1064-2023	CD	Dos (2) avalúos comerciales de bienes inmuebles	45 días	$14.280.000	Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
San Pedro de los Milagros (2024)	CO1.PCCNTR.6835827	MC	Avalúo comercial de tres (3) predios	15 días	$8.976.199	Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria
Dabeiba (2025)	CO1.PCCNTR.7979544	CD	Avalúo comercial de un (1) inmueble (vereda El Pinal)	10 días	$6.426.000	Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria

MUNICIPIO (AÑO)	REFERENCIA	MOD.	OBJETO (RESUMEN)	PLAZO	VALOR	CONTRATISTA
La Ceja (2024)	2024.10.05.05.042.319-1	MC	Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales del municipio	217 días	$6.247.500	Persona natural (avaluador)
Yarumal (2024)	CPSA-SP-149-2024	CD	Avalúo de lotes requeridos para infraestructura social	15 días	$5.200.000	Persona natural (avaluador)
San Francisco (2025)	CPS-071-2025	CD	Avalúo comercial de un (1) predio (El Paisanito)	30 días	$4.500.000	Persona natural (avaluador)
Don Matías (2023)	217-2023-SAA	MC	Avalúo comercial y estudio de títulos de un (1) predio para proyecto de protección de fuentes hídricas	15 días	$2.000.000	Persona natural (avaluador)
El Santuario (2025)	120-CPS-495-2025	CD	Avalúo comercial corporativo de un (1) predio urbano	5 días	$1.071.000	Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria

Tabla 2. Avalúos de bienes muebles (vehículos y maquinaria)

MUNICIPIO (AÑO)	REFERENCIA	MOD.	OBJETO (RESUMEN)	PLAZO	VALOR	CONTRATISTA
Don Matías (2024)	139-2024-ALM	MC	Avalúo comercial de vehículos dados de baja	30 días	$2.989.280	Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria
Briceño (2026)	MC-022-2026	MC	Avalúo comercial de dos (2) vehículos y una (1) maquinaria amarilla	5 días	$2.931.000	Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria

MOD.: modalidad de selección. CD: contratación directa. MC: mínima cuantía. Fuente: SECOP II – datos abiertos (datos.gov.co).

Conclusiones del análisis de la demanda:

(i) El servicio de avalúo comercial de bienes es contratado de manera recurrente por los municipios de Antioquia, tanto por contratación directa como por mínima cuantía, y es prestado principalmente por lonjas y corporaciones gremiales de avaluadores, firmas especializadas y avaluadores independientes.

(ii) Para avalúos individuales o de pocos inmuebles, los valores observados oscilan entre $1.071.000 (un predio urbano, El Santuario, 2025) y cerca de $7.140.000 por inmueble (dos inmuebles por $14.280.000, Bello, 2023), según la tipología, el área, la localización y la complejidad de cada bien.

(iii) Los encargos de mayor escala registran valores de $46.200.000 (Envigado, 2026, que incluye levantamientos topográficos), $64.022.000 (Sabaneta, 2026) y $108.656.115 (Bello, 2026), lo que evidencia la existencia de proveedores con capacidad para atender encargos masivos o corporativos como el presente.

(iv) Para bienes muebles (vehículos y maquinaria), los valores observados se ubican entre $2.931.000 y $2.989.280 por encargo de pocas unidades (Briceño, 2026; Don Matías, 2024).

(v) El presente proceso, por $73.500.000, se ubica dentro del rango de los contratos de mayor escala identificados. El valor unitario implícito de los componentes 2 y 3 ($70.000.000 frente a 101 inmuebles, aproximadamente $693.000 por inmueble, sin descontar la valoración de los activos fijos ubicados en ellos) es inferior al de los avalúos individuales, diferencia atribuible a las economías de escala del encargo y al alcance de primera etapa definido en el estudio previo. En todo caso, el presupuesto oficial se soporta en las cotizaciones relacionadas en el literal C.

C. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Identificación de proveedores

La actividad a contratar —avalúos comerciales de los predios de interés ambiental, primera etapa del avalúo comercial corporativo de ciento un (101) inmuebles y valoración comercial de los activos fijos ubicados en dichos inmuebles— se realiza a solicitud de la entidad contratante, atendiendo principios de cumplimiento, calidad y satisfacción de las necesidades. En el mercado existen proveedores con la capacidad instalada para atender las exigencias del contratante, entre ellos lonjas de propiedad raíz y corporaciones gremiales de avaluadores que han contratado con municipios de Antioquia (por ejemplo, la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, la Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria y la Corporación Lonja Inmobiliaria Gremial Antioqueña de Avaluadores Profesionales), firmas especializadas (como KYR Avalúos y Asesorías Inmobiliarias S.A.S.) y avaluadores independientes inscritos en el RAA. La cercanía del Municipio al Área Metropolitana del Valle de Aburrá facilita la concurrencia de estos proveedores. Dado que el estudio previo exige avalúos corporativos, podrán ser proponentes los gremios y lonjas de propiedad raíz y los consorcios o uniones temporales en los que al menos un integrante tenga esa calidad; las firmas especializadas y los avaluadores independientes podrán participar como integrantes de esas figuras asociativas.

La exigencia de avalúo corporativo no elimina la pluralidad de oferentes: solo en Antioquia se identificaron al menos tres (3) gremios o lonjas de propiedad raíz que contrataron con municipios del departamento entre 2023 y 2026, a los que se suman los gremios y lonjas de otras regiones del país. Si se reciben más de diez (10) manifestaciones de interés, la entidad realizará un sorteo para continuar el proceso con un máximo de diez (10) interesados (numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.2.20 del Decreto 1082 de 2015).

En cuanto a la convocatoria limitada a Mipyme, el valor del proceso es inferior a USD 125.000 (equivalentes a $511.708.497 para 2026, según lo publicado por Colombia Compra Eficiente), por lo que la limitación procede si la solicitan al menos dos (2) Mipyme dentro del término legal (artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021). Colombia Compra Eficiente ha sostenido de forma reiterada que las entidades sin ánimo de lucro —asociaciones, corporaciones y fundaciones, forma jurídica de la mayoría de las lonjas— no tienen la calidad de Mipyme y, por tanto, no pueden solicitar ni participar en convocatorias limitadas, salvo las entidades de economía solidaria que tengan esa calidad (conceptos C-776 de 2024 y C-1187 de 2025).

Por la misma razón, la participación no puede restringirse a proveedores domiciliados o inscritos en el departamento de Antioquia: la única limitación territorial prevista en la norma es la convocatoria limitada a Mipyme con domicilio en el departamento o municipio de ejecución, que exige solicitudes de al menos dos (2) Mipyme domiciliadas allí (artículo 2.2.1.2.4.2.3 del Decreto 1082 de 2015; concepto C-660 de 2025 de Colombia Compra Eficiente), y que no es aplicable a las lonjas que sean entidades sin ánimo de lucro.

Precios de mercado

El costo de los servicios incluye, además del costo, los impuestos locales y nacionales a que haya lugar.

El presupuesto oficial de la entidad para esta contratación se obtuvo consultando precios y valores de proveedores cuyo objeto social o actividad permite la prestación del servicio, que cuentan con inscripción en el RAA y con experiencia en servicios similares. Para tal efecto se solicitaron las siguientes cotizaciones:

PRESUPUESTO OFICIAL: SETENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/L ($73.500.000)

El Municipio de Fredonia identificó los proveedores y costos relacionados; se solicitaron cotizaciones a proveedores, de los cuales presentaron oferta, adecuando las cantidades requeridas conforme a las necesidades evidenciadas.

Clasificación UNSPSC

Segmento	Familia	Clase	Producto	Código	Descripción
80	13	18	02	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

IMPUESTOS DEL CONTRATO: La siguiente tabla es meramente informativa; será responsabilidad exclusiva de los proponentes interesados verificar los impuestos del contrato en la Secretaría de Hacienda Municipal.

IMPUESTO	PERSONA NATURAL	PERSONA JURÍDICA
Estampilla Pro-Hospital	1 % del valor total del contrato	1 % del valor total del contrato
Estampilla Pro-Cultura	2 % del valor total del contrato	2 % del valor total del contrato
Estampilla Pro-Anciano	4 % del valor total del contrato	4 % del valor total del contrato
Estampilla para la justicia familiar	2 % del valor total del contrato	2 % del valor total del contrato
Industria y comercio	1% del valor total del contrato	1 % del valor total del contrato
Tasa Pro-Deporte	2,5 % del valor total del contrato	2,5 % del valor total del contrato

D. REQUISITOS HABILITANTES Y FACTORES DE EVALUACIÓN DERIVADOS DEL ANÁLISIS

Con base en el análisis de la oferta, los requisitos habilitantes se fijan en niveles que permitan verificar la idoneidad de los proponentes sin restringir injustificadamente la participación (artículo 2.2.1.1.1.6.2 del Decreto 1082 de 2015). Estos requisitos se verificarán en el Registro Único de Proponentes – RUP, vigente y en firme a la fecha de cierre.

