ESTUDIO Y ANALISIS ECONOMICO DEL SECTOR
(Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto de 1082 de 2015, la dirección del Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA Regional Caldas, documenta y soporta el estudio del Sector que le permite establecer el contexto del proceso de contratación:

Los presentes estudios y análisis del sector están basados en los lineamientos de la Guía para Estudio del Sector, elaborada por Colombia Compra Eficiente, donde se expresa:

"La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de la Entidad Estatal y a obtener el mayor valor por el dinero público. En consecuencia, la Entidad Estatal debe entender claramente y conocer:

(a) Cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla;
(b) Cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y
(c) El contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación. La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública".

1. Objeto

CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE PERMUTA, SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

2. Justificación

El SENA es una Entidad adscrita al Ministerio de Trabajo, cuya responsabilidad, de conformidad con lo establecido en la Ley 119 de 1994, es cumplir con la función que le corresponde al Estado de invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos; ofreciendo y otorgando formación profesional integral, para la incorporación y el desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país, las cuales deben ajustarse a los objetivos trazados por el Gobierno Nacional.

En la formulación del Plan Estratégico, se tomó como punto de partida la misión del SENA, establecida por la Ley 119 de 1994, como la "… encargada de cumplir la función que corresponde al Estado de invertir en el desarrollo social y técnico de los trabajadores colombianos; ofreciendo y ejecutando la formación profesional integral, para la incorporación y el desarrollo de las personas en actividades productivas que contribuyan al desarrollo social, económico y tecnológico del país (…)"

De acuerdo con la Constitución Política de Colombia, lo dispuesto en los artículos 26 y 29 de la Ley 152 de 1994, y teniendo en cuenta que la entidad atiende las orientaciones dadas por el Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG), el Plan de Acción 2024 establece las acciones institucionales del SENA para la vigencia 2024, las cuales se encuentran articuladas con la bases del Plan Nacional de Desarrollo, la ley 2294 de 2023 que establece el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022 – 2026, "Colombia Potencia Mundial de la

Vida”, Planes institucionales definidos en el Decreto 612 de 2018, y los documentos CONPES en los que tiene compromisos la entidad. Dando cuenta de las principales orientaciones para lograr la articulación entre la estrategia y operación del SENA como Entidad líder de formación para el trabajo.

La Entidad desarrolla a nivel nacional programas encaminados al cumplimiento de su misión Institucional, a través de la formulación, ejecución y planeación de las políticas institucionales en cada regional y centro de formación, con el fin de alinear estratégicamente a la Entidad para que la gestión institucional se lleve a cabo de manera coherente y unificada, en beneficio de la población a la que va dirigida la prestación del servicio.

De acuerdo con la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quién pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada.

Dado lo anterior el SENA Regional Caldas, requiere **CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE PERMUTA, SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS,** que se describen en la correspondiente ficha técnica.

De conformidad con lo consignado en el artículo 79 de la Constitución Política de Colombia, todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. En ese sentido, la ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarla, siendo deber del estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de los fines.

El SENA Regional Caldas cuenta con un predio ubicado en Calle 23 # 13 – 66 identificado con cédula catastral No. 7894-341167-95960-384694 y matrícula inmobiliaria 100-111506 en la ciudad Manizales, el cual está siendo usado solo como espacio de almacenamiento del archivo inactivo y de elementos dados de baja de los diferentes centro de formación adscritos a la regional Caldas, fines que no aportan al cumplimiento de la misionalidad institucional; por otra parte, actualmente el Centro de Automatización Industrial de la Regional Caldas, cuenta con un contrato de comodato dentro de las instalaciones de la Institución Educativa INEM Baldomero Sanín, donde opera la Tecno Academia.

Así las cosas, en acercamiento con funcionarios de la administración municipal se propuso adelantar la permuta de estos predios, permitiendo con esto que el SENA Regional Caldas pueda adquirir un porcentaje del predio del INEM.

Esta adquisición permitiría la ampliación de infraestructura necesaria para aumentar la cobertura y garantizar la calidad de los servicios ofertados a la comunidad, con miras a fortalecer los servicios de la Tecno academia, la integración de programas como SENNOVA, Emprendimiento y ejecución de programas de nivel complementaria, técnica y tecnológica de cuatro (4) de los cinco (5) centros de formación adscritos la Regional Caldas, esto aunado a que la Institución Educativa INEM se encuentra estratégicamente ubicado en una zona con mayor influencia educativa, donde confluyen instituciones como la universidad de Caldas, Universidad Nacional, Institución Educativa Nuestra Señora del Rosario, Escuela Normal Superior de Caldas, Colegio Eugenia Ravasco y el Colegio San Luis Gonzaga.

Por tanto, como requisito para viabilizar la permuta de estos predios, se requiere realizar avalúos comerciales actualizados por parte de una entidad competente, asegurando la equivalencia de los valores de los inmuebles y el cumplimiento de los principios de eficiencia y transparencia en la gestión pública, garantizando la equidad y viabilidad del proceso.







3. Objetivo del estudio

El presente estudio tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta y demanda del mercado en cuanto a los procesos de contratación con objetos similares al que acá nos ocupa, necesarios para suplir la necesidad del Despacho Regional y nos permite:

- Conocer las características fundamentales de las empresas que conforman el segmento del mercado que cuenta con la capacidad de suplir la presente necesidad de contratación.
- Determinar las variables financieras y técnicas que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes y su selección objetiva.
- Establecer los precios promedio del mercado y el presupuesto a contratar, tomando de referencia el análisis efectuado de los precios suministrados por parte del mercado en contrataciones anteriores realizadas por el SENA y demás entidades públicas.

Lo anterior en aras de que el SENA obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades de la Entidad, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado.

4. Aspectos generales

En desarrollo de lo señalado en artículo 2.2.1.1.1.6.1 Deber de análisis de las Entidades Estatales del Decreto 1082 de 2015, cuando define que: "La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo", Servicio Nacional de Aprendizaje — SENA, Regional Caldas, elabora el presente documento, en el que se plasma el análisis necesario para lograr satisfacer la necesidad de la Entidad que origina el proceso de contratación para establecer el contexto del Proceso de Contratación, identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes para el desarrollo del mismo, así como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. De acuerdo con la Guía para

la Elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y como pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quien pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada.

4.1. Panorama internacional

El crecimiento de la economía mundial proyectado por el Fondo Monetario Internacional (FMI) para 2025 se sitúa en 3,3%, manteniéndose estable por tercer año consecutivo y evidenciando una desaceleración en relación con el promedio de crecimiento del 3,7% observado entre 2000 y 2019. Entre las principales economías, Estados Unidos registraría una ligera reducción en su crecimiento, pasando del 2,8% en 2024 al 2,7% en 2025, mientras que China e India seguirían una trayectoria de crecimiento moderado, destacándose la economía india con un 6,5%, que se consolida como uno de los motores de la economía global.

Las regiones con mayor dinamismo serían Oriente Medio y Asia Central (3,9%) y África Subsahariana (3,2%), mientras que América Latina y el Caribe (ALC) crecería un 2,5%, aún por debajo del promedio histórico. La ralentización del crecimiento en ALC responde, según diversos organismos, a factores estructurales como la baja productividad, las dificultades en la adopción de habilidades digitales, los problemas fiscales derivados de la pandemia, la falta de innovación, altos costos asociados a la criminalidad y una elevada informalidad.

El comercio internacional, según la Organización Mundial del Comercio (OMC), registraría un crecimiento moderado, del 2,7% en 2024 al 3,0% en 2025, después de la contracción del 1,2% en 2023. Sin embargo, la persistencia de tensiones geopolíticas, particularmente en Europa Oriental y Oriente Medio, y la incertidumbre relacionada con los cambios que ya ocurren la política comercial estadounidense, podrían modificar estas previsiones. Aun así, la estabilización inflacionaria en múltiples economías podría impulsar el consumo y la inversión con impactos derivados en el intercambio global.[1]

4.2. Perspectivas de la economía mundial

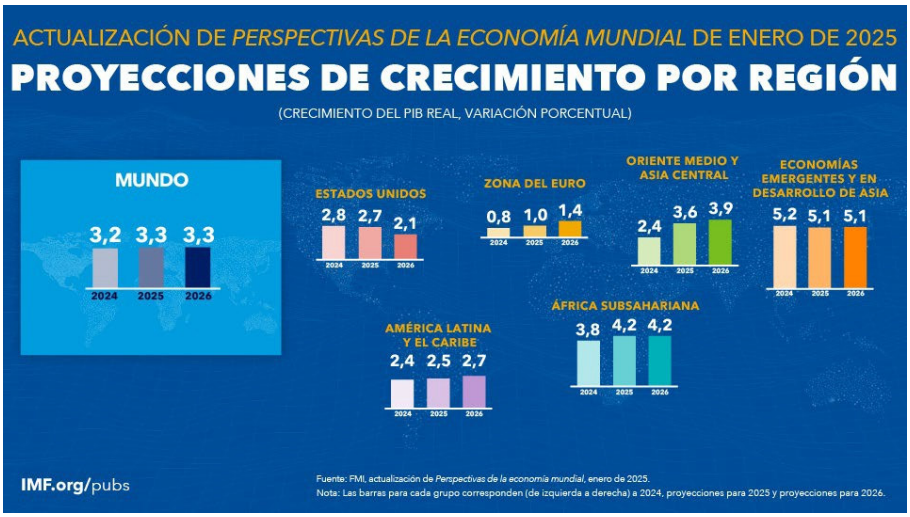
Se prevé que el crecimiento mundial sea del 3,3% tanto en 2025 como en 2026, por debajo de la media histórica (2000–19) del 3,7%. El pronóstico para 2025 se mantiene prácticamente sin cambios con respecto al de la edición de octubre de 2024 de Perspectivas de la economía mundial (informe WEO), principalmente porque la revisión al alza en Estados Unidos neutraliza las revisiones a la baja en otras de las principales economías. Se prevé que la inflación general mundial disminuya al 4,2% en 2025 y al 3,5% en 2026, y que converja hacia el nivel fijado como meta más pronto en las economías avanzadas que en las economías de mercados emergentes y en desarrollo.

