ESTUDIO DEL SECTOR

Atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se realiza el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

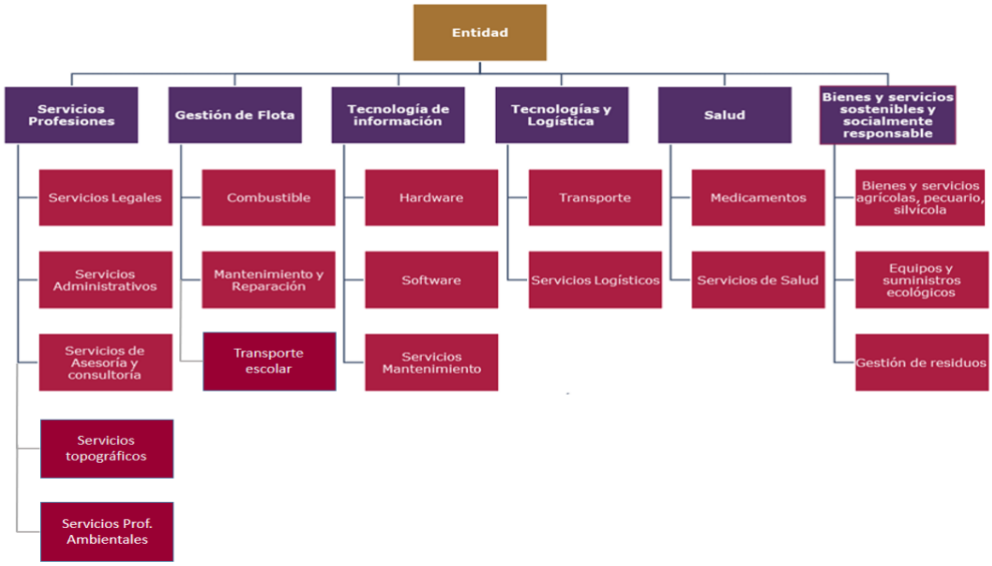
RECONOCIMIENTO TÉCNICO DE LA NECESIDAD:

Código de clasificación de bienes y servicios

Segmento	**80**	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Clase	**8013**	Servicios inmobiliarios
Familia	**801318**	Servicios de administración inmobiliarios
Producto	**80131802**	Servicios de avalúo de inmuebles

Teniendo en cuenta que el objeto contractual está definido como: Realizar visitas para identificar, caracterizar y analizar la situación de las viviendas urbanas sin titulo de propiedad en Caicedonia, con el fin de proponer estrategias de legalización, regulación y mejoramiento habitacional.

CATEGORÍA:



Fuente: MAE 3.0

Por consiguiente y atendiendo a las recomendaciones de la GUÍA DE

ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR - GEES, el presente estudio se enmarca en la siguiente estructura:

1. Aspectos Generales del Mercado.
2. Análisis de la Demanda.
3. Análisis de la Oferta.

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

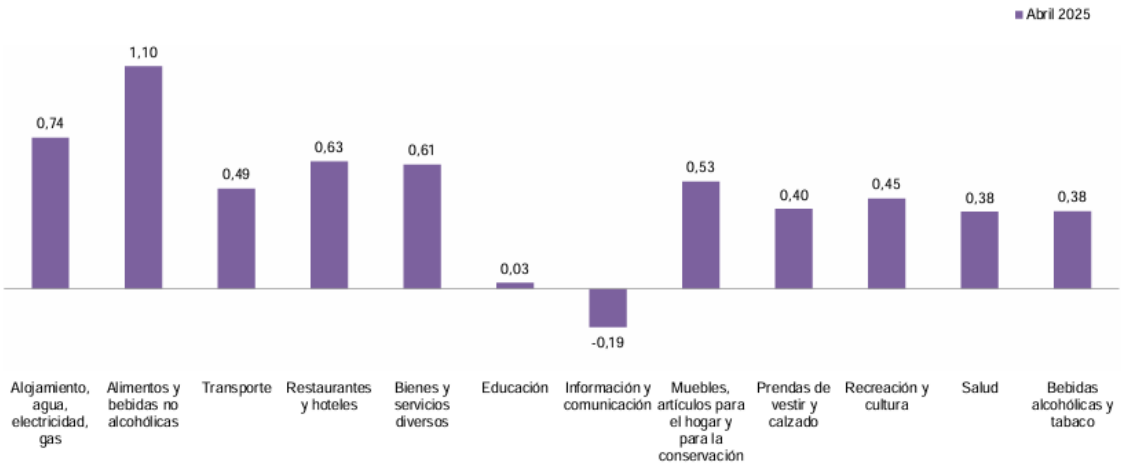
1.1 INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR:

En abril de 2025 la variación anual del IPC fue 5,16%, es decir, 2,00 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 7,16%.

