ANEXO 1 ANALISIS DEL SECTOR

OBJETO: *"SIT-138 ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES RELACIONADOS A LOS PROCESOS Y PROYECTOS DE LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TUNJA."*.

Es importante resaltar que, la función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y cómo pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender, cómo y con quién, pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada. Para el efecto, es necesario conocer el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Entender el mercado del bien o servicio que la Entidad Estatal pretende adquirir, permite diseñar el proceso de contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

El Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece:

"Deber de análisis de las Entidades Estatales. 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. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".

Con fundamento en lo anterior, y en las directrices de Colombia Compra Eficiente, se procede a analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación que acá se fundamenta desde la perspectiva legal, comercial, técnica y de análisis de riesgo.

El análisis del sector debe cubrir tres áreas:

A. Aspectos generales.
B. Estudio de la demanda.
C. Estudio de la oferta.
D. Análisis de costos.
E. Política de datos abiertos.
F. Normatividad.

En ese orden de ideas, se procede a realizar el mencionado análisis para la contratación que se pretende celebrar:

A. ASPECTOS GENERALES

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del Artículo 32 en la Ley 80 de 1993, son contratos de consultoría "los que celebren las entidades estatales referidos a los estudios necesarios para la

ejecución de proyectos de inversión, estudios de diagnóstico, prefactibilidad o factibilidad para programas o proyectos específicos, así como a las asesorías técnicas de coordinación, control y supervisión. Son también contratos de consultoría los que tienen por objeto la interventoría, asesoría, gerencia de obra o de proyectos, dirección, programación y la ejecución de diseños, planos, anteproyectos y proyectos…"

La Cámara Colombiana de Infraestructura, identifica como consultores a las diferentes empresas dedicadas a la actividad de la consultoría, las cuales son fundamentales en la realización de las obras de ingeniería, toda vez que son los que ofrecen el conocimiento profesional especializado y técnico, de la mano del juicio independiente y de experiencia que permite garantizar objetividad en el análisis y la toma de decisión.

Es así, que una de las características fundamentales de estas empresas es que cumplen sus funciones en pro del bienestar de la obra, alejados de factores ajenos, comerciales, políticos o institucionales, que puedan interferir en su independencia; los consultores son responsables de apoyar en la toma de decisiones para realizar una adecuada ejecución del proyecto, lo que lo cataloga como el garante de la calidad de una obra de ingeniería.

En conclusión, el contrato para la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles se enmarca dentro de la categoría de consultoría, dado que su objeto implica la realización de actividades técnicas especializadas que requieren un alto nivel de conocimiento profesional, análisis integral y aplicación rigurosa de metodologías reconocidas en la materia. Estos avalúos no se limitan a la simple determinación de un valor económico, sino que constituyen instrumentos técnicos y jurídicos esenciales para soportar procesos de planeación, negociación, adquisición, enajenación voluntaria, expropiación administrativa y compensación de predios y mejoras, en el marco de proyectos estratégicos de infraestructura urbana y rural, así como de la gestión integral del riesgo.

El desarrollo de estas actividades exige la evaluación detallada de múltiples variables —físicas, jurídicas, sociales y económicas— como la ubicación, uso actual y potencial del predio, condiciones del mercado, afectaciones por proyectos de utilidad pública, y restricciones urbanísticas o ambientales, entre otros factores. Esta complejidad requiere la intervención de profesionales idóneos, con experiencia acreditada y capacidad técnica, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 80 de 1993 y el Decreto 1082 de 2015.

Para adelantar el respectivo estudio del sector, teniendo en cuenta el objeto del proceso, se efectuó las consultas pertinentes en las siguientes páginas web:

- Asobancaria: https://www.asobancaria.com
- Superintendencia de Sociedades: https://www.supersociedades.gov.co
- Colombia compra eficiente SECOP: https://www.colombiacompra.gov.co
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, https://www.dane.gov.co
- Cámara Colombiana de la Construcción, https://camacol.co

1. ASPECTOS ECONÓMICOS

1.1. PRODUCTOS DEL SECTOR DE CONSULTORÍA

La consultoría se dirige a todas las áreas de gestión de una empresa, este aspecto determina el segmento de actividad de las empresas del sector.

Se consideran los segmentos de mayor influencia en el mercado:

- Consultoría integral, que reúne todas las áreas de gestión (estrategia, finanzas, producción, mercadeo, recursos humanos, tecnologías de información).
- Consultoría en mercadeo, que reúne mercadeo y ventas.
- Consultoría en tecnologías de la información (software, hardware, servicios conexos).
- Consultoría en sistemas de gestión, dirigida a formalizar procesos para cumplir estándares internacionales con miras a obtener certificaciones.
- Consultoría en recursos humanos
- Consultoría legal y tributaria, asesoría en aspectos jurídicos y pagos de impuestos.

1.2. AGENTES DEL SECTOR

- Constructores y promotores inmobiliarios: Empresas y profesionales independientes dedicados a la construcción de edificaciones, promoción, gerencia y ventas de estas.
- Contratistas y consultores: Especialmente dedicados a la interventoría, servicios especializados y construcción de obras de infraestructura.
- Industriales: Empresas encargadas de la manufacturación de insumos del sector.
- Comerciantes: Empresas y profesionales independientes que comercializan insumos finales de
- construcción.
- Entidades Financieras, fiduciarias y otros: Son aquellas entidades financieras que tienen vinculación con el sector de la construcción.
- Agencia Nacional de Infraestructura ANI
- Entidades públicas departamentales y municipales (Gobernaciones, Alcaldías.)