En la balanza de riesgos a mediano plazo con respecto al escenario base pesan más los factores adversos, mientras que las perspectivas a corto plazo están caracterizadas por riesgos con efectos divergentes. En Estados Unidos, se observan mejoras que podrían impulsar un crecimiento a corto plazo ya de por sí fuerte, mientras que en otros países es probable que las perspectivas se revisen

[1] Tomado de: https://www.eia.edu.co/noticia/perspectivas-de-la-economia-colombiana-2025/#:~:text=Desempe%C3%B1o%20de%20la%20Econom%C3%ADa%20Colombiana,observado%20entre%202000%20y%202019

a la baja en medio de una elevada incertidumbre política. Las perturbaciones generadas por las políticas que inciden en el proceso de desinflación en curso podrían interrumpir el giro hacia la flexibilización de la política monetaria, con implicaciones para la sostenibilidad fiscal y la estabilidad financiera. Para gestionar estos riesgos, las políticas han de centrarse en equilibrar las disyuntivas entre la inflación y la actividad real, en recomponer los márgenes de maniobra y en mejorar las perspectivas del crecimiento a mediano plazo acelerando las reformas estructurales y fortaleciendo las normas y la cooperación multilaterales.







Proyecciones de crecimiento de *Perspectivas de la economía mundial*

(PIB real, variación porcentual anual)	ESTIMACIÓN 2024	PROYECCIONES 2025	2026
Producto mundial	**3,2**	**3,3**	**3,3**
Economías avanzadas	**1,7**	**1,9**	**1,8**
Estados Unidos	2,8	2,7	2,1
Zona del euro	0,8	1,0	1,4
Alemania	-0,2	0,3	1,1
Francia	1,1	0,8	1,1
Italia	0,6	0,7	0,9
España	3,1	2,3	1,8
Japón	-0,2	1,1	0,8
Reino Unido	0,9	1,6	1,5
Canadá	1,3	2,0	2,0
Otras economías avanzadas	2,0	2,1	2,3
Economías emergentes y en desarrollo	**4,2**	**4,2**	**4,3**
Economías emergentes y en desarrollo de Asia	5,2	5,1	5,1
China	4,8	4,6	4,5
India	6,5	6,5	6,5
Economías emergentes y en desarrollo de Europa	3,2	2,2	2,4
Rusia	3,8	1,4	1,2
América Latina y el Caribe	2,4	2,5	2,7
Brasil	3,7	2,2	2,2
México	1,8	1,4	2,0
Oriente Medio y Asia Central	2,4	3,6	3,9
Arabia Saudita	1,4	3,3	4,1
África subsahariana	3,8	4,2	4,2
Nigeria	3,1	3,2	3,0
Sudáfrica	0,8	1,5	1,6
Partidas informativas			
Economías emergentes y de ingreso mediano	4,2	4,2	4,2
Países en desarrollo de ingreso bajo	4,1	4,6	5,4

Fuente: FMI, actualización de *Perspectivas de la economía mundial*, enero de 2025.

Nota: En el caso de India, los datos y pronósticos se presentan sobre la base del ejercicio fiscal; el ejercicio fiscal 2024/25 (que comienza en abril de 2024) se muestra en la columna de 2024. Las proyecciones de crecimiento para India son del 6,8% en 2025 y del 6,5% en 2026, sobre la base del año calendario.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL IMF.org/pubs

Nota al pie No.[2]

4.3. Desempeño de la economía colombiana

Después de una lenta recuperación, que condujo a un crecimiento del PIB del 1,7%, por debajo de lo esperado en 2024, el FMI proyecta un crecimiento del 2,5% para la economía colombiana en 2025, cifra inferior al promedio de 3,8% observado entre 2000 y 2019. Instituciones locales como Fedesarrollo y el Banco de la República sitúan el crecimiento en 2,6%, mientras que ANIF lo estima en 2,8%. Este crecimiento estaría impulsado, según ANIF, por el dinamismo del sector agropecuario (4,1%), las actividades financieras y de seguros (3,7%), las actividades artísticas y recreativas (3,6%), y la construcción (3,4%). Por su parte, la industria mostraría un crecimiento moderado del 1,1%, mientras que el sector minero registraría una contracción del 0,9%.

El comercio exterior, que presentó un aumento del 20,3% en las exportaciones agrícolas y del 6,8% en las industriales durante 2024, se muestra como el gran interrogante si es que se ensombrecen las relaciones diplomáticas y económicas con los Estados Unidos, que representa el principal socio en inversiones y cerca del 30% de los destinos de las ventas externas del país. Por su parte, la inversión privada, que mostró signos de recuperación en la segunda mitad de 2024 tras una contracción prolongada de quince meses, se vería fortalecida por el aumento en la demanda interna, especialmente en bienes de consumo duradero, maquinaria y vivienda.

El tipo de cambio ha mostrado volatilidad, con una tasa que osciló entre $4.184 y $4.409 en 2024. Factores externos, como las elecciones presidenciales en Estados Unidos y las tensiones geopolíticas, sumados a la incertidumbre interna, han influido en estas fluctuaciones. ANIF proyecta precio de $4.353 por dólar para finales de 2025, aunque debe advertirse sobre las restricciones de esta proyección debido a factores adicionales como las dudas sobre el desempeño fiscal y la percepción de riesgo país.

[2] Tomado de: https://www.imf.org/es/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025

En cuanto al mercado laboral, el desempleo urbano se situó en 8,2% en noviembre de 2024, el nivel más bajo desde 2016, impulsado por el crecimiento del empleo formal en el sector privado. Por otro lado, la inflación cerró en 5,4% en 2024 y descendería a 3,8% en 2025, cerca al rango meta del Banco de la República. Esta reducción permitiría una mejora en la capacidad de consumo de los hogares, especialmente en los segmentos de menores ingresos.

4.4. Retos y desafíos

El contexto económico colombiano enfrenta múltiples desafíos. La estabilidad fiscal se presenta como un tema central en el debate económico, debido a la dificultad del gobierno para contener el gasto en un escenario preelectoral. El posible incumplimiento de la regla fiscal genera incertidumbre en los mercados, al tiempo que las reformas en el sistema de salud y laboral incrementan las dudas sobre el entorno empresarial.

En materia de seguridad, el deterioro del control estatal en algunas regiones, atribuido a la implementación de la política de «paz total», ha generado inquietudes sobre su impacto en la inversión. Adicionalmente, la incertidumbre política interna, en un entorno de reformas pendientes y posibles efectos de los cambios en el gabinete gubernamental, podría afectar las decisiones económicas.

Las relaciones internacionales también constituyen una fuente potencial de inestabilidad. Un posible endurecimiento de administración del presidente Donald Trump podría impactar las relaciones bilaterales, particularmente en términos de cooperación y comercio.

4.5. Conclusiones

La economía colombiana enfrenta un 2025 con perspectivas de crecimiento moderado, en un contexto global de estancamiento y alta incertidumbre. Si bien se proyecta una expansión del PIB entre 2,5% y 2,6%, impulsada por sectores como el agropecuario, el financiero y el de entretenimiento, la economía seguirá por debajo de su crecimiento potencial que en la actualidad se sitúa alrededor del 3,0%.

La estabilidad macroeconómica dependerá de la capacidad de las autoridades para mantener la regla fiscal, fomentar la inversión privada y garantizar un entorno de seguridad que favorezca el desarrollo empresarial. Asimismo, el desempeño del sector externo – incluido el de la evolución de la tasa de cambio- también estará condicionado por factores externos, como las decisiones de política interna de los Estados Unidos, el desempeño del comercio global y el desarrollo de las tensiones geopolíticas.

En este escenario, resulta fundamental fortalecer la confianza en las instituciones, ofrecer desde el gobierno nacional señales claras para una mayor estabilidad económica y garantizar que las reformas en marcha en el congreso contribuyan a preservar la inversión privada, factor determinante para una recuperación sostenida y sostenible a largo plazo.[3]

[3] Tomado de https://www.eia.edu.co/noticia/perspectivas-de-la-economia-colombiana-2025/#:~:text=Desempe%C3%B1o%20de%20la%20Econom%C3%ADa%20Colombiana,observado%20entre%202000%20y%202019

4.6. Estado y perspectiva de la economía colombiana

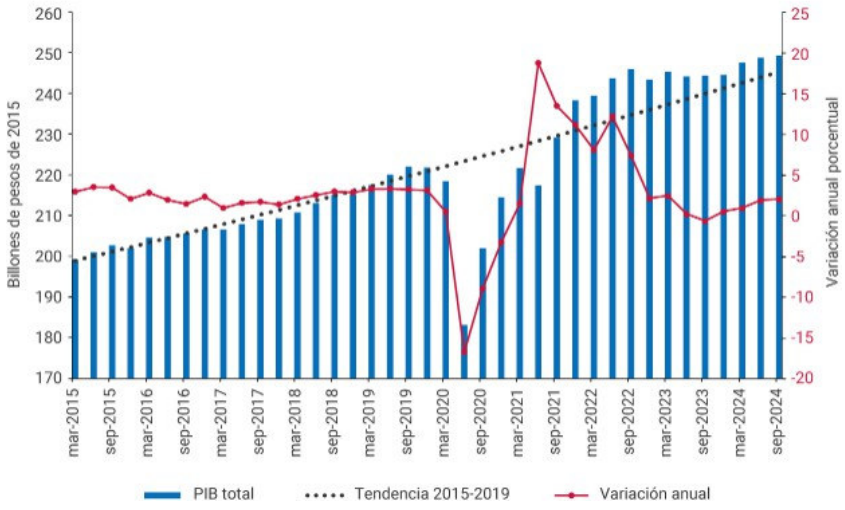
Cada vez que la autoridad monetaria se reúne para adoptar decisiones de tasas de interés requiere respuestas a dos preguntas fundamentales: ¿dónde está la economía? y ¿para dónde va la economía? Contestar estas preguntas no es una tarea fácil. Por una parte, los rezagos de la información estadística dificultan contar con un panorama completo para responder a la primera pregunta. Y por otra, la incertidumbre sobre el comportamiento futuro de variables económicas locales y externas limitan la precisión de los pronósticos para responder a la segunda. Esta es una de las razones que exige que tales decisiones deban tomarse con cautela, pues nunca es posible tener la certeza que sería deseable sobre esas respuestas. Aprovechando la reciente publicación del reporte del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) sobre el crecimiento del producto interno bruto (PIB) en el tercer trimestre del año, los datos sobre la inflación a fin de octubre, y otros indicadores importantes, en este blog ofrecemos una aproximación a las respuestas en cuestión.

