| 1. INFORMACION GENERAL | |
|---|---|
| FECHA | OCTUBRE DE 2026 |
| OBJETO DEL PROCESO | REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL PARA COMPRA DE PREDIO PARA REALIZAR PROYECTO URBANISTICO DE LOTES CON SERVICIOS CORREGIMIENTO DE MONDOMO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO |
| MODALIDAD DE SELECCIÓN | MÍNIMA CUANTÍA |
| DEPENDENCIA | DIRECCION TECNICA DE VIVIENDA Y HABITAT |

## 2. DESCRIPCION DEL DOCUMENTO

El presente documento, contiene el análisis del sector del proceso de contratación adelantado por el Municipio de Santander de Quilichao – Direccion Técnica de Vivienda y Hábitat bajo la modalidad de mínima cuantía cuyo objeto consiste en REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL PARA COMPRA DE PREDIO PARA REALIZAR PROYECTO URBANISTICO DE LOTES CON SERVICIOS CORREGIMIENTO DE MONDOMO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO. Lo anterior, en cumplimiento del deber de las entidades estatales de analizar el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

## 3. INTRODUCCION

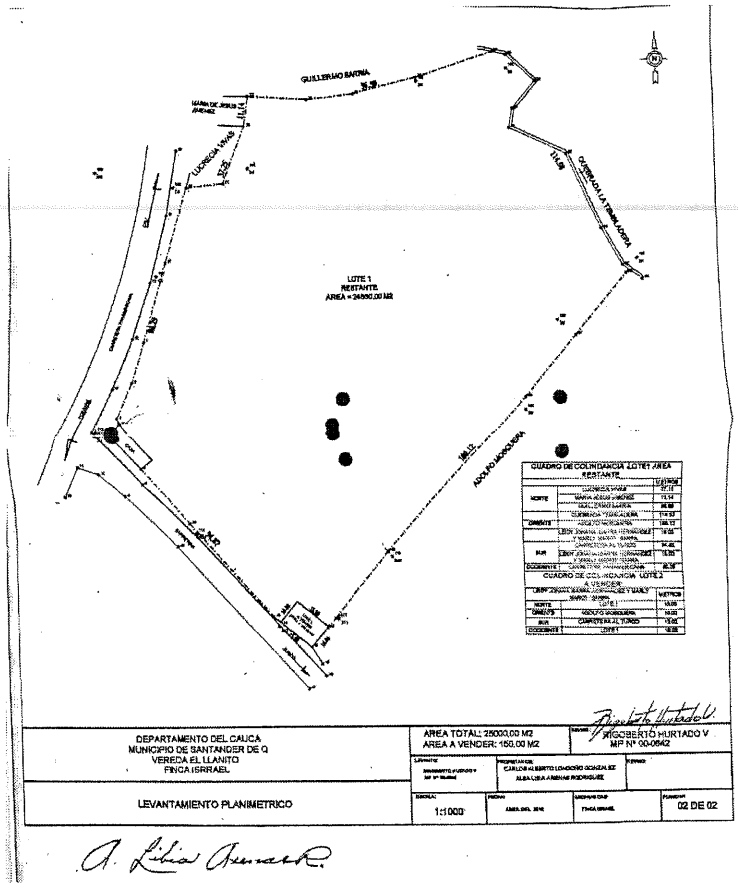
El Municipio de Santander de Quilichao, Cauca a través de la Direccion Técnica de Vivienda y Hábitat, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015 y siguiendo los lineamientos de la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector G-EES-02 expedida por el ente rector de la contratación pública "Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente donde se señala el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, efectúa análisis del sector económico del servicio a contratar cuyo objeto consiste en: REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL PARA COMPRA DE PREDIO PARA REALIZAR PROYECTO URBANISTICO DE LOTES CON SERVICIOS CORREGIMIENTO DE MONDOMO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de sus atribuciones constitucionales y legales orientadas a la eficiente administración, salvaguarda y control del patrimonio público, el Municipio de Santander de Quilichao requiere determinar con precisión el valor comercial, así como las condiciones técnicas y jurídicas, de un lote ubicado en el corregimiento de Mondomo, jurisdicción del Municipio de Santander de Quilichao. Para ello, es indispensable contar con un avalúo comercial corporativo de carácter integral. Este estudio técnico-jurídico permitirá establecer con certeza el valor real de mercado del activo, diagnosticar su estado de saneamiento legal, identificar las restricciones normativas de uso del suelo y evaluar su potencial de aprovechamiento.

**PREDIO**

**PREDIO 1: CON ÁREA 25.000 MTS$^2$ CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 132-21030, MATRÍCULA CATASTAL: 19698000400000007024300000000**




Por todo lo anterior, y teniendo en cuenta los fundamentos legales vigentes que permitirán a la Administración Municipal adelantar el eventual proceso contractual, con una persona natural o jurídica que esté en capacidad de prestar sus servicios al municipio en las mejores condiciones del mercado y que reúna las condiciones de la entidad, al mejor precio y calidad a la alcaldía municipal de Santander de Quilichao.

En virtud de lo anteriormente descrito, este despacho considera conveniente iniciar el proceso de selección contractual con el objeto de suplir la necesidad descrita.

## 4. DEFINICIONES

Esta tabla proporciona definiciones claras de los términos claves relacionados con el análisis del sector para contratar el bien, obra o servicio que se ha descrito en el apartado superior:

| Definiciones | |
|---|---|
| DEMANDA | Es una de las dos fuerzas que está presente en el mercado y representa la cantidad de productos o servicios que el público objetivo quiere y puede adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos. (Departamento Nacional de Planeación, 2015) |

| | |
|---|---|
| ESTUDIO DEL SECTOR | Documento que permite el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de adquisiciones desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis del riesgo. (Departamento Nacional de Planeación, 2015) |
| ESTUDIO DE PRECIOS | Análisis que permite estimar el costo que tendrá la futura contratación. Permite conocer las políticas de precios y de esta forma determinar la forma en que se comportará la demanda. Este estudio es importante puesto que se hace un análisis del precio del mercado, los descuentos por compra en volumen o pronto pago, las promociones, comisiones, los ajustes de acuerdo con la demanda, entre otras. (EMPRENDEDOR, 2009) |
| OFERTA | Hace referencia a la cantidad de bienes, productos o servicios que se ofrecen en un mercado bajo unas determinadas condiciones. (Banco de la República Colombia) |
| VALOR AGREGADO | El valor agregado es la mejora que una empresa da a su producto o servicio antes de ofrecer el producto a los clientes. |
| AVALÚO COMERCIAL | Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente. |
| AVALÚO CORPORATIVO | Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados |
| REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA): | Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley. |
| SECTOR INMOBILIARIO: | Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios". |
| MÍNIMA CUANTÍA | La modalidad de selección de mínima cuantía es un procedimiento sencillo y rápido para escoger al contratista en la adquisición de los bienes, obras y servicios cuyo valor no exceda el diez por ciento (10%) de la menor cuantía de las Entidades Estatales. Esta modalidad de selección tiene menos formalidades que las demás y tiene características especiales. Las reglas aplicables a la modalidad de selección de mínima cuantía son las consagradas en el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, que fue modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, y no es posible agregar requisitos, procedimientos o formalidades adicionales.<br>Así mismo, lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Art. 2 del Decreto 1860 de 2021. |

Fuente: Elaboración propia

## 5. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

De acuerdo con los lineamientos de la Agencia Nacional para la Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente, la Entidad Estatal debe revisar los aspectos generales del mercado del bien, obra o servicio que sean relevantes en el proceso de contratación. Para ello se realiza un análisis en el contexto económico, técnico, regulatorio, innovador y/o comercial que puede tener un alcance local, regional, nacional o internacional, dependiendo del proceso de contratación.

A continuación, se detallan los aspectos relevantes de cada uno:

## 5.1. ASPECTOS ECONOMICOS

La actividad económica del país está divida en sectores económicos, cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencia de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

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

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

Sector primario: El que obtiene productos directamente de la naturaleza, materias primas, creaciones, etc.

- Sector agropecuario (agrícola y ganadero).
- Sector pesquero (del mar o del rio).
- Sector minero (de las minas y complementos rocosos).
- Sector forestal (del bosque).

Sector secundario: El que transforma materias primas en productos terminados o semielaborados.
Sector industrial.

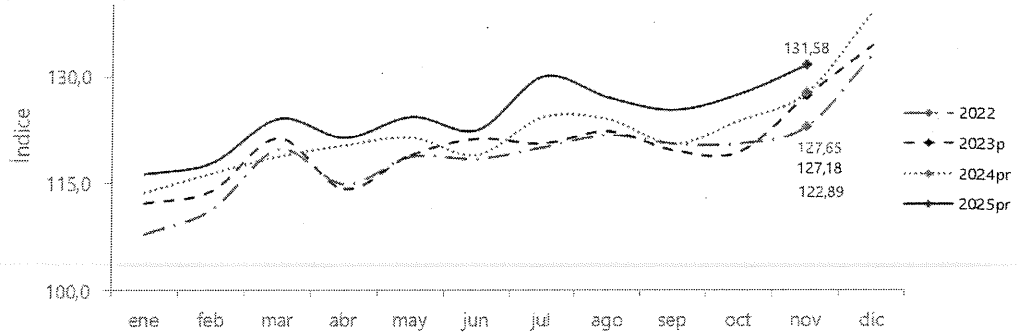
- Sector energético.
- Sector minero (se considera también parte del sector secundario porque a partir de la minería se pueden crear distintos productos).
- Sectores de la construcción.

Sector terciario: También es considerado como sector de servicios ya que produce bienes, sin servicios.

- Sector transportes.
- Sector comunicaciones.
- Sector comercial.
- Sector turístico.
- Sector sanitario.
- Sector educativo.
- Sector financiero.
- Sector de la administración

Es importante para este proceso, revisar el comportamiento del sector terciario de la economía colombiana de acuerdo con la dinámica de las principales variables macroeconómicas que determinan el comportamiento económico actual. De esta manera, en esta sección se analizará variables como: el sector terciario en sí mismo, el Producto Interno Bruto (PIB), indicador de seguimiento a la economía (ISE), generación de empleo, Comportamiento del salario mínimo mensual legal vigente.

**Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE):** De acuerdo con el boletín técnico del DANE del 23 de enero de 2026, para el mes de noviembre de 2025pr el ISE en su serie original, se ubicó en 131,58, lo que representó un crecimiento de 3,08% respecto al mes de noviembre de 2024pr (127,65).
Gráfico 2. (ISE) indicador de seguimiento a la Economía (base 2015). Serie original 2022 - 2025pr



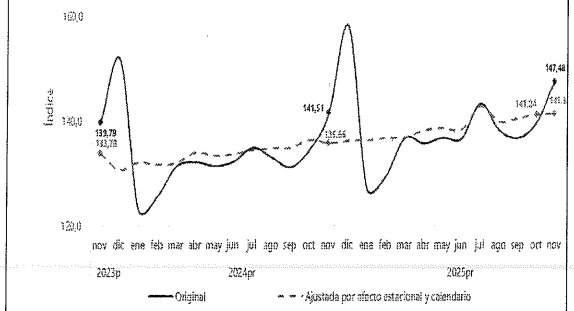

**Fuente:** DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

## RESULTADOS DEL ÍNDICE DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS[1]

Para el mes de noviembre de 2025pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 147,48, lo que representó un crecimiento de 4,22% respecto al mes de noviembre de 2024pr (141,51). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de noviembre de 2025pr, se ubicó en 141,32, lo que representó un crecimiento de 4,17% respecto al mes de noviembre de 2024pr (135,66).

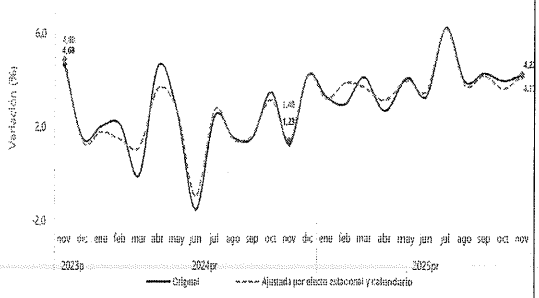
| Gráfico 3. Índice de las actividades terciarias (base 2015) Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario 2023p - 2025pr (noviembre) | Gráfico 4. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario 2023p - 2025pr (noviembre) |
|---|---|

[1] Agrupa las actividades de Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental; Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida; Información y comunicaciones; Actividades financieras y de seguros; Actividades inmobiliarias; Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo; Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales; Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.