Calidad del proponente: gremio o lonja de propiedad raíz (literal b del artículo 3 de la Ley 1673 de 2013), individualmente o como integrante de un consorcio o unión temporal, caso en el cual será el responsable de la emisión y la aprobación colegiada de los avalúos corporativos. Si es entidad sin ánimo de lucro, aportará el certificado de cumplimiento normativo expedido por la autoridad de inspección, vigilancia y control de su domicilio (en Antioquia, la Gobernación – Dirección de Asesoría Legal y de Control) y la manifestación juramentada de no tener sanciones vigentes. No se exige domicilio ni inscripción en Antioquia, por las razones expuestas en el literal C.

Experiencia: máximo tres (3) contratos terminados o liquidados, celebrados con entidades públicas o privadas, inscritos en el RUP y clasificados en el código UNSPSC 80131802, en avalúos comerciales corporativos de bienes inmuebles, o de bienes inmuebles y muebles, cuya sumatoria sea igual o superior al 100 % del presupuesto oficial expresado en SMMLV (41,98 SMMLV). Los contratos identificados en SECOP II, con valores entre $1.071.000 y $108.656.115, muestran que este nivel es alcanzable por los proveedores del sector.

Experiencia con municipios: la experiencia habilitante no se limita a contratos con municipios, porque lo que demuestra la idoneidad es haber ejecutado la actividad, no la naturaleza del contratante; la experiencia en avalúos comerciales corporativos de bienes de municipios u otras entidades territoriales se reconoce como factor de calidad.

Antigüedad: no se exige un número mínimo de años de constitución del proponente. Colombia Compra Eficiente ha señalado que exigir antigüedad en el registro mercantil es una exigencia extralimitada, porque la

experiencia se mide por los contratos ejecutados relacionados con el objeto (concepto C-312 de 2024). La trayectoria se exige, en cambio, al director del encargo valuatorio.

Personal mínimo: (i) director o coordinador del encargo, avaluador inscrito en el RAA en las categorías 1 y 2, con experiencia mínima de diez (10) años en la actividad valuatoria; (ii) avaluador(es) que en conjunto acrediten inscripción vigente en las categorías 1, 2, 3, 6 y 7 del artículo 5 del Decreto 556 de 2014, con experiencia general mínima de cuatro (4) años; y (iii) comité técnico de avalúos integrado por mínimo tres (3) avaluadores inscritos en el RAA.

Capacidad financiera y organizacional:

Indicador	Fórmula	Requisito
Índice de liquidez	Activo corriente / Pasivo corriente	≥ 1,2
Índice de endeudamiento	Pasivo total / Activo total	≤ 0,70
Razón de cobertura de intereses	Utilidad operacional / Gastos de intereses	≥ 1,0 (o indeterminado)
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad operacional / Patrimonio	≥ 0,0
Rentabilidad del activo	Utilidad operacional / Activo total	≥ 0,0

Factores de ponderación (100 puntos): factor económico (precio) hasta 60 puntos; factor de calidad hasta 29 puntos (experiencia específica adicional en avalúos comerciales corporativos de bienes de municipios u otras entidades territoriales, hasta 19 puntos, y avaluador adicional inscrito en el RAA, 10 puntos); apoyo a la industria nacional (Ley 816 de 2003) 10 puntos, y vinculación de personas con discapacidad (artículo 2.2.1.2.4.2.6 del Decreto 1082 de 2015) 1 punto, además de los criterios diferenciales y factores de desempate de la Ley 2069 de 2020.

El servicio que pretende satisfacer las necesidades del objeto contractual de la Secretaría General y de Gobierno se considera parte del sector de servicios profesionales inmobiliarios y de valuación, que requiere contratistas con idoneidad, inscripción en el RAA, experiencia y capacidad técnica para la valoración de bienes inmuebles y muebles.

NOMBRE DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO	SARA SÁNCHEZ VÉLEZ – Secretaria General y de Gobierno
NO. DE CÉDULA DEL SUPERVISOR	1046669460
FIRMA DEL SUPERVISOR DEL CONTRATO	*ORIGINAL FIRMADO*

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
Elaboró	SARA SÁNCHEZ VÉLEZ	Secretaria General y de Gobierno (e)	
Revisó y ajustó			
Aprobó			
Los firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por tanto, lo presentamos para la firma.			