- **Producto Interno Bruto – PIB**

El Gráfico 1 muestra la serie del PIB corregida por factores estacionales y de calendario, lo cual permite hacer un seguimiento más preciso de la actividad económica. Puede observarse que a partir del cuarto trimestre de 2023 la economía colombiana inició una tendencia de recuperación tanto en niveles del PIB (barras azules) como en sus variaciones anuales (línea roja). En efecto, luego de que el PIB se contrajo 0,7 % en el tercer trimestre de 2023 frente al mismo período de 2022, en el último trimestre de 2023 se expandió 0,5 %, seguido por crecimientos anuales consecutivos de 0,9 %, 1,8 %, y 2,0 %, en los primeros tres trimestres de 2024. De esta manera, para el acumulado hasta septiembre, la economía colombiana había logrado un crecimiento de 1,6 % frente al mismo período de 2023. Si bien este es un dinamismo todavía modesto, debe tenerse en cuenta que se trata de un crecimiento obtenido en medio del ajuste económico requerido para conducir la inflación a la meta del 3 % y moderar los excesos de gasto sobre el ingreso del país que en 2022 alcanzaron un valor elevado (6,1 % del PIB).

Gráfico 1. Niveles de PIB y variaciones anuales

(series corregidas por estacionalidad y efectos calendario)



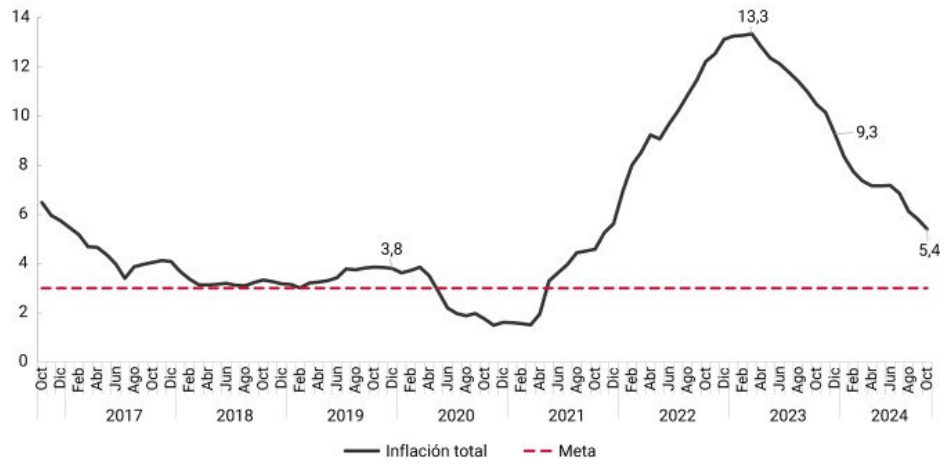
El crecimiento económico observado ha estado asociado con la progresiva recuperación del consumo de los hogares, principalmente en su componente de bienes no durables, así como con la expansión de la formación bruta de capital favorecida por el buen desempeño de las obras civiles, lo cual ha impulsado la demanda interna hasta lograr un aumento de 3,9 % anual en el tercer trimestre de 2024. Por el lado de la oferta se ha observado un desempeño dispar entre los sectores productivos. Las actividades primarias y terciarias han venido liderando el crecimiento en contraste con el bajo desempeño de las secundarias. Entre las actividades primarias ha sobresalido el fuerte dinamismo del sector agropecuario, que en lo corrido del año hasta septiembre creció a una tasa anual promedio de 8,9 %, y en el tercer trimestre se expandió 10,5 %. Dentro de los sectores terciarios se destacan los buenos resultados de las actividades artísticas y de entretenimiento, servicios de la administración pública y, recientemente, las actividades financieras y de seguros. En contraste, las actividades secundarias se han visto afectadas por la progresiva contracción de la industria manufacturera, aunque a ritmos cada vez menores (-0,9 % anual en el tercer trimestre). Adicionalmente, la contracción de las edificaciones, en especial de vivienda, ha afectado el desempeño de la construcción que sin embargo ha logrado ser compensado por el buen crecimiento de las obras civiles, que en el tercer trimestre se expandieron al 16,6 % respecto a igual período del año anterior.

- **Inflación**

En el contexto de un fortalecimiento moderado de la demanda interna, la inflación de precios al consumidor ha continuado su proceso de convergencia hacia la meta de 3,0 % en lo corrido de 2024. Es así como a fin de octubre la inflación anual se ubicó en 5,4 %, inferior en casi 4 puntos porcentuales (pp) a la registrada a fin de 2023 (9,3 %), y menos de la mitad del pico que esta alcanzó en marzo del año anterior (13,3 %) (Gráfico 2).

Gráfico 2. Inflación anual de precios al consumidor

(porcentajes)



La reducción de la inflación total entre fin de 2023 y octubre de 2024 ha sido liderada por la caída de la inflación de alimentos (de 5,0 % a 1,7 %) así como por la disminución de la inflación de regulados

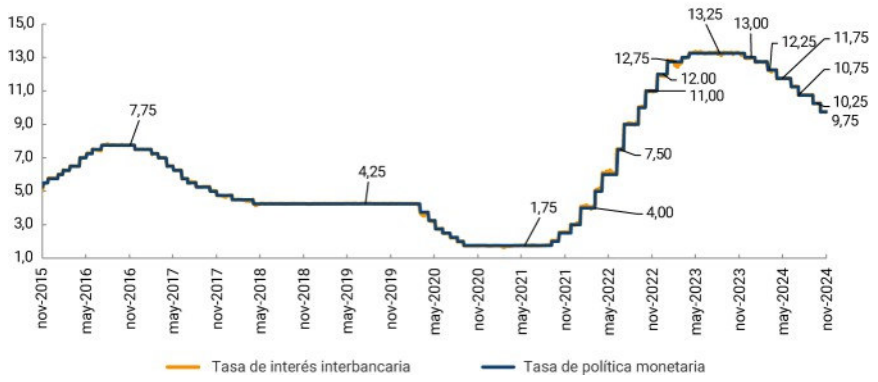
(de 17,2 % a 9,5 %). La inflación básica sin alimentos ni regulados también se ha reducido (de 8,4 % a 5,4 %), aunque a un ritmo menor del que ha mostrado la inflación total. Esto se explica por la relativa rigidez de la inflación de servicios frente a la flexibilidad de la inflación de bienes. Mientras que la primera solo se redujo en lo corrido de 2024 de 9,0 % a 7,3 % en octubre, la inflación anual de bienes disminuyó de 7,1 % a 0,4 % en el mismo período. Ello obedece a que la inflación de servicios, que incluye rubros tan importantes como los arrendamientos y las comidas fuera del hogar, tiende a ser relativamente más indexada a las expectativas de inflación, que en buena medida dependen de la inflación observada. Por el contrario, la inflación de bienes se ha visto favorecida por la reducción de los precios internacionales y por la moderación de la demanda interna.

- **Tasa de política monetaria (TPM) vs. tasa de interés interbancaria (TIB)**

De la política monetaria muchas veces se ha dicho que es más arte que ciencia. Esta afirmación puede tener mucho de cierto si se tienen en cuenta las condiciones de incertidumbre que rodean las decisiones de tasas de interés, mediante las cuales la política monetaria persigue dos objetivos fundamentales: una inflación alrededor de su meta y un crecimiento económico en torno a su potencial. Este equilibrio se puede perder por choques de oferta y/o demanda como los que han ocurrido en Colombia durante los últimos años. La tarea de la autoridad monetaria consiste en manejar la tasa de interés de política para restablecer dicho equilibrio tratando al mismo tiempo de minimizar los costos en términos de actividad económica.

Gráfico 3. Tasa de política monetaria (TPM) vs. tasa de interés interbancaria (TIB)

(porcentajes)



El Gráfico 3 muestra la evolución reciente de la tasa de interés interbancaria para préstamos a un día entre las entidades financieras (TIB), la cual es definida fundamentalmente por la senda de decisiones que adopta la Junta Directiva del Banco de la República sobre la tasa de política monetaria (TPM). Dichas decisiones estuvieron encaminadas a cumplir los objetivos de política monetaria antes señalados, manteniendo siempre una especial cautela, debido a la incertidumbre resultante de no contar con respuestas exactas a las dos preguntas mencionadas al inicio de este blog.

La postura contractiva que la política monetaria adoptó progresivamente a partir de septiembre de 2021 logró moderar el crecimiento de la economía, y con ello los excesos de demanda que surgieron a raíz de la fuerte expansión que la actividad económica experimentó luego de la pandemia. Como

muestra el Gráfico 1, el crecimiento económico se desaceleró gradualmente tal como lo requería el proceso de ajuste. Sin embargo, se destaca que a lo largo de este período de ajuste no se presentó una recesión económica, algo que usualmente se asocia con dos trimestres consecutivos de contracción económica. Aún más importante, la línea punteada en esa gráfica permite ver que, pese al proceso de ajuste, los niveles de actividad económica se mantuvieron en 2022, 2023 y lo corrido de 2024 por encima de lo que hubieran sido en ausencia de la pandemia si se hubieran mantenido las tasas de crecimiento del período previo. Esto resalta el esfuerzo por minimizar el sacrificio en términos de actividad económica que la Junta Directiva llevó a cabo todo el tiempo. El Gráfico 2 muestra que este ajuste está dando sus frutos, al lograr revertir en alto grado el proceso inflacionario en un proceso que se espera continúe a lo largo de 2025. Ello ha permitido a la Junta avanzar durante 2024 en el relajamiento de la política monetaria que aún está en curso, lo que ya se viene manifestando en una sucesiva recuperación del crecimiento económico.