**Fuente:** DANE, ISE
[p]preliminar
[p]provisional

Fuente: DANE, ISE
preliminar provisional




**Fuente:** DANE, ISE
[p]preliminar
[p]provisional

Fuente: DANE, ISE
preliminar
Provisional

En Colombia el Producto Interno Bruto -PIB- mide el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país durante un trimestre definido, lo que permite encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía a partir de datos comparables entre sí. En la mayoría de los casos el PIB es utilizado como insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto plazo, pues sus cifras contienen una síntesis de la información económica de las grandes industrias de Colombia.

PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB.

Gráfico 4. Producto Interno Bruto. Tasa de Crecimiento en Volumen III Trim. 2025pr.

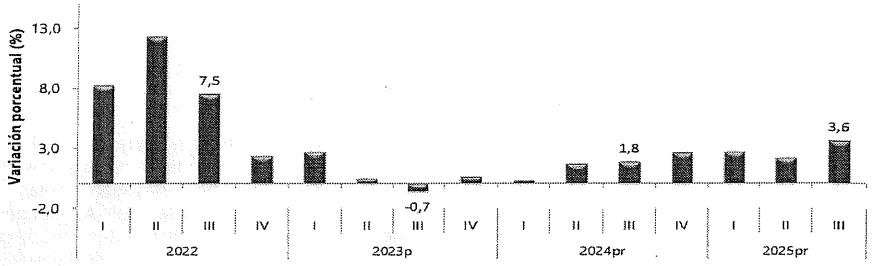
DANE

Boletín técnico

Bogotá D.C. 18 de noviembre de 2025

## Producto Interno Bruto (PIB)
### III trimestre 2025 preliminar

**Gráfico 1. Producto Interno Bruto**
**Tasa de crecimiento en volumen[1]**
**2022-I / 2025[pr]-III**




**Fuente:** DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[p]preliminar
[p]provisional

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2025pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,8%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%.

• Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.

• Industrias manufactureras crece 1,5%.

Tabla 2. Valor agregado por actividad económica Tasas de crecimiento en volumen Tercer trimestre 2025pr

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2025pr-III / 2024pr-III | 2025pr / 2024pr | 2025pr-III / 2025pr-II |
| Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | 2,4 | 4,1 | 1,0 |
| Explotación de minas y canteras | -5,7 | -7,2 | 0,8 |
| Industrias manufactureras | 4,1 | 2,1 | 1,5 |
| Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2] | 2,3 | 0,7 | 0,7 |
| Construcción | -1,5 | -2,7 | 1,1 |
| Comercio al por mayor y al por menor[3] | 5,6 | 5,1 | 0,2 |
| Información y comunicaciones | 1,9 | 1,8 | 0,4 |
| Actividades financieras y de seguros | 4,3 | 3,5 | 2,3 |
| Actividades inmobiliarias | 2,1 | 2,0 | 0,5 |
| Actividades profesionales, científicas y técnicas[4] | 1,1 | 1,3 | -0,1 |
| Administración pública, defensa, educación y salud[5] | 8,0 | 4,4 | 3,4 |
| Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6] | 5,7 | 9,4 | 1,0 |
| **Valor agregado bruto** | **3,6** | **2,8** | **1,3** |
| Impuestos menos subvenciones sobre los productos | 2,7 | 2,5 | 0,9 |
| **Producto Interno Bruto** | **3,6** | **2,8** | **1,2** |

**Fuente:** DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

## Construcción

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,3%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 13,1%.

Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 1,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 0,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 3,5%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil

(alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 0,2%.

Tabla 3. Construcción Tasas de crecimiento en volumen Tercer trimestre 2025pr

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2025pr-III / 2024pr-III | 2025pr/ 2024pr | 2025pr-III / 2025pr-II |
| Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales | -8,3 | -8,1 | -0,5 |
| Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2] | 13,1 | 9,0 | 3,5 |
| Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3] | -3,4 | -3,5 | 0,2 |
| **Construcción** | **-1,5** | **-2,7** | **1,1** |

**Fuente:** DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil.
[3]Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (Alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores).

**Actividades inmobiliarias**

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior

Tabla 4. Actividades inmobiliarias Tasas de crecimiento en volumen Tercer trimestre 2025pr

| Actividad económica | Tasas de crecimiento (%) | | |
|---|---|---|---|
| | Serie original | | Serie ajustada por efecto estacional y calendario |
| | Anual | Año corrido | Trimestral |
| | 2025pr-III / 2024pr-III | 2025pr/ 2024pr | 2025pr-III / 2025pr-II |
| **Actividades inmobiliarias** | **2,1** | **2,0** | **0,5** |

**Fuente:** DANE, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2025.pdf

**INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC.**

Gráfico 5. Índice de Precios al Consumidor Enero 2026.

DANE

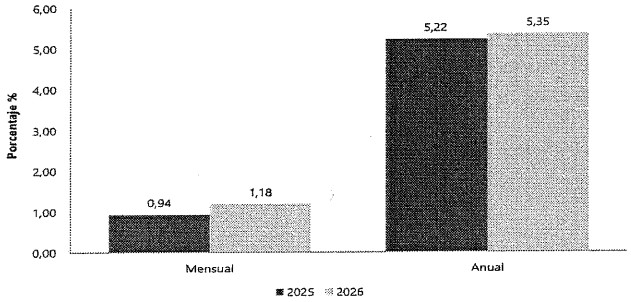
Boletín técnico

*Bogotá, 6 de febrero de 2026*

## Índice de Precios al Consumidor (IPC)

### Enero 2026

**Gráfico 1. IPC Variaciones**
**Total Nacional**
**Enero 2025 - 2026**




**Fuente:** DANE, IPC.

En el mes de enero de 2026, el IPC registró una variación de 1,18% en comparación con diciembre de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,18%): Restaurantes y hoteles (2,94%), Transporte (2,14%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,79%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,66%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,50%) y por último, Salud (1,21%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,79%), Recreación y cultura (0,50%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,23%), Prendas de vestir y calzado (0,18%), Información y comunicación (0,06%) y por último, Educación (0,00%).

Gráfico 5. Variación anual y mensual Total nacional 2025 - 2026 (enero)

| IPC | Enero | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Variación mensual | | Variación anual | |
| | 2025 | 2026 | 2025 | 2026 |
| IPC total | 0,94 | **1,18** | 5,22 | **5,35** |

**Fuente:** DANE, IPC

En enero de 2026 la variación mensual del IPC fue 1,18% y la anual 5,35%.

En enero de 2026 la variación anual del IPC fue 5,35%, es decir, 0,13 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,22%.

El comportamiento mensual del IPC total en enero de 2026 (1,18%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Restaurantes y hoteles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Restaurantes y hoteles (2,94%) y Transporte (2,14%).

En el mes de enero de 2026, el IPC registró una variación de 1,18% en comparación con diciembre de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,18%): Restaurantes y hoteles (2,94%), Transporte (2,14%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,79%), Alimentos y bebidas no

alcohólicas (1,66%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,50%) y por último, Salud (1,21%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,79%), Recreación y cultura (0,50%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,23%), Prendas de vestir y calzado (0,18%), Información y comunicación (0,06%) y por último, Educación (0,00%).
Gráfico 5. Variación anual y mensual Total nacional 2025 - 2026 (enero)

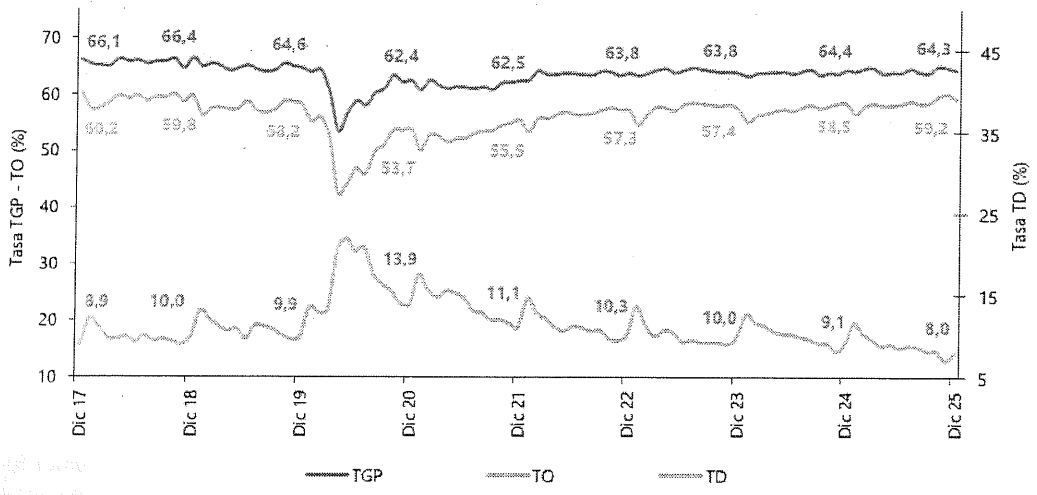
Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,18%), se ubicaron en las divisiones de: Restaurantes y hoteles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Transporte y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, las cuales aportaron 1,00 puntos porcentuales a la variación total.

**Inflación:** Mide la variación del costo de vida en un período de tiempo determinado (un mes o un año). Se calcula como el porcentaje de cambio del IPC (Índice de Precios al Consumidor) en un período determinado.

**Tasa de desempleo:** La tasa de desempleo en Colombia es un indicador económico que mide el porcentaje de la población activa que está desempleada. Es decir, la proporción de personas que están buscando trabajo, pero no lo tienen.

Para el mes de diciembre de 2025, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0%, lo que representó una disminución de 1,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2024 (9,1%). La tasa global de participación se ubicó en 64,3% y la tasa de ocupación en 59,2%, mientras que en diciembre de 2024 estas tasas fueron 64,4% y 58,5%, respectivamente.

Gráfico 5. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD) Total nacional Diciembre (2017 - 2025)




**Fuente:** DANE, GEIH.
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

En diciembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas

fue 7,8%, mientras que en el mismo mes de 2024 fue 9,0%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7%, en tanto que en diciembre de 2024 fue 66,0%. Finalmente, la tasa de ocupación fue 61,5%, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes del año anterior (60,1%).

**Encuesta mensual de servicios (EMS):**

En octubre de 2025, trece de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2024.

Gráfico 5. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de Servicios Total nacional Octubre 2025p / octubre 2024

| 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 | 2,7 | 2,6 | -0,2 | 0,3 |
| H | División 53 | Correo y servicios de mensajería | 8,9 | 8,8 | -0,0 | 0,1 |
| I | División 56 | Restaurantes, catering y bares | 9,1 | 8,9 | 0,5 | -0,4 |
| J | División 58 | Actividades de edición | -9,8 | -8,6 | -1,9 | 0,6 |
| J | División 59, excepto Clase 5920 | Producción de películas cinematográficas y programas de televisión | -6,3 | -4,7 | -2,8 | 1,2 |
| J | División 60 y Clase 6391 | Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias | 2,7 | 3,4 | 0,0 | -0,8 |
| J | División 61 | Telecomunicaciones | -2,7 | -2,2 | -0,8 | 0,2 |
| J | División 62, División 63, excepto Clase 6391 | Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos | 6,4 | 7,0 | -0,6 | -0,0 |
| LN | Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730 | Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo | 6,4 | 7,1 | -0,5 | -0,2 |
| M | Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74 | Actividades profesionales científicas y técnicas | -5,4 | -5,4 | -0,0 | -0,0 |
| M | Clase 7310 | Publicidad | 8,0 | 8,2 | -0,1 | -0,1 |
| N | Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130 | Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios | 17,0 | 16,9 | 0,0 | 0,1 |
| N | Clase 8220 | Actividades de centros de llamadas (Call center) | -8,2 | -8,2 | 0,0 | 0,1 |
| N | División 82 excepto Clase 8220 | Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades; excepto Call center | 5,4 | 5,3 | 0,0 | 0,1 |
| P | Grupo 854 | Educación superior privada | 9,5 | 8,3 | 0,1 | 1,1 |
| Q | Clase 8610 | Salud humana privada con internación | 5,1 | 5,2 | -0,2 | 0,1 |
| Q | División 86 excepto Clase 8610 | Salud humana privada sin internación | 7,2 | 6,7 | 0,3 | 0,3 |
| S | Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96 | Otros servicios de entretenimiento y otros servicios | 6,4 | 7,3 | 0,1 | -1,0 |

**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.

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-oct2025.pdf

**Salario mínimo mensual vigente**

El salario mínimo mensual vigente en Colombia para 2026 es de $1.750.905. Este valor fue anunciado por el presidente Gustavo Petro y representa un aumento del 23% con respecto al año anterior. Adicionalmente, se debe sumar el auxilio de transporte, que en 2026 es de $249.095, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 y 1470 del 29 de diciembre de 2025.