En abril de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,66%, la variación año corrido fue 3,30% y la anual 5,16%.

El comportamiento mensual del IPC total en abril de 2025 (0,66%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,10%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,74%).

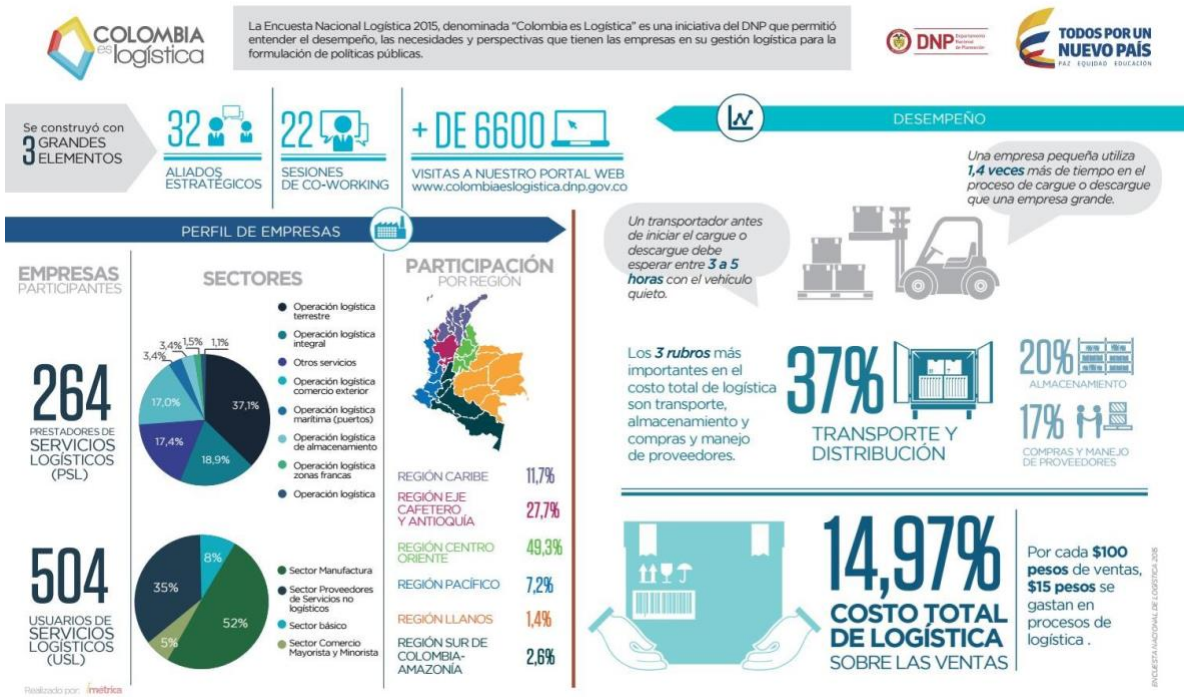
Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por Divisiones
2025 (abril)



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de las divisiones responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq – der).

Siguiendo la gráfica, entre las razones que explican la dinámica de los precios, se pueden distinguir desde aquellas inherentes al producto como los costos de producción; factores exógenos como el clima y las políticas agropecuarias (subsidios, etc.) y aquellos relacionados con la distribución. Generalmente, son estos últimos los responsables de los mayores precios de un producto, ya que se caracterizan por incluir actividades que no generan ningún valor al mismo y que por el contrario sólo lo encarecen y que finalmente debe cubrir el consumidor. Lo anterior, se conoce comúnmente como canales de distribución y varían de acuerdo al producto.

Según el Departamento Nacional de Planeación, los costos por logística, en los canales de abastecimiento y distribución pueden afectar el precio del producto en un 14,97%.



Fuente: DNP

Así mismo, en Colombia, las MiPymes constituyen casi la totalidad del entramado empresarial. De acuerdo con el informe de BBVA Research, en 2022 el 99,5 % de las empresas formales eran MiPymes, distribuidas así: 92 % micro, 5,9 % pequeñas, 1,6 % medianas y solo 0,5 % grandes. Esta tendencia se confirma con cifras de la Cámara de Comercio y Confecámaras, que indican que, de aproximadamente 1,7 millones de compañías formales, más de 1,5 millones son microempresas, unas 100.000

pequeñas y alrededor de 27.000 medianas. Incluso medios como La Nota Económica reportan que las pequeñas y medianas suponen solo un 6-7 % del total, mientras las grandes rondan el 0,5 %. En resumen, el tejido empresarial colombiano está dominado por las microempresas, seguidas a mucha distancia por las PyMEs, con las grandes compañías representando una proporción mínima.