Las perspectivas para 2025 apuntan a un crecimiento de la economía colombiana de 2,9 %, muy próximo a su potencial, y a una convergencia de la inflación a su meta de 3,0 % hacia finales de dicho año. Con ello se espera dar por terminado uno de los períodos más complejos para la economía colombiana y más retadores para la Junta Directiva del Banco de la República.[4]

5. ANÁLISIS SECTORIAL

5.1. Aspectos generales del sector

La economía del país se divide en sectores de acuerdo con los procesos productivos así: Sector Primario o Sector Agropecuario, Sector Secundario o Sector Industrial y Sector Terciario o Sector de Servicios. Las actividades para contratar se pueden considerar actividades inmersas y/o asociadas al sector de la construcción dentro del sector secundario de la economía.

Las actividades económicas en Colombia están divididas por sectores, cada sector está compuesto por elementos que tienen características comunes, agrupados en función de afinidades y competencias, y están perfectamente diferenciados de otros sectores, esta división está realizada de conformidad con los procesos de producción que realiza cada uno de ellos.

De acuerdo con la división de la economía clásica, los sectores de la económica son los siguientes:

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

Sector Primario o sector Agropecuario: Este sector obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza. Este sector está compuesto por actividades como la agricultura, la ganadería, la selvicultura, la caza y la pesca, este sector no incluye la minería ni la extracción de petróleo ya que esto es considerado dentro del sector industrial.

Sector Secundario o industrial: Este sector comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

[4] Tomado de: https://www.banrep.gov.co/es/blog/estado-perspectivas-economia-colombiana

Sector Terciario o de servicio: Este sector incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios informáticos, los servicios de educación, los servicios profesionales, de mantenimiento, el Gobierno, etc.

En otras palabras, las categorías están divididas de esta manera de acuerdo con las actividades económicas que se llevan a cabo en cada una. Esto quiere decir que cada sector guarda características en común, posee una unidad y se diferencia de los otros sectores precisamente debido a lo anterior.

En Colombia es frecuente que los sectores económicos nombrados por la teoría clásica no sean los únicos que existan. Las actividades económicas tienden a diferenciarse en pequeños grupos según la especialización de cada uno.

Debido a esto, existen otros sectores económicos reconocidos. Los cuales se nombran a continuación:

- Sector agropecuario
- Sector de servicios
- Sector industrial
- Sector de transporte
- Sector de comercio
- Sector financiero
- Sector de la construcción
- Sector minero y energético
- Sector solidario
- Sector de comunicaciones

Confecámaras presenta su informe “Dinámica de creación de empresas en Colombia 2024”, en el que se analiza el comportamiento de la constitución de sociedades y matrícula de personas naturales en el año 2024. La fuente de las estadísticas reportadas en este informe es el Registro Único Empresarial y Social (RUES) de las cámaras de comercio del país, el cual recoge información registral de las cámaras de comercio del país y permite hacer seguimiento a la demografía de empresas por organización jurídica, sectores y tamaño.

En 2024 se registraron 297.475 nuevas empresas, lo que representa una ligera disminución del 2,8% en comparación con las 305.997 creadas en 2023. Del total registrado, el 72,3% correspondió a personas naturales y el 27,7% a sociedades. La creación de empresas por personas naturales disminuyó un 5,5%, pasando de 227.569 en 2023 a 214.953 en 2024. Por el contrario, las sociedades mostraron un crecimiento del 5,2%, aumentando de 78.428 en 2023 a 82.522 en 2024.

Este aumento en la constitución de sociedades es una señal positiva para el fortalecimiento del tejido empresarial nacional, ya que las sociedades presentan una mayor tasa de supervivencia a cinco años (44%) en comparación con las personas naturales (30%). Además, la tasa de movilidad empresarial de las sociedades (18%) supera considerablemente la de las personas naturales (0,7%), lo que indica una mayor capacidad de estas empresas para crecer y consolidarse en el mercado. Por otro lado, se ha encontrado que la creación de sociedades suele responder a emprendimientos por oportunidad, que se caracterizan por una visión estratégica y un enfoque en el valor agregado, elementos que favorecen su sostenibilidad a largo plazo.

Los sectores con mayor crecimiento en la constitución de sociedades fueron servicios (7%) y comercio (6%). Todos los demás sectores, excepto el de extracción, también presentaron

variaciones positivas. En términos de empleo, el 45% de las nuevas empresas creadas en 2024 generaron al menos un puesto de trabajo. De estas empresas generadoras de empleo, el 38% pertenecen al comercio al por mayor y al por menor, el 17% al sector de alojamiento y servicios de comida, el 10% a industrias manufactureras, el 6% a actividades profesionales, científicas y técnicas, y otro 5% al sector de la construcción.

- **Creación de empresas en Colombia**

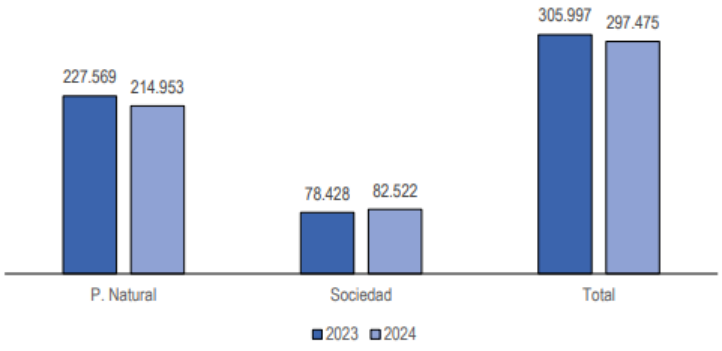
Según datos del DANE, la economía colombiana registró un crecimiento del 2% al cierre del tercer trimestre de 2024, impulsado principalmente por un aumento significativo en la inversión, que creció un 22,7%, y un incremento del 1,6% en el consumo de los hogares. En el ámbito laboral, se observaron señales de recuperación, con una tasa de desempleo nacional que alcanzó el 8,2%, marcando una mejora respecto al 9,0% registrado en el mismo periodo del año anterior.

Según el Banco de la Republica en términos de precios, la inflación anual se redujo al 5,2%, la más baja de los últimos cuatro años, aunque todavía se encuentra por encima de la meta del 3% fijada por el ente emisor. Ante esta desaceleración inflacionaria, el Banco redujo la tasa de interés de política monetaria a 9,5% al cierre de 2024, buscando estimular la actividad económica y acercar la inflación a su objetivo.

En este contexto, la Confederación Colombiana de Cámaras de Comercio (Confecámaras) presenta el informe de dinámica de creación de empresas para el 2024. De acuerdo con los registros del RUES de las cámaras de comercio del país, en 2024 se crearon 297.475 nuevas empresas, un 2,8% menos que en 2023 cuando se establecieron 305.997 compañías. Del total de nuevas empresas, el 72,3% fueron creadas por personas naturales y el 27,7%, por sociedades. En comparación con 2023, las matrículas de nuevas de sociedades aumentaron un 5,2%, mientras que las de personas naturales cayeron un 5,5%.

Este resultado refleja un panorama alentador para el tejido empresarial colombiano, evidenciando la fortaleza y el dinamismo de las empresas como motor del desarrollo económico del país. Estudios de Confecámaras han encontrado que las sociedades en Colombia tienen una tasa de supervivencia del 44% a los cinco años, mientras que las personas naturales solo alcanzan el 30%. Esto revela la mayor capacidad de las empresas que se constituyen como sociedades para enfrentar obstáculos y perdurar en el tiempo. Asimismo, las sociedades también presentan una tasa de movilidad del 18%, considerablemente superior al 0,7% de las personas naturales, lo que destaca su mayor potencial para crecer, diversificarse y contribuir al desarrollo económico del país.

Gráfico 1. Creación de empresas según organización jurídica



Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Creación de empresas por tamaño

Al analizar la evolución de la creación de empresas entre 2023 y 2024, clasificada según el tamaño definido por el valor de sus activos, se observa una disminución del 2,8% en la creación de microempresas, del 8,0% en pequeñas, del 20,4% en medianas y del 9,1% en grandes. La reducción total del 2,8% está explicada en su totalidad por las microempresas, dado que las pequeñas, medianas y grandes tienen una participación marginal en el total de empresas creadas. La significativa concentración de las microempresas, que representan más del 99% del total, destaca su papel crucial en la dinámica empresarial del país.

Tabla 1. Creación de empresas por tamaño

Tamaño	2023	2024	Variación %	Contribución
Microempresa	304.882	296.456	-2,8%	-2,8%
Pequeña	1.050	966	-8,0%	0,0%
Mediana	54	43	-20,4%	0,0%
Grande	11	10	-9,1%	0,0%
Total	**305.997**	**297.475**	**-2,8%**	**-2,8%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

Creación de empresas por organización jurídica

En 2024, se constituyeron 82.522 empresas como sociedades, lo que representa un incremento del 5,2% frente a las 78.428 creadas en 2023. De estas, 81.671 correspondieron a microempresas, 814 a pequeñas, 29 a medianas y 8 a grandes. El crecimiento estuvo liderado por las microempresas, cuya creación aumentó un 5,4%. Este resultado reafirma su papel predominante en la estructura empresarial del país. En contraste, las pequeñas y medianas empresas, aunque representan una proporción menor, registraron caídas del 7,8% y 14,7%, respectivamente, en la creación de nuevas sociedades.

Tabla 2. Nuevas sociedades por tamaño

Tamaño	2023	2024	Variación %	Contribución
Microempresa	77.505	81.671	5,4%	5,3%
Pequeña	883	814	-7,8%	-0,1%
Mediana	34	29	-14,7%	0,0%
Grande	6	8	33,3%	0,0%
Total	**78.428**	**82.522**	**5,2%**	**5,2%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

La variación positiva en el número de sociedades es liderada principalmente por el sector servicios y comercio, donde se registraron aumentos del 7% y 6% respectivamente en la creación de empresas. En contraste, el sector de extracción fue el único que mostró una disminución en el

número de nuevas sociedades creadas. Por otro lado, en el 2024 se crearon 214.953 empresas constituidas como personas naturales, lo que representa una disminución del 5,5% en comparación con las 227.569 creadas en el 2023. De las empresas constituidas como personas naturales en 2024, 214.7522 corresponden a microempresas, 152 pequeñas, 14 medianas y 2 grandes.