## 5.2. ASPECTOS TECNICOS

**Se deben tener en cuenta los siguientes conceptos técnicos:**

Los siguientes conceptos los incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, dentro del marco legal unificado para la ejecución de avalúos:

*"Avalúo comercial": Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente.*
*Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien".*

La Ley 1673 del 19 de julio de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones", define:

a) *Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;*
b) *Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;*
c) *Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;*
d) *Registro Abierto de Avaluadores (RAA): Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;*
e) *Sector Inmobiliario: Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios".*

De acuerdo con las definiciones anteriores el avalúo es un instrumento para determinar el valor de un inmueble, construcción o terreno; el cual recoge toda la información del mismo, incluyendo los títulos de dominio, ubicación, tamaño, calidad de construcción, vida útil y las características necesarias, para determinar el valor de mercado, el cual es utilizado como referencia en el proceso de compra o venta; y debe ser realizado por un profesional idóneo (Avaluador), legalmente registrado conforme lo estipula la ley.
Bien Inmueble: Bien inmueble, bien raíz o propiedad raíz. Se refiere al terreno y a las construcciones permanentes edificadas.
Clasificación del suelo: La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento para tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación.

**Métodos Valuatorios**
La finalidad de la valuación inmobiliaria es la estimación y obtención de un valor de mercado o precio por el que factiblemente se vendería un inmueble en un mercado de libre oferta y demanda. Existe una amplia bibliografía, respecto a los métodos para la valuación de activos inmobiliarios, sin embargo, el mercado inmobiliario se enfoca fundamentalmente en 4 métodos, lo cuales son aplicables en Colombia y se explican

a continuación:

- **Método de comparación o de mercado:**

Esta técnica valuatoria busca establecer el valor comercial de un bien inmobiliario, por medio de la comparación con otros bienes similares de los cuales se conoce el precio por haber sido objeto de transacciones recientes, bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.
Las características de las operaciones identificadas se comparan a la de la propiedad objeto de estudio bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc., con el objetivo de definir un rango de valores basado en una unidad de valor para compararse. En mercados activos con suficientes comparables aplicables, este enfoque es una medición adecuada del valor que mejor reflejar el comportamiento del mercado.

- **Método de capitalización de rentas o ingresos:**

De acuerdo con la definición del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, esta técnica valuatoria busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien.
? Método de costo de reposición:
Este método se utiliza en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal. Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Utilizando la siguiente fórmula:
$Vc = \{Ct - D\} + Vt$
En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno
? La depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.

- **Método (técnica) residual:**

De acuerdo con la definición que incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, este método busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a través de la estimación del monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.
Para determinar el valor total del terreno, se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con

distintas intensidades edificatorias, será el que resulte **de construirlo, dentro de las posibilidades legales** y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

**REQUISITOS DEL PROPONENTE:**

| Tipo de documento | PN[1] | PJ[2] | Cons/UT | Requisitos |
|---|---|---|---|---|
| Experiencia Específica | Si aplica | Si aplica | Si aplica | Los proponentes deberán acreditar experiencia específica en la ejecución de **dos (2) contratos, cuyo objeto sea avaluó de inmuebles** y cuyo valor ejecutado (expresado en salarios mínimos vigentes a la fecha de terminación del contrato) individualmente o sumados sea igual o superior al presupuesto oficial de la presente contratación (expresado en salarios mínimos legales vigentes del año 2026), para efectos de lo cual se deben aportar las respectivas actas de recibo final y/o liquidación y/o certificación de cumplimiento, las cuales deben contener la siguiente información:<br><br>1. Nombre o razón social del contratante.<br>**2.** Nombre o razón social del contratista.<br>**3.** Objeto claramente definido.<br>**4.** Fecha de iniciación de la ejecución del contrato (día, mes y año)<br>**5.** Fecha de terminación de la ejecución del contrato (día, mes y año)<br>**6.** Valor total ejecutado del contrato.<br>**7.** Cuando la experiencia que se pretenda acreditar corresponda a un consorcio o unión temporal, el oferente deberá acreditar el porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes y sólo se tendrá en cuenta su porcentaje de participación. Para ello deberá aportar copia del documento de conformación del consorcio o unión temporal, en el cual se pueda constatar el porcentaje de participación relacionado.<br>**8.** Firma del interventor o supervisor del contrato en caso del acta finales o de recibo; o la del representante legal del contratante, en caso de tratarse del acta de liquidación.<br><br>En caso de Consorcio o Unión Temporal, la experiencia se tomará de la suma de la experiencia de cada uno de los integrantes. |

**Requisitos del informe de avalúo y demás documentos:**

La información requerida para los avalúos provendrá de la visita directa de campo, a su vez se deberán anexar fotografías como evidencia de la visita realizada y para la verificación de calidad por parte del contratante.

El contenido del avaluó es el siguiente:

- Información básica
- Información Jurídica
- Características del sector
- Características del inmueble
- Normatividad del sector y del inmueble
- Método de avaluó
- Registro fotográfico

CONTENIDO DEL INFORME

LA PORTADA:

Debe contener los siguientes datos:

- Datos del Predio
- Dirección
- Ciudad
- Fecha

RESUMEN EJECUTIVO.

INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES

- Solicitante
- Tipo de inmueble
- Objeto del avaluó
- Tipo de Avalúo
- Ubicación detallada del inmueble objeto de valuación
- Fecha del informe y de aplicación del valor (vigencia)
- Marco jurídico que soporta el avalúo
- Destinación actual del predio.

INFORMACIÓN CATASTRAL, JURÍDICA Y DE TITULACION

- Numero de escritura (título de adquisición)
- Fecha de escritura
- Notaria
- linderos según escritura

- Matricula inmobiliaria
- número de ficha catastral
- Cédula catastral
- Área del predio según escritura
- Área según ficha catastral
- Área del predio según resolución de corrección de área de catastro del IGAC- Cauca
- Propietario (s)
- Nit, C.C.
- Área de construcción Mts2
- Avaluó catastral vigente ($)
- Observaciones catastrales y jurídicas

DESCRIPCION GENERAL Y DESARROLLO DEL SECTOR

- Delimitación del sector
- Actividad predominante del entorno
- Desarrollo económico
- Comercialización
- Vías de acceso y características
- Servicios comunales
- Servicios públicos

CARATERISTICAS DEL PREDIO O TERRENO.

- Ubicación y forma de acceso al predio
- Distancia a la cabecera municipal
- Descripción del terreno
- linderos y dimensiones (según escritura, certificado de áreas, etc.)
- Topografía y relieve (% pendientes, descripción relieve, etc.)
- Forma geométrica del predio
- Características climáticas (altura, temperatura, precipitación, piso térmico, distribución de lluvias, vegetación natural).
- Suelos
- Recurso hídrico
- Flora y fauna identificados
- Estado de conservación del predio
- Frente sobre vía, clasificación y estado
- Vías internas
- Cercas perimetrales e internas
- Redes de servicios
- Existencia de servidumbre (si aplica)
- Estratificación socioeconómica
- Reporte de invasiones si existen
- Características generales de la construcción si existe.
- Elementos permanentes
- recomendaciones

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL AVALUADOR.

CERTIFICACION DE RESPONSABILIDAD ENTIDAD Y AVALUADOR. Se debe anexar una certificación firmada tanto por el evaluador como por el responsable de la entidad, de acuerdo al Artículo 11 del Decreto 1420 de 1998: "la entidad privada a la cual se le solicite el avaluó y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avaluó realizado de conformidad con la ley". Debe anexarse copia de la cédula de ciudadanía y registro del perito evaluador.

AVALUO

- Metodología empleada para la elaboración del avaluó
- Justificación de la metodología
- Memoria del calculo
- Análisis de antecedentes
- Consideraciones generales (si aplica)
- Investigaciones de mercado (económica)
- Futuro del sector
- Tabla de valores
- Área según resolución de corrección de área (si aplica)
- Valor de la unidad de medida avaluada (metro cuadrado, hectáreas, etc.)
- Valor total del inmueble actualizado por avaluó según área establecida en la resolución de corrección de área.
- Conclusiones
- Vigencia del avalúo
- Recomendaciones
- Registro fotográfico

## 5.3. ASPECTOS REGULATORIOS

En Colombia existe suficiente normatividad en Colombia, y especialmente en lo relacionado con la elaboración de avalúos para entidades del Estado; así como sobre las responsabilidades del avaluador y el código de conducta. Igualmente, existen normas técnicas sectoriales aplicadas a la actividad valuatoria y el servicio de avalúos.
La normativa vigente aplicable:

✓ Ley 9 de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compraventa y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones"

✓ Ley 80 de 1993. "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".

Ley 388 de 1997, conocida como la "Ley de Desarrollo Territorial", para diferenciarla de la "Ley de Ordenamiento".

✓ Decreto 1420 de 1998 y las Resolución del IGAC No. 620 del 23 de septiembre de 2008, establecen la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales.

✓ Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría General de la Nación.

✓ Ley 1150 de 2007. "Por medio del cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos". Art. 2. Núm. 2. Literal a) y Parágrafos 2, 3 y 5. De las modalidades de Selección: Artículo 2°. De las modalidades de selección. La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa.

✓ Ley 1448 de 2011 (junio 10): Reglamentada por el Decreto Nacional 4800 de 2011, Reglamentada por el Decreto Nacional 3011 de 2013. Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones.

✓ Ley 1474 de 2011. "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública."

✓ Ley 1523 de 2012 (abril 24): Por la cual se adopta la política nacional de gestión del riesgo de desastres y se establece el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y se dictan otras disposiciones.

✓ Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

Resolución IGAC 898 2014 y en este orden de ideas, en el capítulo III de la ley 9 de 1989 y en las leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, se establece el procedimiento para la adquisición de predios por enajenación voluntaria y por expropiación por vía judicial.

## 5.4. ACUERDOS COMERCIALES

De conformidad con lo establecido en el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente 2024, nos indica que: "(...) Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, NO deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes NO hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020. (...)" (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Por lo tanto, en consideración a lo expuesto por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en su Concepto C – 203 de 2022 del 13 de abril de 2022 con ocasión a la modificación planteada en el MANUAL PARA EL MANEJO DE LOS ACUERDOS COMERCIALES EN PROCESOS DE CONTRATACIÓN, la entidad está obligada a "(...) identificar los Acuerdos Comerciales aplicables a sus procesos de contratación, y de esta manera cumplir con las obligaciones previstas en materia de compras y contratación pública. (...)".

Dicho lo anterior, la entidad deja constancia de dicho análisis en los siguientes términos:

a) La Entidad Estatal está incluida en cada uno de los Acuerdos Comerciales
b) El valor a partir del cual los Procesos de Contratación están cubiertos por los Acuerdos Comerciales

c) La existencia de excepciones a la cobertura del Acuerdo Comercial

Así las cosas, frente a cada uno de los puntos se indica que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 8º del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la entidad procede a establecer si el presente proceso de contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial.

Una vez verificado el manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se evidencia en el literal a del anexo 3 la aplicación de los acuerdos comerciales para entidades estales del orden municipal en el cual se indica que los municipios[2] están incluidos en la lista de entidades de los Acuerdos Comerciales con la Alianza Pacífico (únicamente con Chile y Perú), Chile, Costa Rica, los Estados AELC, el Triángulo Norte (únicamente con Guatemala), la
Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte); y la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN. Lo anterior implica que los procesos de contratación llevados a cabo por los municipios listados deberán otorgar Trato Nacional a los bienes y servicios y proveedores nacionales provenientes del socio comercial con el que se haya suscrito el respectivo Acuerdo Comercial.