1.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Alcaldía Municipal de Caicedonia	**PROCEDIMIENTO:** BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS FICHA TECNICA PROYECTO	Código: 110-02.2.9 Versión: 004 Fecha: 18.05.2024

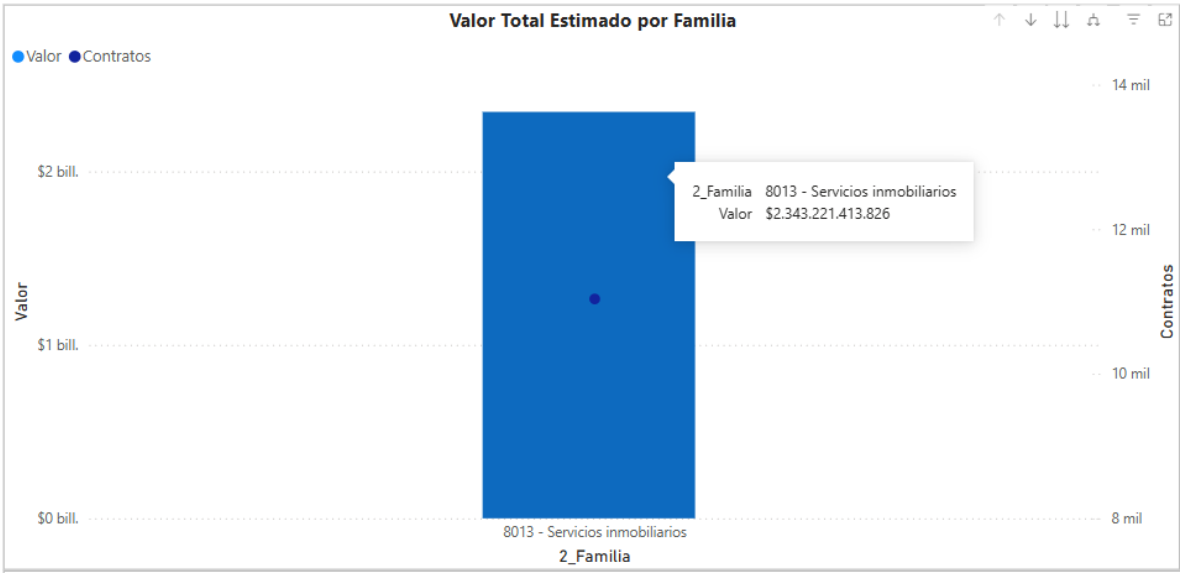
NOMBRE DEL PROYECTO : Estudio de linderos para viviendas en proceso de titulación y legalización Caicedonia				
BPIN:				
FUENTES DE FINANCIACIÓN				
Rubro	***Tipo de Recurso***		***Valor***	
2.3.2.02.02 .009400103091119-1	***Superavit Fiscal ICLD***		**$ 5,000,000**	
COMPONENTES	**UND**	**CANT**	**VR. UNIT**	**VR TOTAL**
Actividad principal				
Prestación de servicios profesionales para la realización del proceso de titulación de los predios	visitas	300	8,330	2,499,000
Legalización de documentos	informes	300	8,330	2,498,850
Actividades secundarias				
1. Planificación y Preparación	informe	300	1,851	**555,300**
2. Recolección de Datos Primarios	informe	300	1,851	**555,300**
3. Inspección de Campo	informe	300	1,851	**555,300**
4. Análisis de Datos Secundarios	informe	300	1,851	**555,300**
5. Identificación de Necesidades y Problemas	informe	300	1,851	**555,300**
6. Desarrollo de Proyectos y Propuestas	informe	300	1,851	**555,300**
7. Elaboración de Informes	informe	300	1,851	**555,300**

8. Preparación para la Presentación	informe	300	1,851	**555,300**
9. Seguimiento y Evaluación	informe	300	1,851	**555,300**
TOTAL				**4,997,700**

A. DATOS PLAN DE DESARROLLO
LÍNEA ESTARTÉGICA: Ambiente y Desarrollo Territorial en Infraestructura, Vivienda y Movilidad
OBJETIVO GENERAL: Realizar mejoramiento de las condiciones habitacionales de una residencia con el fin de proporcionar un ambiente más seguro, cómodo, saludable y funcional para sus residentes.
INDICADOR DE RESULTADO: Déficit cuantitativo de vivienda
SECTOR: (Nombre - Código) Vivienda, ciudad y territorio
PROGRAMA: (Nombre - Código) Acceso a soluciones de vivienda
PRODUCTO: (Nombre - Código) Servicio de apoyo financiero para mejoramiento de vivienda
INDICADOR DE PRODUCTO: (Nombre - Código) Hogares beneficiados con mejoramiento de una vivienda

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

2.1 DEMANDA ACTUAL:



Obtenido de: Colombia Compra Eficiente

La familia 8013 – Servicios inmobiliarios; más de 2.3 billones de pesos colombianos ($2.343.221.413.826). Esta cifra representa una inversión muy significativa en temas

relacionados con bienes raíces, como arriendos, compraventa o gestión de inmuebles. Además, se puede observar que los números contratos, cercano a los 12 mil.