Tabla 3. Nuevas empresas de personas naturales por tamaño

Tamaño	2023	2024	Variación %	Contribución
Microempresa	227.377	214.785	-5,5%	-5,5%
Pequeña	167	152	-9,0%	0,0%
Mediana	20	14	-30,0%	0,0%
Grande	5	2	-60,0%	0,0%
Total	**227.569**	**214.953**	**-5,5%**	**-5,5%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social.

- **Creación de empresas por sectores económicos**

Durante 2024, el sector de agricultura registró un aumento en la creación de empresas de 1,4%. Sin embargo, su impacto en la variación total fue limitado y cercano a 0%. Por otro lado, el sector de extracción registró la mayor contracción porcentual, con una caída del 17,5%. No obstante, debido a su reducido tamaño relativo, su impacto en el total fue limitado (-0,1%). En contraste, los servicios que representan el mayor peso relativo en la creación de empresas experimentaron una contracción del 1,5%, contribuyendo negativamente con un -0,7% a la variación total. Finalmente, el sector comercio tuvo la mayor contribución negativa en la creación de empresas con una caída de 4,8% respecto a 2023.

Tabla 4. Empresas creadas por sector económico

Sector	2023	2024	Variación %	Contribución
Agricultura	5.243	5.315	1,4%	0,0%
Construcción	13.424	13.281	-1,1%	0,0%
Resto	8.002	7.828	-2,2%	-0,1%
Extracción	1.044	861	-17,5%	-0,1%
Industria	29.616	29.137	-1,6%	-0,2%
Servicios	131.645	129.618	-1,5%	-0,7%
Comercio	117.023	111.435	-4,8%	-1,8%
Total	**305.997**	**297.475**	**-2,8%**	**-2,8%**

Fuente: RUES – Registro Único Empresarial y Social. Nota: El sector resto incluye: administración pública y defensa, educación, actividades de los hogares, actividades de atención a la salud humana y no clasificados.

El subsector de actividades inmobiliarias registró un incremento del 8,6%, lo que se traduce en una contribución positiva del 0,2% al total, destacándose como uno de los subsectores con un crecimiento significativo. En paralelo, el subsector de actividades profesionales, científicas y técnicas experimentó un crecimiento más modesto del 2,6%, pero con una contribución de 0,2%. Por su parte, las actividades de los hogares individuales como productores mostraron un aumento notable del 22,6%, aunque su contribución al total es muy pequeña (0,0%).[5]

[5] Tomado de: https://confecamaras.org.co/wp-content/uploads/2025/01/dinamica-creacion-empresas-colombia-2025.pdf

5.2. Estructura del sector

El servicio de avalúos comerciales pertenece al sector terciario de la economía, específicamente a los servicios profesionales especializados. Su ejecución requiere de personal calificado y registrado ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), así como el uso de metodologías avaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o lonjas de propiedad raíz acreditadas. Estos servicios son prestados tanto por personas naturales como por entidades jurídicas o lonjas de propiedad raíz.

El sector de los servicios de avalúos comerciales en Colombia está regulado principalmente por la Ley 1673 de 2013, la cual establece las condiciones para el ejercicio de la actividad valuatoria.

Actualmente, el sector se compone de:

- Personas naturales profesionales con registro vigente en el RAA.
- Personas jurídicas y sociedades especializadas en avalúos.
- Lonjas de propiedad raíz que agrupan y respaldan el ejercicio profesional.

Los servicios de avalúo pueden prestarse para bienes inmuebles urbanos, rurales, comerciales, industriales y especialmente predios dotacionales, conforme a metodologías reconocidas por el IGAC.

Este mercado presenta una amplia oferta de profesionales, lo que permite asegurar pluralidad de oferentes, condiciones de competencia y contratación transparente. Según consultas en el SECOP II bajo el código UNSPSC 80131604, múltiples entidades del Estado han contratado servicios de avalúo con personas naturales y jurídicas con valores que oscilan entre los $20 y $40 millones, dependiendo del alcance y la complejidad del objeto.

5.3. Perspectivas económicas del sector de avalúos para el 2025

Para el año 2025, el sector de avalúos en Colombia presenta un panorama estable, con una demanda sostenida por parte de entidades públicas y privadas, en el marco de procesos de adquisición, enajenación, permuta, compensación predial, y actualización catastral. Este comportamiento está estrechamente ligado al dinamismo del mercado inmobiliario, los proyectos de infraestructura pública, y las exigencias normativas que requieren informes valuatorios elaborados por profesionales con Registro Abierto de Avaluador (RAA) vigente, conforme a la Ley 1673 de 2013.

Las expectativas de crecimiento del sector se ven reforzadas por varios factores:

- Incremento de proyectos públicos que requieren procesos de gestión predial, como lo estipula el Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026, donde se priorizan obras de infraestructura vial, educativa y de vivienda.
- Modernización de catastros multipropósito, liderada por el IGAC y varias entidades territoriales, que incrementa la demanda de avalúos técnicos con fines fiscales y comerciales.

- Requerimientos normativos de transparencia patrimonial en procesos de permuta o adquisición de inmuebles por parte de entidades del Estado, lo cual exige avalúos comerciales actualizados elaborados por expertos independientes.

Según datos del SECOP II, durante el primer semestre de 2025 se han reportado más de 80 contratos adjudicados por entidades públicas para la realización de avalúos comerciales, lo que indica un comportamiento activo y competitivo del sector.

En términos de precios, el valor de los servicios de avalúo se ha mantenido relativamente estable, oscilando entre $10 y $40 millones según el tipo, ubicación y complejidad del inmueble. Esta estabilidad está acompañada por una creciente profesionalización del sector, con mayor exigencia de formación continua, afiliación a lonjas, y cumplimiento de estándares éticos y técnicos.

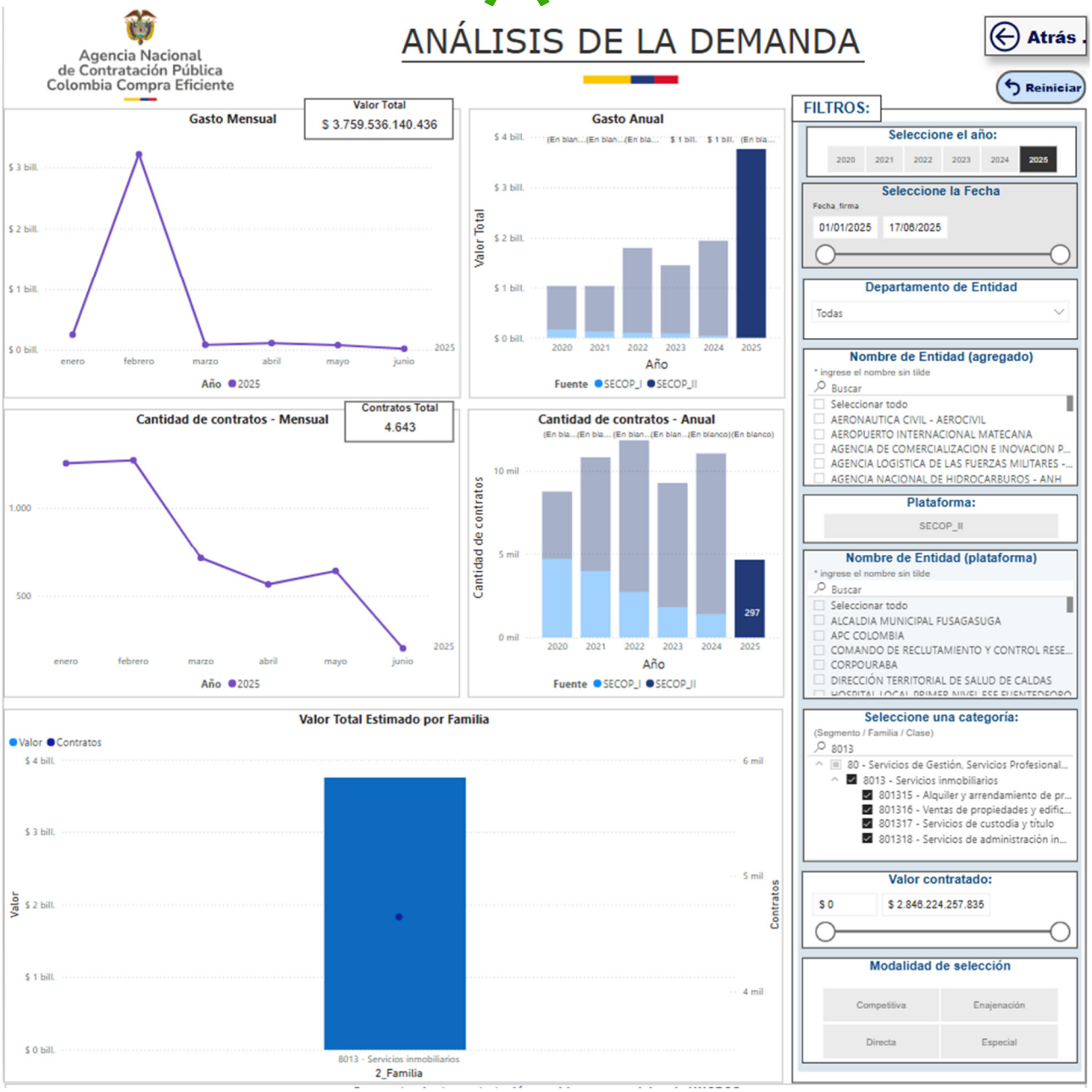
Se proyecta que para el segundo semestre de 2025 y el año 2026, el sector mantendrá una tendencia creciente, impulsada por la necesidad institucional de contar con avalúos confiables, transparentes y técnicamente sustentados, especialmente en proyectos de gran impacto social o territorial.