De otro modo, el literal b del anexo citado establece los valores aplicables a cada uno de los acuerdos comerciales así:

- El Acuerdo Comercial con Alianza Pacifico es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $1.038.232.876 y (ii) para servicios de construcción desde $25.955.821.893.
- El Acuerdo Comercial con los Estados AELC (EFTA) es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $1.038.232.876 y (ii) para servicios de construcción desde $25.955.821.893.
- El Acuerdo Comercial con Costa Rica es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $2.078.649.840 y (ii) para servicios de construcción desde $29.285.615.590.
- El Acuerdo Comercial con la Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte) es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $1.038.232.876 y (ii) para servicios de construcción desde $25.955.821.893.
- El Acuerdo Comercial con Israel es aplicable a los Procesos de Contratación para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $1.297.791.095 y (ii) para servicios de construcción a partir de $25.955.821.893.
- La Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN es aplicable a todos los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales del nivel municipal obligadas, independientemente del valor del Proceso de Contratación siempre que se trate de procesos de contratación de servicios.

Todos los valores anteriores deben observarse teniendo en cuenta que reflejan los umbrales base pactados en los capítulos de compra pública de los Acuerdos Comerciales. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que estos valores son actualizados periódicamente, teniendo en cuenta las fórmulas incorporadas en cada acuerdo y la TRM aplicable.

Las Entidades Estatales podrán dirigirse al sitio web de Colombia Compra Eficiente donde podrán consultar en pesos colombianos los umbrales aplicables a los Acuerdos Comerciales.

De lo anterior se colige que al presente proceso de selección le aplicará ÚNICAMENTE la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la Comunidad Andina – CAN.

Por tal razón, la entidad se asegurará que el plazo entre la fecha de publicación y la fecha de presentación de ofertas sea mayor o igual a los establecidos en los Acuerdos Comerciales aplicables, el cual podrá reducirse siempre que la información del proceso de contratación haya sido publicada oportunamente en el Plan Anual de Adquisiciones así:

Tabla 5: Plazos mínimos para presentar las propuestas

| ACUERDO COMERCIAL | PLAZO GENERAL | PLAZO BIENES Y SERVICIOS DE CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES | PLAZO CUANDO HAY PUBLICIDAD EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES |
|---|---|---|---|
| ALIANZA D EL PACÍFICO | 30 DÍAS | 10 DÍAS | 10 DÍAS |
| CANADÁ | 40 DÍAS | 10 DÍAS | 10 DÍAS |
| CHILE | 10 DÍAS | 10 DÍAS | 10 DÍAS |
| COREA | 40 DÍAS | 13 DÍAS | 10 DÍAS |
| COSTA RICA | 40 DÍAS | 10 DÍAS | 10 DÍAS |
| ESTADOS AELC | 40 DÍAS | 10 DÍAS | 10 DÍAS |
| ESTADOS UNIDOS | 40 DÍAS | 10 DÍAS | 10 DÍAS |
| UNIÓN EUROPEA | 30 DÍAS | 10 DÍAS | 10 DÍAS |
| ISRAEL | 40 DÍAS | 10 DÍAS | 10 DÍAS |
| MÉXICO | 40 DÍAS | N/A | 25 DÍAS |

Fuente: Colombia Compra Eficiente con base en los Acuerdos Comerciales

Igualmente, el presente proceso de selección deberá otorgarle a los bienes y servicios extranjeros el mismo trato que se les da a los bienes y servicios nacionales, de modo que la entidad estatal concederá a dichos bienes y servicios el puntaje adicional de que trata la Ley 816 de 2003 y las preferencias en caso de empates de acuerdo con el artículo 2.2.1.1.2.2.9 del Decreto 1082 de 2015 o normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.

Así mismo, La Entidad Estatal debe dar a los servicios prestados por oferentes de la Comunidad Andina – CAN (Bolivia, Ecuador y Perú) el mismo trato que dé a los servicios colombianos. La Decisión 439 de 1998 establece que la única excepción a los servicios de proponentes de la CAN es el transporte aéreo, para el cual no hay Trato Nacional.

**TABLA 6 ACUERDOS COMERCIALES APLICABLES AL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN:**

| Acuerdo Comercial | Entidad Estatal incluida | Umbral | Excepción aplicable | Proceso de Contratación cubierto |
|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Alianza Pacífico** | Chile | SI | NO | NO | NO |
| | México | NO | NO | NO | NO |
| | Perú | SI | NO | NO | NO |
| **Canadá** | | NO | NO | NO | NO |
| **Chile** | | SÍ | NO | NO | NO |
| **Corea** | | NO | NO | NO | NO |
| **Costa Rica** | | SÍ | NO | NO | NO |
| **Estados Unidos** | | NO | NO | NO | NO |
| **Estados AELC** | | SÍ | NO | NO | NO |
| **Israel** | | SÍ | NO | NO | NO |
| **México** | | NO | NO | NO | NO |
| **Triángulo Norte** | El Salvador | NO | NO | NO | NO |
| | Guatemala | SÍ | NO | NO | NO |
| | Honduras | NO | NO | NO | NO |
| **Reino Unido e Irlanda del Norte** | | SÍ | NO | NO | NO |
| **Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN** | | SÍ | SÍ | NO | SÍ |

Fuente: Elaboración Propia

## 5.5. DOCUMENTOS TIPO

Teniendo en cuenta la guía para la estructuración del análisis del sector, y los pasos para verificar si el presente proceso de contratación de mínima cuantía aplica la obligatoriedad de uso de los documentos tipos establecidos por Colombia Compra Eficiente, se consulta inicialmente los documentos tipos que se encuentran vigentes (https://www.colombiacompra.gov.co/documentos-tipo/documentos-tipo) y se identifican las categorías de acuerdo con el bien, obra o servicio a adquirir.

Para el presente proceso de contratación se determina que **No aplica** la obligatoriedad de los pliegos tipo.

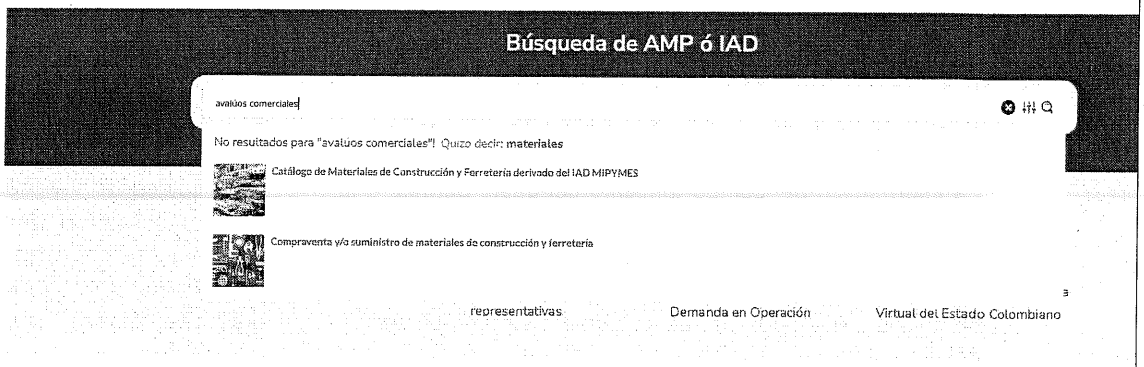
## 5.6. INSTRUMENTOS DE AGREGACIÓN DE DEMANDA

El decreto 310 de 2021 en su artículo 1 establece que 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. Al cumplir con esta obligatoriedad, las Entidades estatales pueden satisfacer su necesidad mediante un proceso ágil y transparente.

**2.1.** Revisados los Instrumentos de Agregación de Demanda – IAD y los Acuerdos Marco de Precios establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se encuentra que actualmente NO existe uno que aplique al presente proceso de contratación cuyo objeto consiste en: REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL PARA COMPRA DE PREDIO PARA REALIZAR PROYECTO URBANISTICO DE LOTES CON SERVICIOS CORREGIMIENTO DE MONDOMO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO.

3.1 , lo anterior como se puede constatar en la siguiente imagen:

Gráfico 6. Consulta en la página de Colombia Compra Eficiente sobre los Acuerdos Marco de Precios y los Instrumentos de Agregación de Demanda vigente:




Así las cosas, no es posible acudir a esta modalidad de selección para satisfacer la necesidad planteada por la entidad y por lo tanto, es aplicable acudir a la modalidad de mínima cuantía para satisfacer la necesidad.

## 5.7. CRITERIOS AMBIENTALMENTE SOSTENIBLES

"Proceso mediante el cual las organizaciones satisfacen sus necesidades de bienes, servicios, obras y utilidades públicas de tal forma que alcanzan un alto rendimiento basado en un análisis de todo el ciclo de vida, que se traduce en beneficios no sólo para la organización, sino también para la sociedad y la economía, al tiempo que reduce al mínimo los daños al medio ambiente."

Teniendo la naturaleza del presente proceso y las actividades a realizar, **NO Aplica** la inclusión de criterios ambientales sostenibles.

## 5.8. CRITERIOS DE INCLUSIÓN SOCIAL: No Aplica.

## 5.9. CRITERIOS DE INNOVACIÓN: No Aplica.

## 5.10. INCENTIVOS PARA LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA: No Aplica.

## 5.11. OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO: No Aplica.

## 6. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

El análisis del comportamiento del gasto histórico, en el contexto de un análisis del sector dentro de un proceso de contratación, se refiere a la evaluación detallada de la necesidad o la demanda real de un bien, obra o servicio en el mercado o sector específico que está siendo considerado para la contratación pública.

Este análisis es fundamental para comprender cuán relevante es la contratación con relación a las necesidades existentes en el sector, para lo cual es necesario realizar un análisis de procesos de contratación que han adquirido bienes, obras o servicios similares con el propósito de conocer la forma en que lo contrataron y encontrar oportunidades de mejora para el futuro proceso de contratación.

La información del comportamiento del gasto permite a la Dirección Técnica de Vivienda y Hábitat, recopilar información histórica sobre la forma en que se ha contratado la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles, con el fin de conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Municipio de Santander de Quilichao, como otras

entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

La siguiente información orienta la verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros.

**6.1.** PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR EL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA

La información del comportamiento del gasto permite a la Dirección Técnica de Vivienda y Hábitat, recopilar información histórica sobre la forma en que se ha contratado la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles, con el fin de conocer las experiencias y recopilar información sobre las buenas prácticas que implementa tanto el Municipio de Santander de Quilichao, como otras entidades estatales, entidades internacionales u organizaciones del sector privado para su contratación.

La información orienta la definición y verificación de la necesidad, así como la determinación de requisitos habilitantes, especificaciones, requisitos mínimos técnicos y metodologías de evaluación y adjudicación, entre otros. A continuación, presenta la información consultada para este fin por parte de la Dirección Técnica de Vivienda y Hábitat. Tabla 3.