2.2 ANÁLISIS HISTÓRICO DE LAS CONDICIONES QUE EN EL PASADO HA ESTABLECIDO LA ENTIDAD CONTRATOS CON OBJETOS SIMILARES

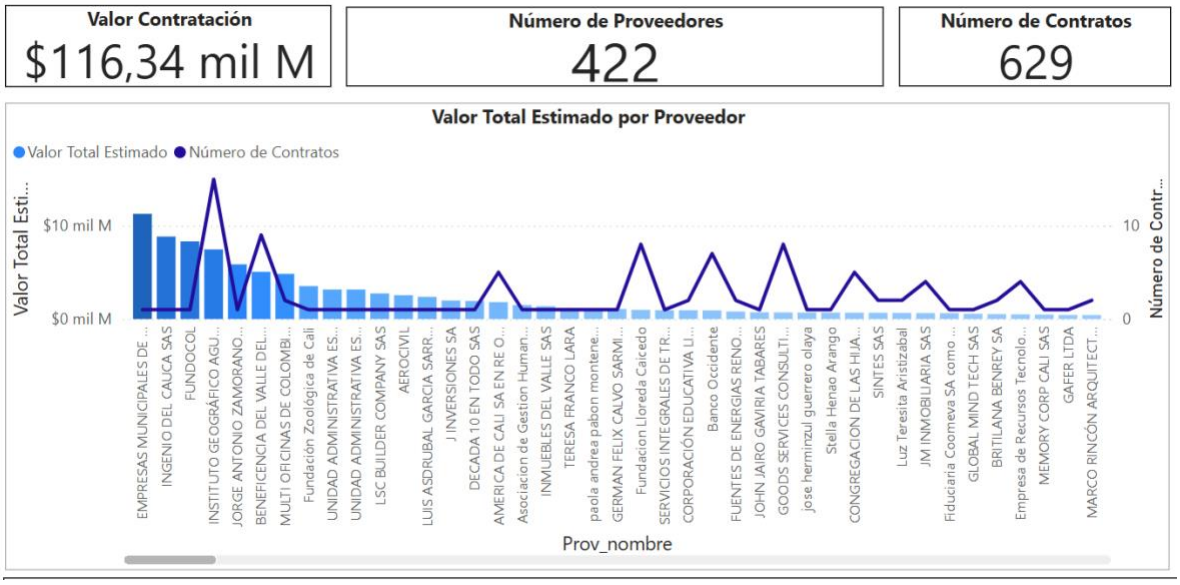
Año	2023			2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	1	$17.600.000	25,96%	3	$27.689.200	40,84%	2	$22.516.807	33,21%	6	$67.806.007	100,00%
Total	**1**	**$17.600.000**	**25,96%**	**3**	**$27.689.200**	**40,84%**	**2**	**$22.516.807**	**33,21%**	**6**	**$67.806.007**	**100,00%**

Obtenido de: Colombia Compra Eficiente

Durante el periodo 2023 a 2025, la entidad realizó un total de **6 contratos** por servicios inmobiliarios, por un valor acumulado de **$67.806.007**.

- **En 2023**, se firmó **1 contrato** por **$17.600.000**, lo cual representa el **25,96%** del valor total de contratación en estos servicios.
- **En 2024**, se evidenció el mayor volumen de contratación, con **3 contratos** por un valor total de **$27.689.200**, lo que corresponde al **40,84%** del total.
- **En 2025**, hubo una ligera disminución, con **2 contratos** por **$22.516.807**, equivalente al **33,21%** del valor total.

3. ANALISIS DE LA OFERTA



Obtenido de: Colombia Compra Eficiente

Durante el periodo analizado, la entidad realizó 629 contratos con 422 proveedores, lo que representa una contratación total estimada de $116.340 millones.

FECHA	Para constancia, se firma a los veintisiete (27) días del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).

ANGELA MARIA YEPES TULANDE
Gerente Fondo de Vivienda

Elaboró: Tatiana Ramírez Muñoz – Contratista Jurídica
Reviso: Xiomara Andrea León Idárraga-jefe de Asuntos Jurídicos y Control Interno Disciplinario