6. Análisis de la demanda

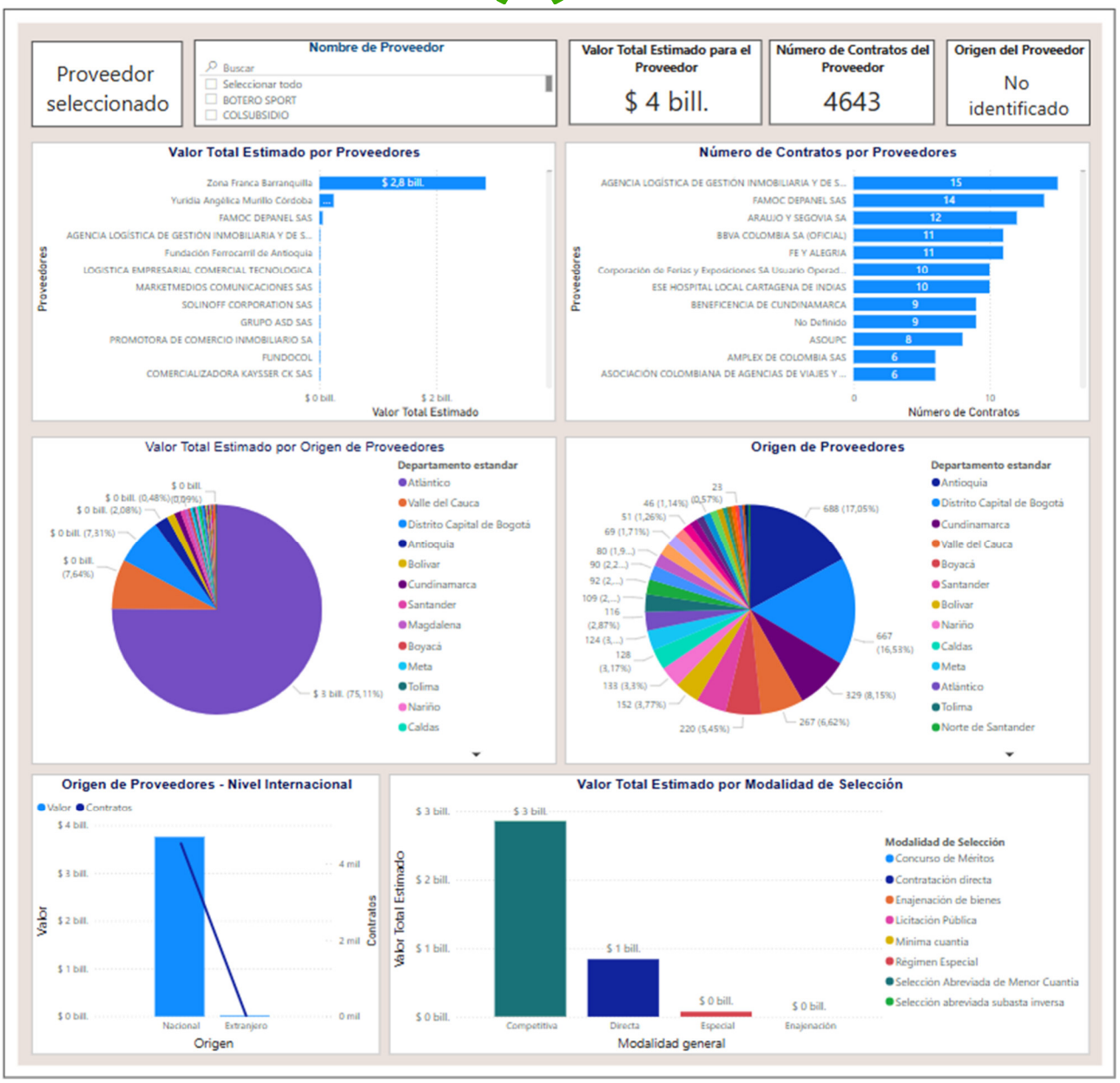
El Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, busca mejorar las buenas prácticas en la planeación y gestión de los procesos contractuales para que los participantes del Sistema de Compra Pública lo adopten y se destaquen por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de mayor valor por dinero.

La herramienta de Modelo de Análisis de Demanda para el sector clasificado con el código UNSPC 80 – Servicios inmobiliarios. Dentro de esta clasificación se subdividen varias clases según el tipo de servicio.

Para el estudio de la demanda del presente proceso, se realizará el análisis a la subclasificación 801318 – Servicios inmobiliarios.



El análisis de la demanda del **servicio de inmobiliarios** basado en los datos de SECOP II muestra una inversión significativa en lo corrido del año 2025, con un gasto total de más de $3.7 billones de pesos y 4.643 contratos adjudicados durante la vigencia.


Proveedor seleccionado
Nombre de Proveedor
Buscar
Seleccionar todo
BOTERO SPORT
COLSUBSIDIO
Valor Total Estimado para el Proveedor
$ 4 bill.
Número de Contratos del Proveedor
4643
Origen del Proveedor
No identificado
Valor Total Estimado por Proveedores
Zona Franca Barranquilla
Yuridia Angélica Murillo Córdoba
FAMOC DEPANEL SAS
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE S...
Fundación Ferrocarril de Antioquia
LOGISTICA EMPRESARIAL COMERCIAL TECNOLOGICA
MARKETMEDIOS COMUNICACIONES SAS
SOLINOFF CORPORATION SAS
GRUPO ASD SAS
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA
FUNDOCOL
COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS
$ 2,8 bill.
Proveedores
$ 0 bill.
$ 2 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedores
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE S...
FAMOC DEPANEL SAS
ARAUJO Y SEGOVIA SA
BBVA COLOMBIA SA (OFICIAL)
FE Y ALEGRIA
Corporación de Ferias y Exposiciones SA Usuario Operad...
ESE HOSPITAL LOCAL CARTAGENA DE INDIAS
BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA
No Definido
ASOUPC
AMPLEX DE COLOMBIA SAS
ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AGENCIAS DE VIAJES Y ...
15
14
12
11
11
10
10
9
9
8
6
6
Proveedores
0
10
Número de Contratos
Valor Total Estimado por Origen de Proveedores
Departamento estandar
Atlántico
Valle del Cauca
Distrito Capital de Bogotá
Antioquia
Bolívar
Cundinamarca
Santander
Magdalena
Boyacá
Meta
Tolima
Nariño
Caldas
$ 0 bill.
$ 0 bill. (0,48%)
$ 0 bill. (2,08%)
$ 0 bill. (7,31%)
$ 0 bill. (7,64%)
$ 3 bill. (75,11%)
Origen de Proveedores
Departamento estandar
Antioquia
Distrito Capital de Bogotá
Cundinamarca
Valle del Cauca
Boyacá
Santander
Bolívar
Nariño
Caldas
Meta
Atlántico
Tolima
Norte de Santander
688 (17,05%)
667 (16,53%)
329 (8,15%)
267 (6,62%)
220 (5,45%)
152 (3,77%)
133 (3,3%)
128 (3,17%)
116 (2,87%)
109 (2,...)
92 (2,...)
90 (2,2...)
80 (1,9...)
69 (1,71%)
51 (1,26%)
46 (1,14%)
23 (0,57%)
Origen de Proveedores - Nivel Internacional
Valor
Contratos
$ 4 bill.
$ 3 bill.
$ 2 bill.
$ 1 bill.
$ 0 bill.
4 mil
2 mil
0 mil
Nacional
Extranjero
Origen
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
$ 3 bill.
$ 2 bill.
$ 1 bill.
$ 0 bill.
Competitiva
Directa
Especial
Enajenación
Modalidad general
Modalidad de Selección
Concurso de Méritos
Contratación directa
Enajenación de bienes
Licitación Pública
Mínima cuantía
Régimen Especial
Selección Abreviada de Menor Cuantía
Selección abreviada subasta inversa

- **Comportamiento contratación por bienes y servicios UNSPSC**

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	4643	$ 3.759.536.140.436	100,00%	4643	$ 3.759.536.140.436	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	4196	$ 3.679.259.102.638	97,86%	4196	$ 3.679.259.102.638	97,86%
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	297	$ 72.354.327.110	1,92%	297	$ 72.354.327.110	1,92%
801317 - Servicios de custodia y título	137	$ 3.979.549.529	0,11%	137	$ 3.979.549.529	0,11%
801316 - Ventas de propiedades y edificios	13	$ 3.943.161.159	0,10%	13	$ 3.943.161.159	0,10%
Total	4643	$ 3.759.536.140.436	100,00%	4643	$ 3.759.536.140.436	100,00%

Fuente: Colombia Compra [6]

Consultadas las contrataciones de la entidad se pudieron encontrar las siguientes adquisiciones con objetos similares a los de la presente contratación en vigencias anteriores y/o en otras Regionales, así:

No. Contrato	Entidad	Objeto del contrato	Proveedor	Valor del contrato
CO1.PCCNTR.2584329	SENA Regional Antioquia grupo de apoyo administrativo mixto	5_637 Prestar los servicios profesionales de carácter temporal para realizar avalúos de inmuebles para la regional Antioquia.	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S	40.000.000,00

En el presente Estudio de la Demanda, se lleva a cabo una investigación sobre diferentes procesos de adquisición de bienes y servicios relacionados con el objeto de estudio actual. Para ello, se han analizado procesos contractuales de diversas entidades, los cuales han desarrollado gestiones similares en años anteriores.

La información recopilada proviene de la plataforma SECOP II, donde se han identificado antecedentes de contratación que permiten establecer tendencias en las modalidades de adquisición, valores de contratación y alcance de los procesos, con el fin de sustentar la toma de decisiones para futuras contrataciones.