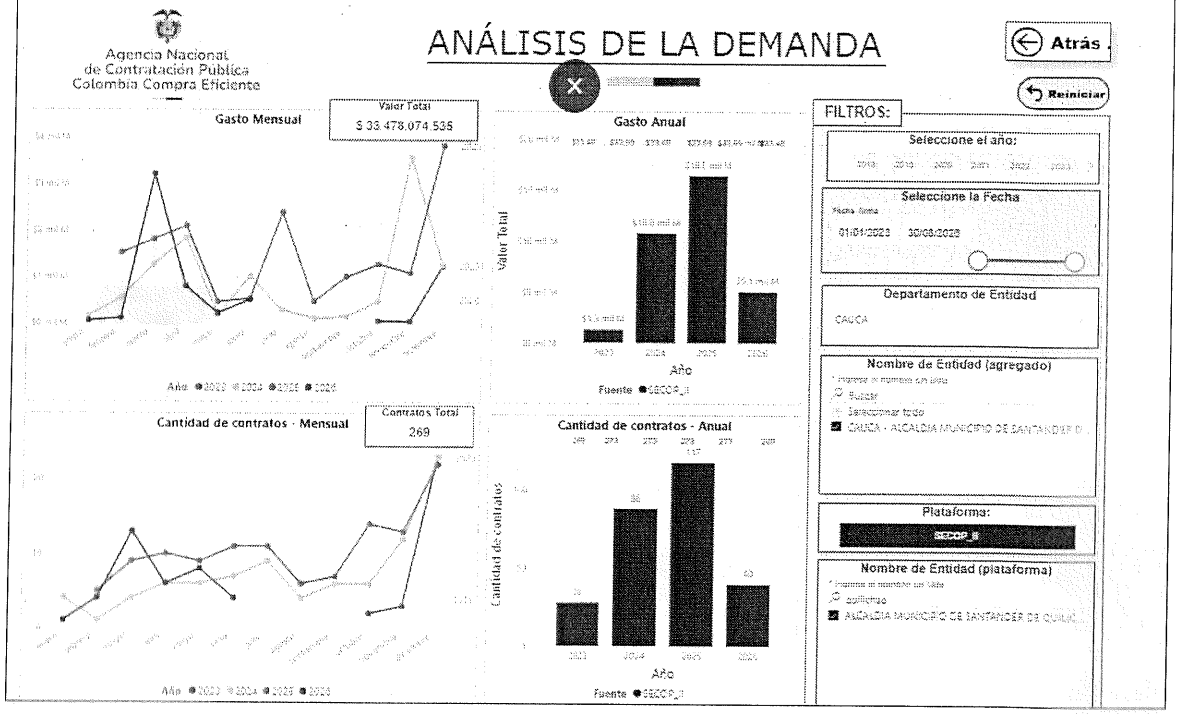
| Nombre de la Entidad | Referencia del contrato | Descripción del proceso | Modalidad de contratación | Valor del contrato |
|---|---|---|---|---|
| MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO | MSQ-CMIC-058-2024 | REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL PARA LA COMPRA DE PREDIO PARA REALIZAR PROYECTO URBANISTICO DE LOTES CON SERVICIOS EN EL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO. | MINIMA CUANTIA | 18.000.000 |
| CAUCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO | CPS 521-2023 | EL CONTRATISTA SE OBLIGA PARA CON EL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO A REALIZAR AVALÚO COMERCIAL DE PREDIO LOCALIZADO EN LA ZONA URBANA BARRIO NARIÑO Y UNO EN LA ZONA RURAL EN LA VEREDA EL PALMAR DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO. | CONTRATACION DIRECTA – PRESTACION DE SERVICIOS | $10.710.000 |
| CAUCA - ALCALDÍA | CPSP - 240 -2109 | REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES PARA LA | CONTRATACION DIRECTA – | $8.806.000, |

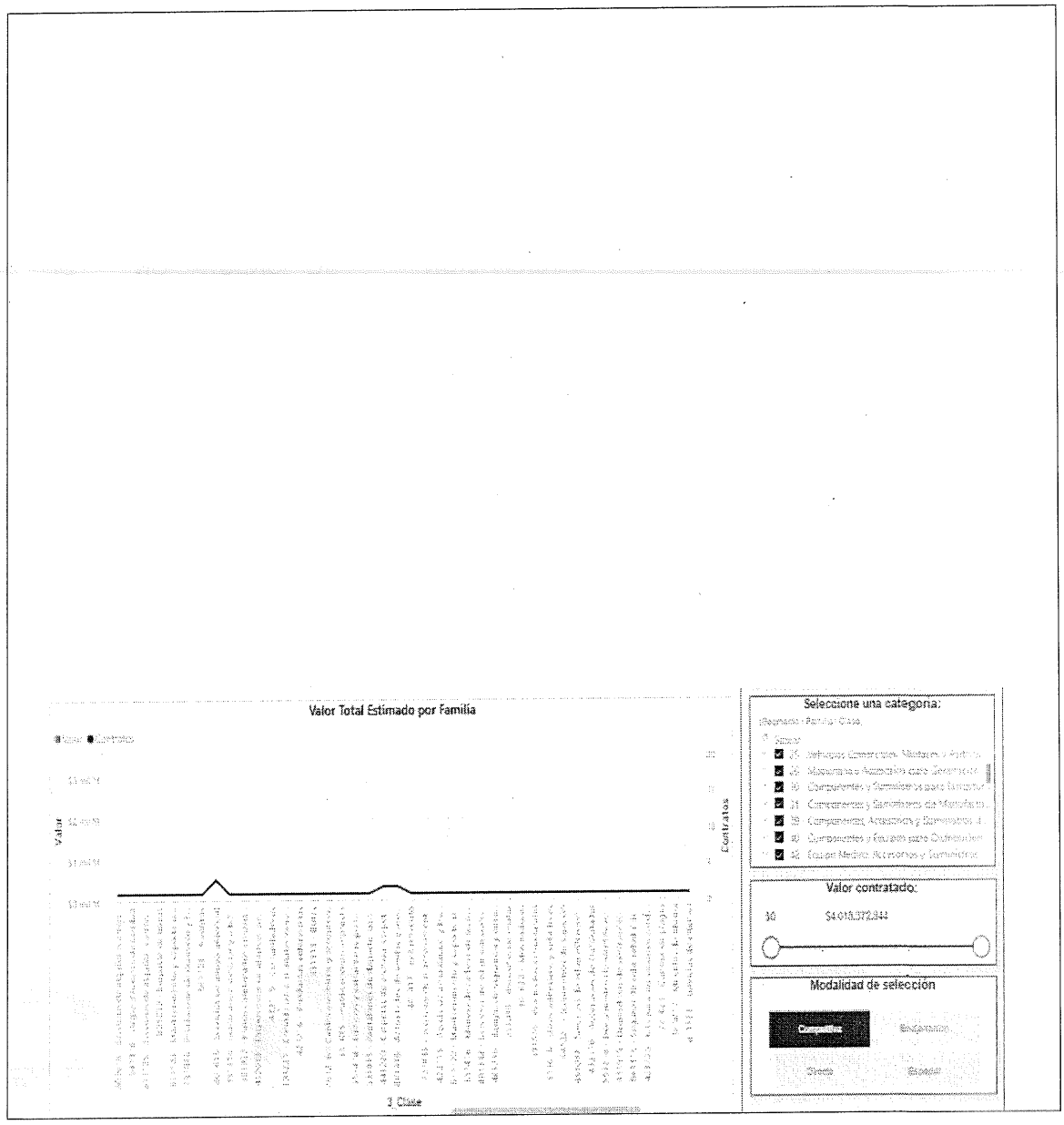
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO | | COMPRA DE PREDIOS CON DESTINO A LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUIICHAO, CAUCA | PRESTACION DE SERVICIOS | |
| CAUCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO | CPSP - 592-2023 | PRESTAR APOYO TECNICO PARA LA ELABORACION DE AVALUO COMERCIAL DE UN PREDIO LOCALIZADO EN EL BARRIO SAN BERNABE EN EL MUNICPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO. | CONTRATACION DIRECTA – ORESTACION DE SERVICIOS | $2.856.000 |

**Fuente:** COLOMBIA COMPRA EFICIENTE – SECOP I-II.

## 6.2. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DEL MUNICIPIO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

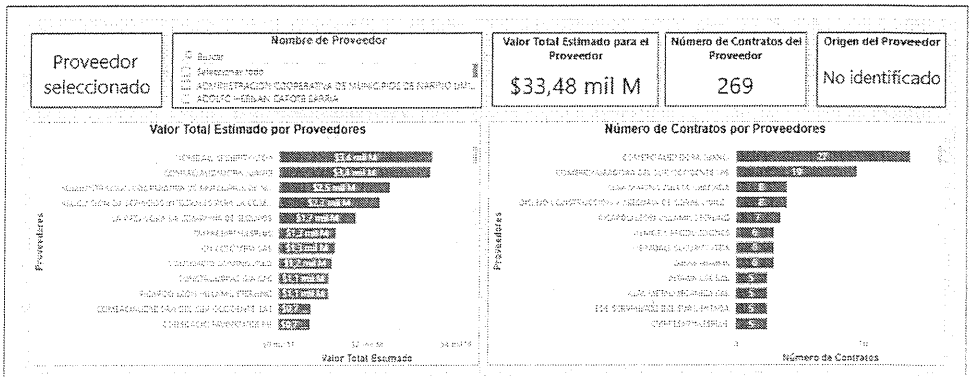
A continuación, se presenta el modelo de abastecimiento estratégico del Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Vivienda, desglosado por el valor estimado y el número de contratos correspondientes al bien adquirido, correspondiente a los periodos 2023, 2024, 2025 y 2026 con corte 30 de junio.

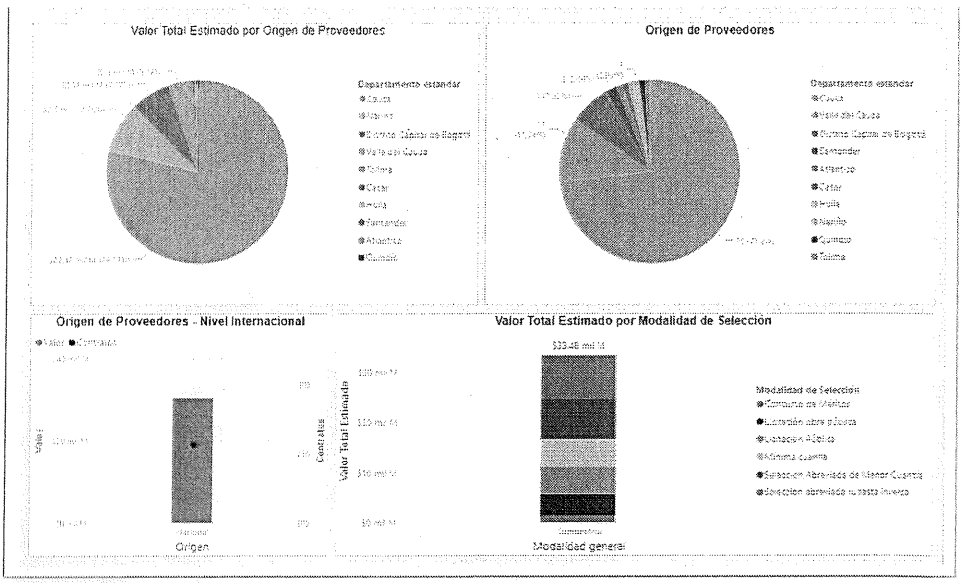



Valor Total Estimado por Familia
Valor
Contratos
3 Clase
Seleccione una categoria:
Valor contratado:
$0
$4.615.372.843
Modalidad de seleccion
Competitiva

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

| Clasificación de Bienes y Servicios - Familia | 2023 Cantidad | 2023 Valor | 2023 Participación | 2024 Cantidad | 2024 Valor | 2024 Participación | Cantidad | Valor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9212 - Seguridad y protección personal | | | | 2 | $1.186.346.657 | 3,54% | 3 | $1.408. |
| 7214 - Servicios de construcción pesada | 1 | $27.653.342 | 0,09% | 2 | $1.084.160.617 | 3,24% | 2 | $0.027. |
| 5019 - Alimentos preparados y conservados | | | | 2 | $698.712.448 | 2,09% | 2 | $1.074. |
| 2516 - Camionetas y remolques | | | | 1 | $2.499.911.830 | 7,47% | | |
| 5040 - Vegetales frescos | | | | 2 | $887.288.150 | 2,65% | 2 | $519. |
| 8110 - Servicios profesionales de ingeniería | 4 | $181.126.272 | 0,45% | 5 | $249.932.580 | 0,75% | 15 | $987. |
| 7210 - Servicios de mantenimiento y reparaciones de construcciones e instalaciones | | | | 7 | $150.228.162 | 0,45% | 2 | $020 |
| 3012 - Carreteras y paisaje | | | | 2 | $224.954.350 | 0,70% | 9 | $328. |
| 8010 - Servicios de asesoría de gestión | | | | 1 | $108.000.000 | 0,32% | 4 | $232. |
| 5312 - Ropa de cama, manteles, paños de cocina y toallas | | | | | | | 1 | $78. |
| 1012 - Comida de animales | | | | | | | 2 | $429. |
| 2517 - Componentes y sistemas de transporte | | | | 1 | $213.753.800 | 0,64% | 1 | $207. |
| Total | 28 | $1.322.547.684 | 3,95% | 88 | $10.817.264.830 | 32,31% | 117 | $16.462. |




De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

**AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -**
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)
https://www.colombiacompra.gov.co/ información.emae@colombiacompra.gov.co

https://www.colombiacompra.gov.co/analisis-de-datos-de-compra-publica/visualizaciones-

compra-publica/herramienta-de-visualizacion-para-el-analisis-de-la-demanda-y-de-la-oferta

### 6.3. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

| Nombre de la Entidad | Referencia del contrato | Descripción del proceso | Modalidad de contratación | Valor del contrato |
|---|---|---|---|---|
| GOBERNACION DEL CAUCA | DC-SADR-MC-004-2024 | RECURSO HÍDRICO ENc c EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA". | Mínima cuantía | 55.930.000 |
| GOBERNACION DEL CAUCA | DC-SADR-MC-004-2024 | RECURSO HÍDRICO EN EL DEPARTAMENTO DEL CAUCA". | Mínima cuantía | 55.930.000 |
| MUNICIPIO DE POPAYAN | MP-SD-MC-004-2025 | PRESTAR SERVICIOS DE AVALUO INMOBILIARIO PARA LA ADQUISICION DE AREAS DE INTERES EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 99 DE 1993 Y DEMÁS DECRETOS MODIFICATORIOS. | Mínima cuantía | 8.627.500 |
| MUNICIPIO DE POPAYAN | MP-SD-MC-003-2025 | EL CONTRATISTA SE OBLIGA PARA CON EL MUNICIPIO DE POPAYÁN A PRESTAR SERVICIOS DE AVALUO INMOBILIARIO PARA LA ADQUISICION DE AREAS DE INTERES EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 99 DE 1993 Y DEMÁS DECRETOS MODIFICATORIOS | Mínima cuantía | 8.627.500 |
| IGAC-TERRITORIAL VALLE | CD-3269-2025-VAL | Prestación de servicios personales de apoyo a la gestión como auxiliar en los procesos de avalúos comerciales de los bienes urbanos y rurales, revisión de avaluos del punto de atención del IGAC en el municipio de Palmira - Dirección Territorial Valle del Cauca. | Contratación directa | 21.862.953 |
| MUNICIPIO DE SABANETA | SAB-01-2111-25 | PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN AVALUOS PARA LA GESTION CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO DEL MUNICIPIO DE | Contratación directa | 18.007.500 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | SABANETA. | | |
| MUNICIPIO DE MIRANDA CAUCA | PSMINC-1010-12-021-2025 | CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA REALIZAR EL AVALÚO, PERITAJE DE BIENES Y PREDIOS DEL MUNICIPIO DE MIRANDA CAUCA | Mínima cuantía | 39.857.991 |
| INDUSTRIA LICORERA DEL CAUCA | ILC-RE-CD-115-2024 | PRESTAR LOS SERVICIOS ESPECIALIZADOS COMO PERITO AVALUADOR PARA REALIZAR EL AVALÚO DE INVENTARIOS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y DE LOS ACTIVOS FIJOS DETERMINADOS CON LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA | Régimen especial | 60.000.000 |
| GOBERNACION DEL CAUCA | DC-SG-MC-044-2024 | REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES SOBRE LOS PREDIOS REQUERIDOS POR LA GOBERNACIÓN, URBANO O RURALES DENTRO DEL DEPARTAMENTO DEL CAUCA. | Mínima cuantía | 12.000.000 |
| MUNICIPIO DE MIRANDA CAUCA | PSMINC-1010-12-036-2024 | PRESTAR SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALUÓ COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEO-REFERENCIADO EN COORDENADAS MAGNA SIRGAS DEL IGAC Y COLOCACIÓN DE MOJONES EN CONCRETO DEL ÁREA DE TERRENO A SER AVALUADO CORRESPONDIENTE A 6, HA DEL PREDIO DENOMINADO GUACUCO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MIRANDA (CAUCA). | Mínima cuantía | 10.948.000 |

**Análisis de los procesos de contratación identificados:** Teniendo en cuenta los procesos de contratación consultados en colonia compra eficiente con objetos similares al de este proceso.

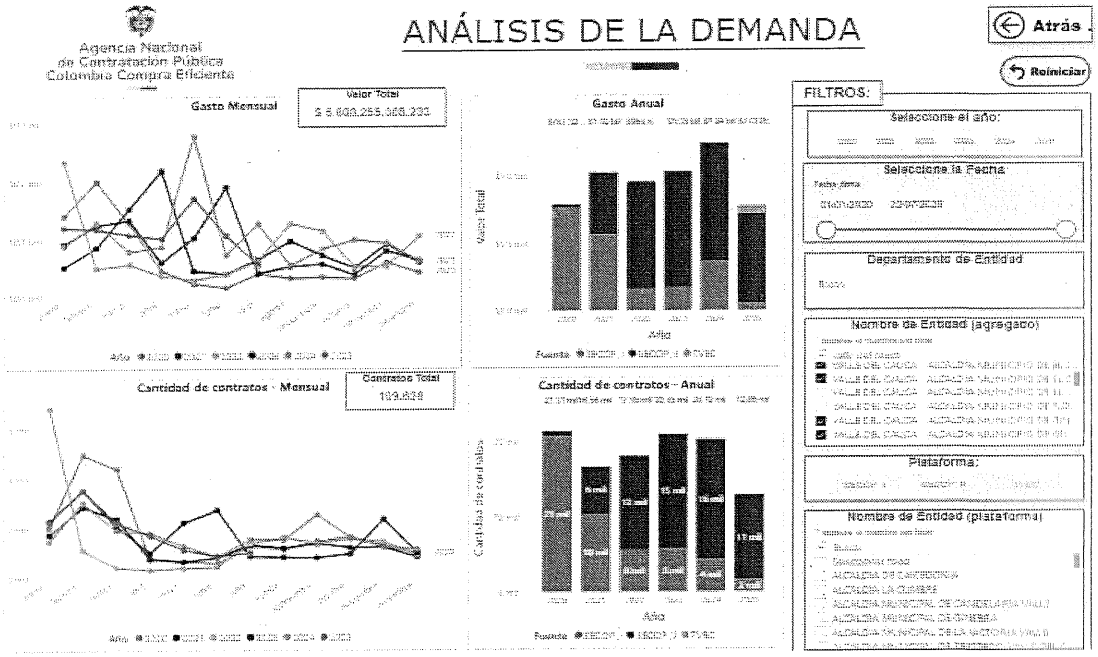
- **Modalidad de Contratación:** la modalidad de contratación en su mayoría fue a través de mínima cuantía con entidades de reconocida idoneidad y personas prestadoras de servicio.

- **Plazo de contrato:** El plazo de contrato de los procesos consultados, no supera la vigencia fiscal, que va desde 8 días hasta los 162 días, en algunos casos se realiza un número mínimo de avalúos y en otros, se llega hasta la extensión del presupuesto.
- **Experiencia del proveedor:** se exige la certificación de avaluador en el RAA y la experiencia similar al contrato objeto.
- **Garantías exigidas:** las garantías exigidas se rigen de acuerdo con la normatividad vigente del decreto 1082 del 2015, se relacionan las garantías de cumplimiento y sus diversos riesgos de amparos, incluido el riesgo de cumplimiento.

**Aspectos técnicos:** los estudios previos requieren que el servicio en este caso, la realización de los avalúos, contengan todas las características técnicas de ley (mencionadas en el marco regulatorio).

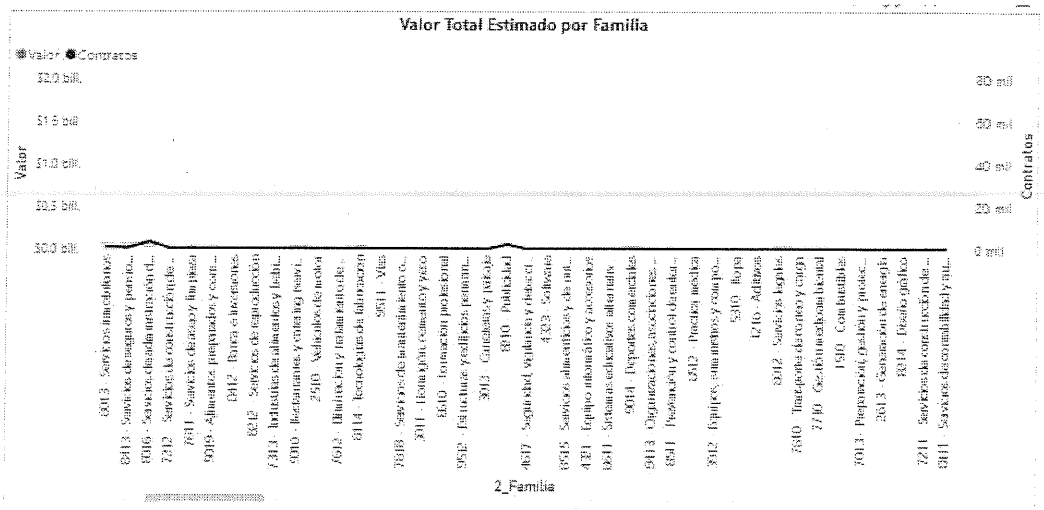
## 6.4. CONSULTA DE PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO

Una vez definido los filtros, se evidencia que el MAE genera una serie de gráficas que permiten realizar un análisis del comportamiento del gasto de otras entidades estatales por gasto mensual, gasto anual por plataforma, cantidad de contratos, valor estimado por proveedor, valor de contratos por proveedor y su ubicación, proveedores plurales, modalidad de contratación, valor estimado por entidad entre otros, como se muestra en los siguientes gráficos:




Teniendo en cuenta las gráficas antes relacionadas, se puede observar que las diferentes Entidades Estatales realizan los procesos de contratación por ambas plataformas SECOP I y SECOP II. Se realiza el filtro de acuerdo con los clasificadores de bienes y servicios antes relacionados, y se puede ver que desde el año 2020 hasta la fecha se han realizado 109.638 contratos por valor total de $5.808.255.308.233. en los años 2020, 2022,2023 y 2024 se realizaron más contratos en comparación

con las otras vigencias, sin embargo, en el año 2021 es donde se asignó mayor presupuesto para este servicio de transporte.




Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTNjY2MyZmUtZWE1My00NmY4LWJiMDctNjE4NTA0OTFkZGQyIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9;

Se puede ver que los proveedores han sido del Distrito capital de Bogotá, Antioquia, Valle del Cauca entre otros. Estos procesos de contratación se han realizado bajo diferentes modalidades, como selección abreviada de subasta inversa, menor cuantía, régimen especial, mínima cuantía etc.

## 6.5. PROCESOS DE CONTRATACIÓN ADELANTADOS POR OTRAS ORGANIZACIONES: No aplica

## 6.6. ANALISIS DE LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN

Con la información obtenida de la revisión de los procesos de contratación similares adelantados por el Municipio de Santander de Quilichao, por otras Entidades Estatales y por otras organizaciones, se puede evidenciar lo siguiente:

**Modalidad de Contratación establecida en los procesos consultados**: La modalidad de contratación utilizada para la contratación del servicio de avalúos de las diferentes Entidades del orden Nacional y del Distrito Especial de Santiago de Cali es la modalidad de selección de mínima cuantía

**Plazo del contrato establecido en los procesos consultados:** Los plazos de los contratos analizados obedecen a las necesidades de la entidad.

**Presupuesto:** El presupuesto para este tipo de procesos se analiza de conformidad a las necesidades y tiempos dispuestos por cada entidad dentro del proceso, así como los requerimientos técnicos.

**Condiciones de pago**: Las condiciones de pago establecidas son cuotas periódicas, parciales y recurrentes de conformidad a la utilización de las entidades.

**Experiencia exigida al proveedor en los procesos consultados:** Por la complejidad y detalle para la realización de los avalúos y las condiciones técnicas, financieras y legales que por su normatividad se exige la certificación del avaluador y un tiempo considerable de experiencia similar al del objeto de este proceso.