[6] Tomado de: 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

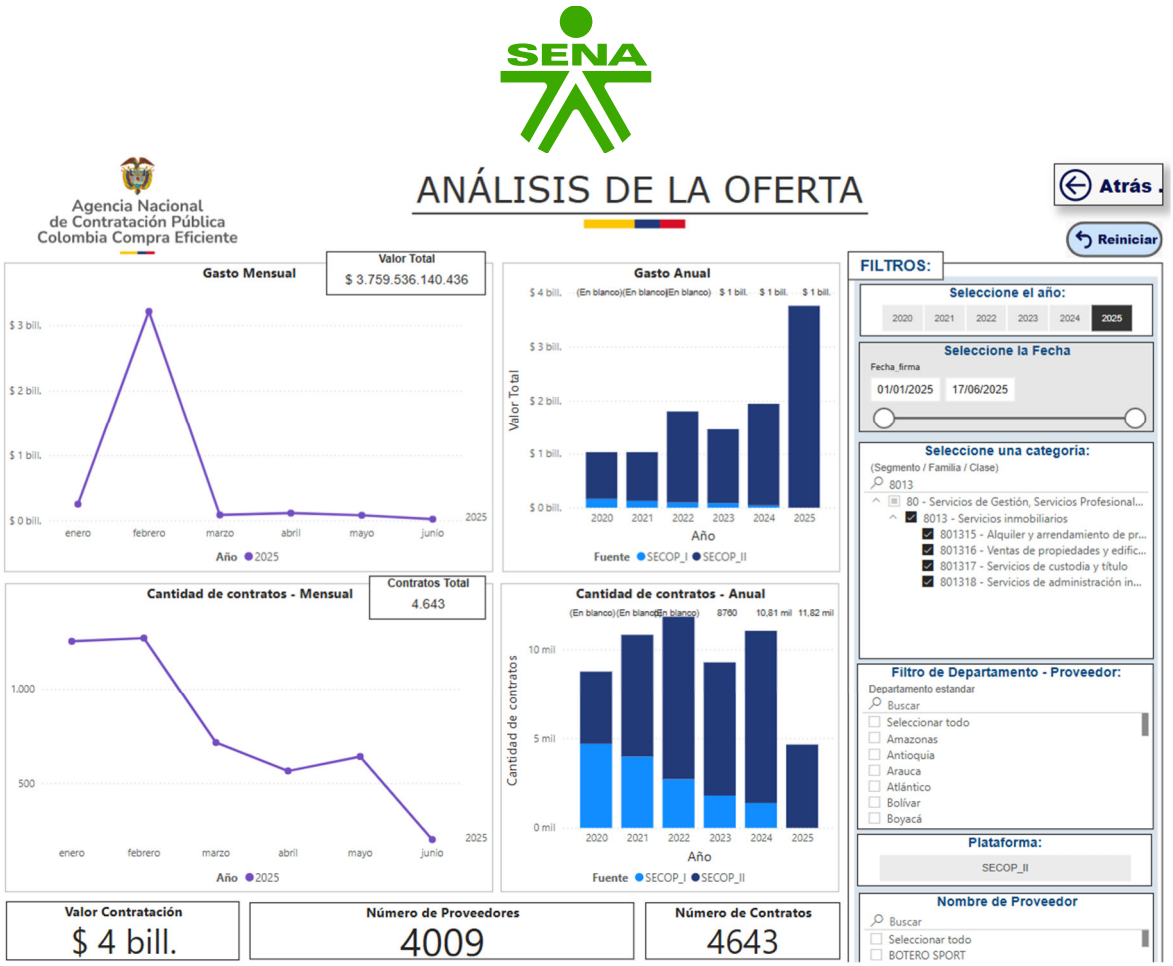
No. Contrato	Entidad	Objeto del contrato	Proveedor	Valor del contrato
CO1.PCCNTR.6446490	AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA	REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS RESPECTO DE INMUEBLES QUE DEBEN SER ADQUIRIDOS POR EL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA, PARA LA COMPLEMENTACIÓN DE SUS ÁREAS PERIMETRALES.	LONJA INTERCAFE	35.760.600,00
CO1.PCCNTR.6438967	INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DEL HUILA	REALIZAR AVALUO COMERCIAL PARA ESTABLECER EL PRECIO MÍNIMO DE VENTA DE UNOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DEL HUILA INFIHUILA, DE ACUERDO CON LOS LINEAMIENTOS Y METODOLOGÍAS ESTABLECIDAS POR LA LEY	RAFAEL BOBADILLA MORENO	20.831.957,00
CO1.PCCNTR.6429285	GOBERNACION DE CASANARE	REALIZAR AVALÚO COMERCIAL SOBRE LOS LOTES DE TERRENO DENOMINADOS MANZANA A, B, C, D, E UBICADOS EN LA CIUDADELA BON HABITAD DEL MUNICIPIO DE YOPAL PROVENIENTES DEL FOLIO DE MATRICULA 470-0031331 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL.	CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA	35.000.000,00

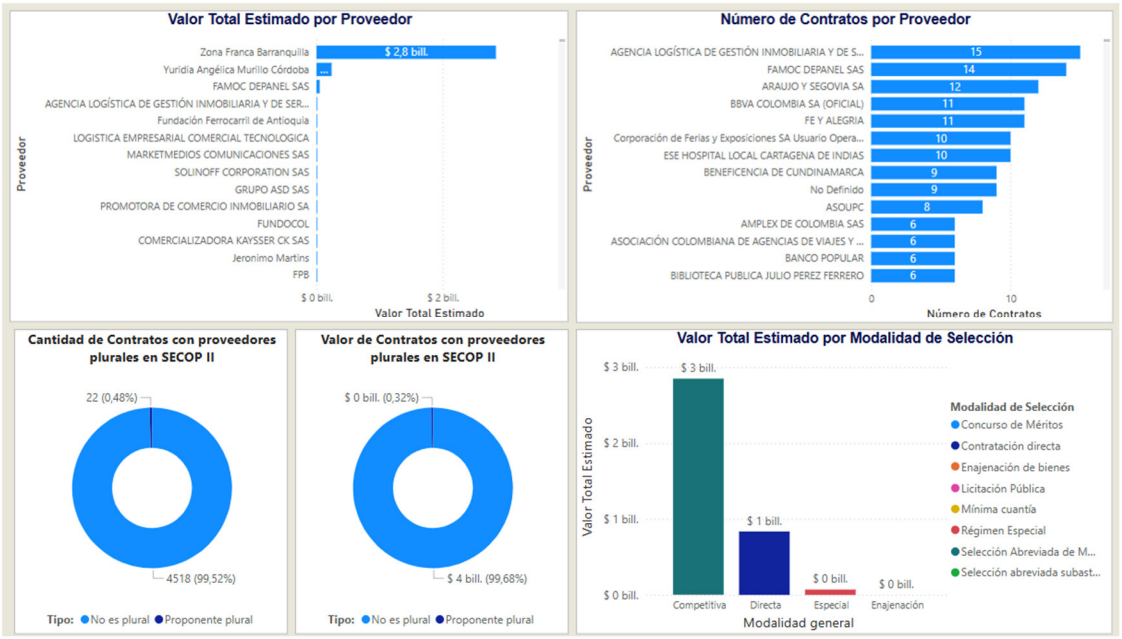
7. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El estudio de la oferta en el sector de **servicios inmobiliarios** tiene como objetivo evaluar el panorama de las empresas que ofrecen estos servicios, sus capacidades, experiencias y los recursos necesarios para cumplir con los requisitos contractuales establecidos.

En el mercado existen personas naturales y empresas de naturaleza jurídica quienes prestan este tipo de servicio, encontrando pluralidad de oferentes con capacidad e idoneidad, técnica que se requiere para participar en el proceso de selección. Consultando el MODELO DE ABASTECIMIENTO ESTRATÉGICO de Colombia Compra Eficiente obtenemos.

El estudio de la oferta en el sector de los servicios de avalúo comercial permite evidenciar que existe una amplia disponibilidad de oferentes calificados. En el mercado actual participan tanto personas naturales registradas en el RAA, como empresas especializadas y lonjas de propiedad raíz, todas con capacidad técnica y legal para desarrollar este tipo de servicios.


ANÁLISIS DE LA OFERTA
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$ 3.759.536.140.436
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
4.643
Cantidad de contratos - Anual
FILTROS:
Seleccione el año:
2020 2021 2022 2023 2024 2025
Seleccione la Fecha
Fecha_firma
01/01/2025 17/06/2025
Seleccione una categoría:
(Segmento / Familia / Clase)
8013
80 - Servicios de Gestión, Servicios Profesional...
8013 - Servicios inmobiliarios
801315 - Alquiler y arrendamiento de pr...
801316 - Ventas de propiedades y edific...
801317 - Servicios de custodia y título
801318 - Servicios de administración in...
Filtro de Departamento - Proveedor:
Departamento estandar
Buscar
Seleccionar todo
Amazonas
Antioquia
Arauca
Atlántico
Bolívar
Boyacá
Plataforma:
SECOP_II
Nombre de Proveedor
Buscar
Seleccionar todo
BOTERO SPORT
Valor Contratación
$ 4 bill.
Número de Proveedores
4009
Número de Contratos
4643


Valor Total Estimado por Proveedor
Zona Franca Barranquilla
Yuridia Angélica Murillo Córdoba
FAMOC DEPANEL SAS
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SER...
Fundación Ferrocarril de Antioquia
LOGISTICA EMPRESARIAL COMERCIAL TECNOLOGICA
MARKETMEDIOS COMUNICACIONES SAS
SOLINOFF CORPORATION SAS
GRUPO ASD SAS
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA
FUNDOCOL
COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS
Jeronimo Martins
FPB
$ 2,8 bill.
Valor Total Estimado
Número de Contratos por Proveedor
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE S...
FAMOC DEPANEL SAS
ARAUJO Y SEGOVIA SA
BBVA COLOMBIA SA (OFICIAL)
FE Y ALEGRIA
Corporación de Ferias y Exposiciones SA Usuario Opera...
ESE HOSPITAL LOCAL CARTAGENA DE INDIAS
BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA
No Definido
ASOUPC
AMPLEX DE COLOMBIA SAS
ASOCIACIÓN COLOMBIANA DE AGENCIAS DE VIAJES Y ...
BANCO POPULAR
BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO
Número de Contratos
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
22 (0,48%)
4518 (99,52%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
$ 0 bill. (0,32%)
$ 4 bill. (99,68%)
Tipo: No es plural Proponente plural
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
Valor Total Estimado
Modalidad general
Competitiva
Directa
Especial
Enajenación
Modalidad de Selección
Concurso de Méritos
Contratación directa
Enajenación de bienes
Licitación Pública
Mínima cuantía
Régimen Especial
Selección Abreviada de M...
Selección abreviada subast...