**Códigos UNSPSC:** exigidos en los procesos consultados: Con el fin de identificar el objeto de la contratación y homogenizar aquellos bienes y servicios de común utilización con especificaciones técnicas, patrones de desempeño, calidades iguales o similares para desarrollar las actividades del proyecto de inversión, se hace necesario clasificar cada uno con los códigos UNSPSC, y así establecer un lenguaje común entre el organismo y posibles interesados, en tal sentido la contratación que se pretende adelantar, se clasifica de la siguiente manera:

| Código UNSPSC | SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | PRODUCTO |
|---|---|---|---|---|
| 80131802 | Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos. | Servicios inmobiliarios | Servicios de administración de inmobiliaria | Servicios de avalúos |

Fuente: https://colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios;

**Garantías exigidas en los procesos consultados:** Las garantías exigidas se rigen por la normatividad vigente, como es el Decreto 1082 de 2015, relacionado con la Garantía de Cumplimiento y sus diversos riesgos amparados, incluido el riesgo de Cumplimiento.

El artículo 2.2.1.2.3.1.1. Riesgos que deben cubrir las garantías en la contratación. 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, deben estar garantizadas en los términos de la ley y del presente título.

Las garantías podrán ser expedidas por una compañía de seguros o bancos legalmente establecidos en Colombia.

**Todos los contratos estatales deben estar cubiertos por una garantía**
Ciertos Riesgos identificados por las Entidades Estatales pueden cubrirse a través de cualquiera de los instrumentos de garantía antes descritos.
**Aspectos técnicos exigidos en los procesos consultados**: Los aspectos técnicos exigidos varían de acuerdo con la necesidad de la Entidad.
**Criterios de evaluación establecidos en los procesos consultados:** El análisis de las ofertas se desarrollará en dos etapas: La primera correspondiente a la verificación del precio y la segunda a la verificación de los requisitos habilitantes.

Dado que la evaluación de las ofertas es fundamental, sólo aquella propuesta que presente el precio unitario más bajo pasará a la segunda etapa (verificación de requisitos habilitantes) de conformidad

con lo establecido en el numeral 6° del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

En caso de que el proponente que se ubique en el primer puesto por presentar la oferta con el precio más bajo **NO CUMPLA** con los requisitos habilitantes, se procederá la verificación de estos, al proponente ubicado en el segundo lugar y así sucesivamente.

De no lograrse la habilitación se declarará desierto el proceso de selección de mínima cuantía.

**Criterios diferenciales identificados en los procesos consultados:** No aplica para la modalidad de contratación directa.

**6.7. OTRAS CONSULTAS: No aplica**

**7. ESTUDIO DE LA OFERTA**

**2.2.** El estudio de la oferta busca identificar potenciales proveedores y determinar si estos están en capacidad de satisfacer la necesidad en las condiciones identificadas por la Dirección Tecnica de Vivienda y Hábitat, si el presupuesto es acorde a los precios del mercado y si existen alternativas o innovaciones que deban ser consideradas para estructurar el proceso de contratación relacionado con REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL PARA COMPRA DE PREDIO PARA REALIZAR PROYECTO URBANISTICO DE LOTES CON SERVICIOS CORREGIMIENTO DE MONDOMO JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO.

**7.1. PROVEEDORES QUE PROVEEN EL BIEN, OBRA O SERVICIO**

A continuación, la Dirección Técnica de Vivienda y Hábitat, presenta la información proveniente de la oferta del mercado de la prestación del servicio de avalúos. CIIU 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata. - UNSPSC 80131802 Clase: Servicios de avalúos de inmuebles.

| NIT | Razón social | Tipo de organización | Ciudad |
|---|---|---|---|
| 899999004-9. | INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI | ESTATAL | CALI |
| 817001120 | LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA | RÉGIMEN ESPECIAL | POPAYÁN |
| 900738463 | GEOVALORES SAS | SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA | BOGOTÁ |
| 900026367 | CORPORACIÓN REGISTRO DE AVALUADORES Y LONJA COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD RAÍZ | ESTATAL | BOGOTÁ |
| 814000496 | LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE NARIÑO Y PUTUMAYO | ENTIDAD SIN ÁNIMO DE LUCRO | PASTO |
| 830097305 | VALORACIONES EMPRESARIALES S.A.S | SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA | BOGOTÁ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 19214464 | LUIS EDUARDO CARVAJALINO SÁNCHEZ | PERSONA NATURAL | BOGOTÁ |
| 10022018 | GUSTAVO FORERO | PERSONA NATURAL | PEREIRA |
| 900094086 | FILFER SOCIEDAD DE INVERSIONES S.A.S | SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA | BOGOTÁ |
| 8903111421 | LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA | ENTIDAD S I N ÁNIMO DE LUCRO | CALI |
| 901247884 | AVALÚOS Y OBRAS SAS | SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA | TULUÁ |

**7.2. CONSULTA DE PROVEEDORES DEL BIEN, OBRA O SERVICIO A TRAVÉS DEL MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO: No aplica**

**7.3. IDENTIFICACIÓN DE MIPYMES, EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES**

La presente convocatoria podrá ser limitada a MIPYME, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.5.2. Procedimiento para la contratación de mínima cuantía, del Decreto 1082 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto 1860 del 24 de diciembre del 2021.

Para el procedimiento de selección que nos ocupa, en cuanto a las Mipymes de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 30 y el artículo 34 de la Ley 2069 de 2020, le es aplicable lo prescrito en los artículos 2.2.1.2.4.2.2 a 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015 modificados por el artículo 5 del Decreto 1860 de 2015.

**7.4. IDENTIFICACIÓN DE CRITERIOS QUE PROMUEVEN LA INCLUSIÓN SOCIAL E INCORPORACIÓN DE POBLACIÓN VULNERABLE: No Aplica**

**7.5. IDENTIFICACIÓN DE SERVICIOS DE ORIGEN NACIONAL Y/O PRODUCTORES AGROPECUARIOS LOCALES: No Aplica**

**7.6. CADENA DE SUMINISTRO**

La cadena de suministro del servicio de avalúos de inmuebles está regida por la normatividad mencionada en el marco regulatorio, por lo que solo se puede proveer por personas inscritas en el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores (RAA). En todo caso el contratista deberá ajustarse al procedimiento y demás criterios establecidos en el Decreto 620 de 2.008.

**7.7. ESTRUCTURA DE COSTOS**

La estructura de costos de las empresas que realizan servicios de avalúos de inmuebles debe considerar los costos de personal técnico que realizan las siguientes actividades las cuales deben estar por debajo del valor total del avalúo según criterio de cobro regido por el marco regulatorio:

- ✓ Análisis de la información suministrada por el solicitante.
- ✓ Inspección a la propiedad.
- ✓ Información de campo.
- ✓ Investigaciones de mercado.
- ✓ Análisis de normas urbanísticas.
- ✓ Informe preliminar.
- ✓ Informe final con destino al cliente.

**7.8. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES: No Aplica.**

**7.9. INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES DIFERENCIALES: No Aplica.**

**8. ESTUDIO DEL MERCADO**

**Análisis de precios**

Para establecer el valor actual del servicio a contratar, se solicitó las siguientes cotizaciones a avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) que prestan esta clase de servicio.

Estos valores, permiten que la entidad conozca y establezca los valores máximos a cancelar de cada uno de estos, los cuales servirán de referencia para el proceso de selección, pues en todo caso los oferentes deberán observar este análisis y en ningún caso sobre pasar los valores individuales dispuestos por la entidad so pena de rechazo de las ofertas presentadas. A continuación, se presenta la tabla que contiene el promedio de las cotizaciones obtenidas por la entidad dentro de la estructuración del proceso:

| ITEM | CANT. | UNIDAD DE MEDIDA | DESCRIPCION | JAVIER ALBERTO PEÑA ABONIA | JAVIER ALFONSO PEÑA CIFUENTES | DANIEL GALLEGO SANCHEZ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA | VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA | VALOR UNITARIO INCLUIDO IVA |
| 1 | 1 | INF. DE AVALUO | PREDIO CORREGIMIENTO DE MONDOMO | $ 4.000.000,00 | $ 3.500.000,00 | $ 5.000.000,00 |
| **PROMEDIO DE LAS COTIZACIONES INCLUIDO IVA** | | | | **$ 4.200.000,00** | | |

Dado lo anterior y ante la necesidad de la prestación del servicio, las cotizaciones permitieron determinar el precio promedio de cada ítem requerido incluido IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones necesarias para la celebración, ejecución y liquidación del negocio jurídico que se derive del presente proceso de selección. Así las cosas, a continuación, se presentan los valores promedios y techo de cada uno de los ítems necesarios para el cumplimiento del objeto contractual y las actividades relacionadas acordes al mercado.

De acuerdo con los cálculos descritos, el valor unitario estimado del mercado para cada actividad que se requiere para la prestación de los servicios de avalúos en el presente proceso es:

✓ Valor unitario del servicio de avalúo del PREDIO CON ÁREA 25.000 MTS² CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 132-21030: **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($4.200.000)** con IVA incluido.

Así las cosas, la Direccion Técnica de Vivienda y Hábitat, estima un presupuesto oficial de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($4.200.000).**

El plazo del contrato se establece en **UN (1) MES**, a partir de la ejecución en la plataforma SECOP II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

**8.1. PRESUPUESTO OFICIAL DEL PROCESO**

El valor por el cual se suscribirá el contrato estará dado por el total del presupuesto oficial, es decir la suma de CUATRO MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($4.200.000), valor en el cual estará incluido el IVA y todos los demás impuestos, costos directos e indirectos asociados a la presentación de la oferta, celebración del contrato, ejecución y liquidación de este.

## 8.2. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES

La carga tributaria que se genere con ocasión de la firma, ejecución y liquidación del contrato, estarán a cargo y es de responsabilidad exclusiva del proponente en este sentido deberán tener en cuenta al momento de presentar sus propuestas el valor todos los impuestos y contribuciones, locales y nacionales, los cuales corren a cargo de quien resulte favorecido con la carta de aceptación debiendo asumir los siguientes pagos:

| TIPO DE CARTA DE ACEPTACIÓN | RETENCIÓN EN LA FUENTE | RETEIVA | ESTAMPILLA PRO-CULTURA (CARTAS DE ACEPTACIÓN IGUALES O SUPERIOR A 10 SMLMV) | ESTAMPILLA PRO-DEPORTES (CARTAS DE ACEPTACIÓN IGUALES O SUPERIOR A 3 SMLMV) | FONDO DE SEGURIDAD CIUDADANA | ESTAMPILLA ADULTO MAYOR (CARTAS DE ACEPTACIÓN IGUALES O SUPERIOR A 15 SMLMV) | PAPELERÍA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Obra | 2 % de retención por obra | - | 1 % | 2.5 % | 5% Ley 418 del 1997 | 4 % | $ 12.000 |
| Suministro | 3.5 % si no es responsable de IVA y 2.5 % si es responsable de IVA | 15 % del sobre el valor del IVA | 1 % | 2 .5% | N. A. | 4 % | $ 12.000 |
| Servicios | 2 % por servicios prestados de vigilancia y aseo | 15 % del sobre el valor del IVA | 1 % | 2 .5% | N. A. | 4 % | $ 12.000 |

Fuente: Departamento Administrativo de Hacienda de Santander de Quilichao

## 9. ASPECTOS TECNICOS DEL BIEN, OBRA O SERVICIO

La información requerida para los avalúos provendrá de la visita directa de campo, a su vez se deberán anexar fotografías como evidencia de la visita realizada y para la verificación de calidad por parte del contratante.

El contenido del avaluó es el siguiente:

- Información básica
- Información Jurídica
- Características del sector
- Características del inmueble
- Normatividad del sector y del inmueble
- Método de avaluó
- Registro fotográfico

CONTENIDO DEL INFORME

LA PORTADA:

Debe contener los siguientes datos:

Datos del Predio

Dirección
Ciudad
Fecha

RESUMEN EJECUTIVO.

INFORMACIÓN BÁSICA Y GENERALIDADES
- Solicitante
- Tipo de inmueble
- Objeto del avaluó
- Tipo de Avalúo
- Ubicación detallada del inmueble objeto de valuación
- Fecha del informe y de aplicación del valor (vigencia)
- Marco jurídico que soporta el avalúo
- Destinación actual del predio.

INFORMACIÓN CATASTRAL, JURÍDICA Y DE TITULACION
- Numero de escritura (título de adquisición)
- Fecha de escritura
- Notaria
- linderos según escritura
- Matricula inmobiliaria
- número de ficha catastral
- Cédula catastral
- Área del predio según escritura
- Área según ficha catastral
- Área del predio según resolución de corrección de área de catastro del IGAC- Cauca
- Propietario (s)
- Nit, C.C.
- Área de construcción Mts2
- Avaluó catastral vigente ($)
- Observaciones catastrales y jurídicas

DESCRIPCION GENERAL Y DESARROLLO DEL SECTOR
- Delimitación del sector
- Actividad predominante del entorno
- Desarrollo económico
- Comercialización
- Vías de acceso y características
- Servicios comunales
- Servicios públicos

CARATERISTICAS DEL PREDIO O TERRENO.
- Ubicación y forma de acceso al predio
- Distancia a la cabecera municipal
- Descripción del terreno

- linderos y dimensiones (según escritura, certificado de áreas, etc.)
- Topografía y relieve (% pendientes, descripción relieve, etc.)
- Forma geométrica del predio
- Características climáticas (altura, temperatura, precipitación, piso térmico, distribución de lluvias, vegetación natural).
- Suelos
- Recurso hídrico
- Flora y fauna identificados
- Estado de conservación del predio
- Frente sobre vía, clasificación y estado
- Vías internas
- Cercas perimetrales e internas
- Redes de servicios
- Existencia de servidumbre (si aplica)
- Estratificación socioeconómica
- Reporte de invasiones si existen
- Características generales de la construcción si existe.
- Elementos permanentes
- recomendaciones

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD Y CUMPLIMIENTO DEL AVALUADOR.

CERTIFICACION DE RESPONSABILIDAD ENTIDAD Y AVALUADOR. Se debe anexar una certificación firmada tanto por el evaluador como por el responsable de la entidad, de acuerdo al Artículo 11 del Decreto 1420 de 1998: "la entidad privada a la cual se le solicite el avaluó y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avaluó realizado de conformidad con la ley". Debe anexarse copia de la cédula de ciudadanía y registro del perito evaluador.

AVALUO

- Metodología empleada para la elaboración del avaluó
- Justificación de la metodología
- Memoria del calculo
- Análisis de antecedentes
- Consideraciones generales (si aplica)
- Investigaciones de mercado (económica)
- Futuro del sector
- Tabla de valores
- Área según resolución de corrección de área (si aplica)
- Valor de la unidad de medida avaluada (metro cuadrado, hectáreas, etc.)
- Valor total del inmueble actualizado por avaluó según área establecida en la resolución de corrección de área.
- Conclusiones
- Vigencia del avalúo
- Recomendaciones
- Registro fotográfico

CAPACIDAD TÉCNICA
Equipo de trabajo

Para el efecto, se verificará que el proponente oferte el siguiente equipo de trabajo herramienta menor necesarios para la realización de la actividad:

| PROFESIONAL | DEDICACIÓN | FORMACION ACADEMICA Y EXPERIENCIA GENERAL MÍNIMA | EXPERIENCIA ESPECIFICA MÍNIMA |
|---|---|---|---|
| Avaluador | 100% | Perito Avaluador inscrito a una lonja de propiedad raíz con su certificación de la RAA (**Ley 1673 de 2013)** y los certificados de avaluador que acredite la siguiente categoría (Inmuebles urbanos) | Deberá haberse desempeñado como avaluador mínimo tres contratos con entidades públicas o privadas. La experiencia especifica deberá ser demostrada mediante certificación o acta de recibo final o acta de liquidación final. |

10. ANALISIS DE RIESGOS

En concordancia con lo establecido por el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, respecto del proceso de selección, y el deber de mantener la igualdad o equivalencias entre derechos y obligaciones surgidos al momento de proponer o de contratar de que tratan los artículos 27, 28 de la Ley 80 de 1993, correspondiente a la ecuación contractual y el equilibrio económico, la Entidad considerará que los riesgos previsibles que pueden generar la ruptura del equilibrio económico del contrato objeto del presente proceso de contratación son los siguientes:

1. **Riesgo Económico:** Son aquellos que se derivan del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de estos, variación de costos en la prestación del servicio y/o suministros del bien, entre otros. Probabilidad: Media baja, Impacto: Media baja. Este riesgo lo asume el Contratista.

2. **Riesgos Sociales o político:** Son aquellos que se derivan por cambio de las políticas gubernamentales que sean probables y previsibles, tales como cambios en la situación política, sistema de gobierno y cambio en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato. Probabilidad: Media baja;
Impacto: Medio bajo. Este riesgo lo asume la Entidad, reconociendo los costos estrictamente necesarios y previamente autorizados.

3. **Riesgos de la Naturaleza**: Son los eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre, que, aunque pueden ser previsibles por su frecuencia o diagnóstico están fuera del control de las partes. Probabilidad: Media baja; Impacto: Medio. Este riesgo lo asume el contratista.

El municipio de Santander de Quilichao, entiende como RIESGO, cualquier posibilidad de afectación con la prestación del servicio que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato. El suceso que

prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del contrato para que sea asumido como riesgo del actual proceso de contratación.

| No. | Etapa | Tipo | DESCRIPCION (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir) | Consecuencia de la ocurrencia de la evento | Probabilidad | Asignación | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Municipio | Contratista |
| 1 | Ejecución | Operacional | Se presenta cuando la Información suministrada por la entidad errónea o desactualizada. | Puede variar el resultado | 3- Posible | X | |
| 2 | Precontractual | Operacional | Se presenta cuando el uso o recolección de Información errada | Inadecuada selección del contratista | Posible | X | |
| 3 | Planeación | Financieros | Se presenta cuando existe la estimación inadecuada de costos | Desequilibrio económico del contrato | Improbable | X | X |
| 4 | Planeación | Social | Se presenta cuando existe Insuficiencia de proveedores | No cumplimiento de objeto contractual | Raro | X | |
| 5 | Planeación | Económico | Se presenta cuando se necesitan servicios adicionales necesarios para la utilidad del objeto contractual | Controversias post-contractuales (liquidación) | Posible | X | X |
| 6 | Planeación | Operacional | Se presenta cuando existe Insuficiencia de mano de obra o profesionales especializados | El incumplimiento del objeto misional de la Alcaldía de Santander de Quilichao | Improbable | | |

Nota: la forma de mitigación del riesgo (siguiente tabla) debe estar acorde con el número de riesgo seleccionado. Ejemplo: Riesgo seleccionado N.º 6 Mitigación seleccionada deberá ser la N.º 6.

| o. | ¿A quién se le asigna? | Tratamiento/ Controles a ser implementados | ¿Afecta el equilibrio | Persona responsable por implementar el tratamiento | Monitoreo y revisión | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | ¿Cómo se realiza el monitoreo? | Periodicidad ¿Cuándo? |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Alcaldía municipal Santander de | Verificación de la información suministrada por el contratista y la entidad | No | Oficina Gestora<br><br>Oficina Asesora Jurídica | Verificar mediante una confrontación de los documentos aportados. | Cada vez que se presente la necesidad. |
| 2 | Alcaldía municipal Santander de | Verificación cuidadosa de los documentos aportados por el contratista. | No | Oficina Gestora<br><br>Oficina Asesora Jurídica | Verificar mediante una confrontación de los documentos aportados. | Cada vez que se presente la necesidad. |
| 3 | Alcaldía municipal Santander de Quilichao | Verificación cuidadosa de los documentos aportados por el contratista. | No | Oficina Gestora<br><br>Oficina Asesora Jurídica y secretaria de hacienda | Verificar mediante una confrontación de los documentos aportados, presupuesto y tabla de honorarios. | Cada vez que se presente la necesidad. |
| 4 | Alcaldía municipal Santander de Quilichao | Elaboración de un adecuado estudio de mercado. | No | Oficina Gestora<br><br>Oficina Asesora Jurídica | Realizar un análisis del sector verificando los valores del mercado y así realizar un buen fundamento de lo que se pretende contratar. | Cada vez que se presente la necesidad. |
| 5 | Alcaldía municipal Santander de Quilichao | Definir un correcto objeto contractual | No | Oficina gestora | Analizar la necesidad de la Alcaldía municipal para así realizar una buena calificación del objeto contractual | Cada vez que se presente la necesidad. |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Alcaldía municipal Santander de Quilichao | Elaborar un estudio de, mercado de la necesidad que se pretende satisfacer. | No | Oficina donde surge la necesidad de contratación oficina gestora | Realizar análisis del sector haciendo un estudio minucioso de la necesidad que se pretende satisfacer. | Cada vez que se presente la necesidad. |

## 11. CONCLUSIONES

- Para el desarrollo del presente proceso se requiere que el proponente acredite experiencia de varios contratos ejecutados y terminados cuyo objeto sea la prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales, celebrado con entidades públicas o privadas y cuya sumatoria expresada en SMLMV de los valores de los contratos con los que se pretenda acreditar la experiencia solicitada, debe ser igual o superior al valor del presupuesto oficial establecido por la entidad.

- Los riesgos eventuales que se puedan derivar del proceso de contratación se determinan en la matriz de riesgos establecida para el proceso. Teniendo en cuenta el objeto del proceso y la matriz de riesgos realizada por la Entidad, se sugiere tener en cuenta las siguientes garantías:

| AMPAROS | VALOR ASEGURADO | VIGENCIA |
|---|---|---|
| Cumplimento del contrato | 15 % del valor del contrato | Plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más |
| Calidad del servicio | 15 % del valor del contrato | Plazo de ejecución del contrato y seis (6) meses más. |
| Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales | 10 % del valor del contrato | Plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más. |

En caso de prórroga del contrato, el contratista deberá a su vez extender el periodo de cobertura de la garantía. De igual forma, ante la reducción de las garantías por acaecimiento de algún siniestro, multa o cualquier otro evento, el contratista deberá reponer la garantía hasta el valor inicial.

Para todos los efectos, la garantía deberá tener la siguiente información:

| | |
|---|---|
| BENEFICIARIO: | MUNICIPIO DE SANTANDER DE QUILICHAO - CAUCA |
| NIT: | 891.500.269-2 |
| DIRECCIÓN: | CALLE 3 N.° 9-75. EDIFICIO CAM |
| MUNICIPIO: | SANTANDER DE QUILICHAO – CAUCA |
| TELÉFONO: | (602)8443000 |

- Debido al marco regulatorio de los avalúos en Colombia, este no puede circunscribirse solamente al concepto de valor, sino a un conjunto de elementos fácticos, jurídicos y económicos que llevan a determinar el valor del inmueble.

- En relación con los avalúos, por ley deben ejecutarlos profesionales idóneos y con experiencia en la labor de investigación y tasación que apliquen las metodologías adecuadas, que estudien el mercado inmobiliario y en general que cuenten con el soporte técnico, de capacitación e información de la institución y que se encuentren inscritos en el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

- En la plataforma del SECOP II, la entidad está obligada a configurar el método de evaluación, para el caso que nos ocupa, al tratarse de una mínima cuantía, siendo el precio el factor determinante, se deben configurar las reglas del proceso, definiendo el valor máximo y mínimo aceptado. En el evento en el que el precio de una oferta no parezca suficiente para garantizar una correcta ejecución del contrato, de acuerdo con la información recogida durante la etapa de planeación y particularmente durante el estudio del sector, la entidad aplicará el proceso descrito en el artículo 2.2.1.1.2.2.4. del Decreto 1082 de 2015; además, podrá acudir a los parámetros definidos en la Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en procesos de contratación de Colombia Compra Eficiente, como criterio metodológico.

JUDITH ESTHER CARTAGENA HURTADO
Directora Técnica de Vivienda y Hábitat

Revisó aspectos tecnicos: Jhonatan Ordonez, Ing. Civil Contratista DTVH
Revisó: Judith Esther Cartagena Hurtado, Directora DTVH

Subserie documental: Expediente contractual