Comportamiento contratación por bienes y servicios UNSPSC

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC						
Año	2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	4643	$ 3.759.536.140.436	100,00%	4643	$ 3.759.536.140.436	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	4196	$ 3.679.259.102.638	97,86%	4196	$ 3.679.259.102.638	97,86%
801316 - Ventas de propiedades y edificios	13	$ 3.943.161.159	0,10%	13	$ 3.943.161.159	0,10%
801317 - Servicios de custodia y título	137	$ 3.979.549.529	0,11%	137	$ 3.979.549.529	0,11%
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	297	$ 72.354.327.110	1,92%	297	$ 72.354.327.110	1,92%
Total	4643	$ 3.759.536.140.436	100,00%	4643	$ 3.759.536.140.436	100,00%

Fuente: Colombia Compra[7]

De acuerdo con el comportamiento que ha mantenido tradicionalmente los procesos de contratación en la Regional Caldas para este tipo de procesos, se permite determinar que en el mercado la oferta de los posibles proveedores interesados en participar en este proceso son los siguientes proveedores:

- Nelson Blandón Montoya
- Hugo Candamil Calle
- Gloria Navarro
- Fabio Augusto Salazar Rivera

8. ANÁLISIS LEGAL

En aplicación de la normatividad vigente en términos de contratación estatal, en virtud del principio de transparencia y con el propósito de lograr pluralidad de oferentes, la escogencia de los contratistas se efectuará a través de las diferentes modalidades de contratación establecidas en:

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 el comité jurídico señala que el objeto del presente proceso, conforme con lo establecido en el Código Civil artículos 1518 y 1519, es lícito no contraviene normas de carácter público, el mismo existe en el comercio nacional y se encuentran determinado en su género.

De igual forma y atendiendo a la naturaleza del objeto a contratar, se estableció que el, el tipo de contrato a celebrar es el de Obra, el cual se encuentra regulado por el artículo 32 de la Ley 80 de 1993 el cual lo define como: “Son los que celebren las entidades estatales para la construcción, mantenimiento, instalación y, en general, para la realización de cualquier otro trabajo material sobre bienes inmuebles, cualquiera que sea la modalidad de ejecución y pago”

Por lo tanto, los Procesos de Contratación de obra pública se rigen por la Ley 80 de 1993, 1150 de 2007, 1474 de 2011 y 1682 de 2013 en materia de infraestructura de transporte y en los demás aspectos, por el derecho privado. Por otra parte, los partícipes del Sistema de Compras Pública deben conocer y aplicar las normas del nivel nacional y territorial en la ejecución de obras públicas, respecto a los siguientes aspectos.

[7] Tomado de: 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

- ✓ Licencias y obligaciones ambientales.
- ✓ Licencias urbanísticas y cumplimiento de los planes de ordenamiento territorial.
- ✓ Normas de protección del patrimonio histórico y cultural.
- ✓ Asuntos relativos al desarrollo territorial, expropiación y manejo de temas prediales.
- ✓ Asuntos tributarios.
- ✓ Movilidad

Además, le son aplicables la siguiente normatividad en materia ambiental y de SST:

1. Legislación de Seguridad Industrial Salud Ocupacional. Análisis y aplicación de las normas de Construcción y Adecuación en Salud Ocupacional, según Resolución 2400 de 1979.
2. Normas de Salubridad (ley 09 de 1979, NTC 920-1 de 1997, NTC 1500 de 1979, NTC 1674 de 1981, NTC 1700 de 1982).
3. Normas Ambientales Ley 373 de 1997 – Uso eficiente y racional del agua, Decreto 1753 de 1994, GTC 24 de 1989
4. Análisis y aplicación de normas ambientales, gestión ambiental y manejo de residuos. Emisiones atmosféricas, Decreto 948 05/06/1995 Min Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial Establece normas de prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire.
5. NFPA 101 Código de Seguridad Humana.
6. Resolución 2413 22/05/1979 Min. De Trabajo y seguridad social Establece el Reglamento de Higiene y seguridad en la construcción.
7. Resolución 627 07/04/2006 Ministerio de Medio Ambiente por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.
8. Normas NFPA-NEC y Código Nacional de Incendios. NORMAS AISC, AISI.
9. Normatividad vigente por el ente competente de los municipios en cuanto a usos, parámetros, etc.
10. Normas de las empresas locales de servicios públicos o con las que se proveerá los servicios.
11. Demás normas aplicables para los diferentes aspectos del proyecto.

Normatividad SENA.

El proponente deberá cumplir con los siguientes requisitos ambientales, los cuales son de carácter habilitantes en el proceso de selección:

- **Ambiental:**

No aplica

- **Seguridad y Salud en el Trabajo**

Entregar con la oferta el Certificado ARL y/o certificación, según Anexo No. 04 GCCON-F-065-Certificado-Implementacion-del-sistemadegestionV03, firmada por el nivel de implementación del SG-SST. En el evento que el porcentaje de implementación este por debajo del 85% deberá adjuntar el plan de mejoramiento, de acuerdo con la aplicación de estándares mínimos aplicables - Dec. 1072/2015(2.2.4.6.1) y Res 0312-2019

9. PERSPECTIVA FINANCIERA

El Objeto de la verificación Financiera es validar si los proponentes cuentan con la capacidad financiera exigida en los pliegos de condiciones. De conformidad con los establecido en el Numeral 15 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, articulo 6 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 221 del Decreto 019 de 2012 y el Decreto 1082 de 2015, la capacidad financiera serán objeto de verificación sin calificarse en cuanto no son factores de comparación de las ofertas. Los indicadores financieros serán consultados en el Registro Único de Proponentes vigente y renovado.

10. VARIABLES PARA CALCULAR EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO

La Regional Caldas, de conformidad con los principios de transparencia para la contratación, solicitó a diferentes proveedores de la región las cotizaciones para el estudio de mercado, con lo cual se recibieron cotizaciones de los proveedores relacionados a continuación:

- Nelson Blandón Montoya
- Hugo Candamil Calle
- Gloria Navarro
- Fabio Augusto Salazar Rivera

Nelson Blandón Montoya
Economista-Perito Avaluador
Miembro activo de la Lonja de Propiedad raíz de Risaralda
Esp.
Magister.

NELSON BLANDÓN
AVALUOS

HUGO CANDAMIL CALLE
Avalúos – Consultorías

GLORIA I. NAVARRO	Constructora en Arquitectura e Ingeniería Esp. Gestión Ambiental Avaluadora RAA: Aval 24623430

1	FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA Arquitecto Universidad Nacional – S.C.A. Risaralda. Registro R.A.A. No AVAL-10275296 Especialista en Derecho Urbano. Universidad del Rosario Interventorías – Avalúos – Auxiliar de la Justicia

Ver anexo: Estudio de mercado

Estudio de mercado

ESTUDIO DE MERCADO

DESPACHO REGIONAL CALDAS - MANIZALES

CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL A LOS PREDIOS OBJETO DE PERMUTA, SEGÚN DESCRIPCIÓN EN ANEXO TÉCNICO

Versión: V1

Fecha: 11/06/2025

				Nelson Blandón Montoya - No responsable de IVA		HUGO CANDAMIL CALLE		Gloria Navarro		FABIO AUGUSTO SALAZAR RIVERA		ANALISIS	
ITEM	CAPÍTULO /REFERENCIA	UNIDAD	CANT	VR UNITARIO 1	VR TOTAL 1	VR UNITARIO 2	VR TOTAL 2	VR UNITARIO 3	VR TOTAL 3	VR UNITARIO 4	VR TOTAL 4	PROMEDIO	VR TOTAL PROMEDIO
1	AVALÚO												
1.01	Determinación de valor comercial de dos (2) bienes inmueble con uso dotacional - institucional.	UND	1,00	$ 9.500.000	$ 9.500.000	$ 13.000.000	$ 13.000.000	$ 14.500.000	$ 14.500.000	$ 12.605.042	$ 12.605.042	$ 12.401.261	$ 12.401.261
TOTAL DE COSTO DIRECTO					$ 9.500.000		$ 13.000.000		$ 14.500.000		$ 12.605.042		$ 12.401.261
IVA				0%	$ -	0%	$ -	0%	$ -	19%	$ 2.394.958	19%	$ 2.356.239
TOTAL COSTO CONSTRUCCIÓN					$ 9.500.000		$ 13.000.000		$ 14.500.000		$ 15.000.000		$ 14.757.500

11. PRECIOS ARTIFICIALMENTE BAJOS

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015, si de acuerdo con la información obtenida por el Servicio Nacional de Aprendizaje -SENA en su deber de análisis de que trata el artículo 2.2.1.1.2.2.4 de la misma norma el valor de una oferta parece artificialmente bajo, debe requerir al oferente para que explique las razones que sustenta el valor ofrecido. Analizada las explicaciones, el comité evaluador o quien haga la evolución de las ofertas, debe recomendar o rechazar la oferta o continuar con el análisis de esta en la evaluación.

Cuando el valor de la oferta sobre el cual se tuvo dudas en su valor responde a circunstancias objetivas del oferente de su oferta que no ponen en riesgo el cumplimiento del contrato si este es adjudicado a tal oferta, la Entidad debe continuar con su análisis en el proceso de evolución de ofertas.

12. CONCLUSIONES

El SENA Regional Caldas para el cumplimiento de sus funciones misionales, cuenta con diferentes procesos a cargo del Grupo Administrativo Mixto, que tiene como función garantizar la conservación, el mantenimiento y la debida administración de los bienes de la entidad.

En virtud de lo anterior, se hace necesario adelantar un proceso de selección para contratar el avalúo comercial de los predios objeto de permuta, según especificaciones técnicas.

Se expide en Manizales, en el mes de junio de 2025.

OSCAR ANDRES MALDONADO MORA
Director (e) SENA Regional Caldas.

Proyectó: Cristian E. Rodríguez – Formulador de proyectos – SENA Regional Caldas
Revisó: Sandra Milena González – Profesional SST- SENA Regional Caldas
Revisó: Diana Henao Lince- Dinamizadora ambiental y energética regional
Revisó: Melissa Reyes Orozco – Arquitecta – SENA Regional Caldas