1.3. GREMIOS Y ASOCIACIONES

- Cámara Colombiana de la Construcción Camacol).
- Cámara Colombiana de la Infraestructura.
- Asociación de Productores de Concreto – ASOCRETO ACIES.
- Asociación Colombiana de Ingeniería Estructural.
- Consejo Profesional Nacional de Ingeniería-COPNIA.
- Sociedad Colombiana de Arquitectos Sociedad Colombiana de Ingenieros.
- Asociación Colombiana de Ingenieros Constructores.
- Asociación Colombiana de Constructores
- Asociación Nacional de Industriales

1.4. CIFRAS DEL SECTOR.

1.4.1. ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS.

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla No. 1):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,0%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,7%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,6%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,4%.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-II / 2024pr-II	2025pr/ 2024pr	2025pr-II / 2025pr-I
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,0	1,0	0,6
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,8	1,6	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,5**	**1,3**	**0,7**

Fuente: DANE,PIB_T
[P]preliminar
[1]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Tabla No.1 Tasa de Crecimiento en Volumen, Actvidades Financieras y de Seguros Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

1.4.2. ACTIVIDADES INMOBILIARIAS:

En el primer 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 (Ver: tabla No. 2).

Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025pr

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

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

Tabla No.2 Tasa de Crecimiento en Volumen, Actividades Inmobiliarias Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

1.4.3. ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS.

En el primer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (Ver: Tabla No. 3):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,9%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,1%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,6%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,6%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,6%.

Tasas de crecimiento en volumen[2]
Primer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2025[pr]-I / 2024[pr]-I	2025[pr]-I / 2024[pr]-IV
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,9	0,6
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,1	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,0**	**0,6**

Fuente: DANE,PIB_T
[pr]preliminar
[1]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Tabla No.3 Tasa de Crecimiento en Volumen, A ctividades Profesionales, Cientificas y Técnicas.
Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

1.4.4. CONSTRUCCIÓN

En el primer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 3,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (Ver: Tabla No. 4):

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 7,0%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 3,8%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3.7%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción decrece en 1.8%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 3,4%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 0.2%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 0.7%.

Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2025[pr]

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

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).

Tabla No.4 Tasa de Crecimiento en Volumen, Actividades de Construcción Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

1.4.5.VARIACIÓN AÑO CORRIDO DE LOS INGRESOS NOMINALES, PERSONAL OCUPADO TOTAL Y SALARIOS, SEGÚN SUBSECTOR DE SERVICIOS.

En lo corrido de 2025, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron aumento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incremento en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2024.

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	16,7	2,9	7,9
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,7	-1,7	9,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,7	-1,2	9,5
J	División 58	Actividades de edición	-0,8	-4,9	7,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	0,3	-3,3	9,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,8	-4,3	4,7
J	División 61	Telecomunicaciones	4,0	-7,6	7,3
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	10,4	-1,7	8,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	7,6	0,9	7,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,6	-7,3	8,9
M	Clase 7310	Publicidad	3,7	-3,5	11,3
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	11,0	-2,6	9,5
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	0,4	-3,8	8,5
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	5,5	3,4	8,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,3	-1,6	6,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,0	-2,1	4,6
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	5,5	-0,4	6,4
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	8,9	-0,7	10,3

Fuente: DANE, EMS.
P Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

Tabla No.5 Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios.

Fuente: DANE-EMS

B. REGULATORIO

La administración municipal hace uso de la contratación de servicios profesionales y/o técnicos para llevar a cabo el desarrollo de procesos misionales y de competencia de Secretaria de Infraestructura Territorial, realizando una verificación en cuanto al cumplimiento de la idoneidad y experiencia de posibles proveedores y atendiendo que la contratación, deberá garantizar el cumplimiento de los principios de economía, transparencia y en especial del deber de selección objetiva, establecidos en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes.

C. ESTUDIO DE LA DEMANDA:

Teniendo en cuenta, que el presente estudio previo tiene como objetivo sustentar la necesidad de adelantar un proceso de contratación que permita satisfacer de manera eficiente y oportuna las necesidades de la entidad y en concordancia con los lineamientos establecidos por **Colombia Compra Eficiente**, y con el propósito de garantizar una gestión contractual más estratégica y basada

en evidencia, se adopta el **Modelo Estratégico de Abastecimiento** como herramienta metodológica para realizar el análisis de la demanda.

Este modelo, promovido por la Agencia Nacional de Contratación Pública, permite estructurar el proceso de compra a partir de una comprensión integral del bien o servicio requerido, considerando aspectos como el comportamiento del mercado, las necesidades internas de la entidad, los antecedentes contractuales y los riesgos asociados. Su aplicación fortalece la planeación contractual, facilita la toma de decisiones informadas y contribuye al cumplimiento de los principios de economía, eficiencia, eficacia y transparencia que rigen la contratación pública en Colombia.

En este contexto, la utilización del Modelo Estratégico de Abastecimiento (https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQx NTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9) resulta pertinente para el presente estudio, ya que permite identificar con mayor claridad la demanda real de la entidad, optimizar los recursos públicos y asegurar que la solución contractual propuesta responda efectivamente a los objetivos misionales y operativos institucional.

En el marco de la planeación estratégica y la correcta gestión de los recursos públicos, resulta indispensable que la Secretaría de Infraestructura Territorial del Municipio de Tunja cuente con información actualizada y objetiva sobre el mercado relacionado con la prestación de servicios profesionales de avalúos comerciales. Estos servicios constituyen un componente esencial para la ejecución de proyectos de infraestructura y para la gestión predial vinculada a procesos de adquisición, negociación, compensación y reasentamiento, en especial en zonas de amenaza o riesgo no mitigable.

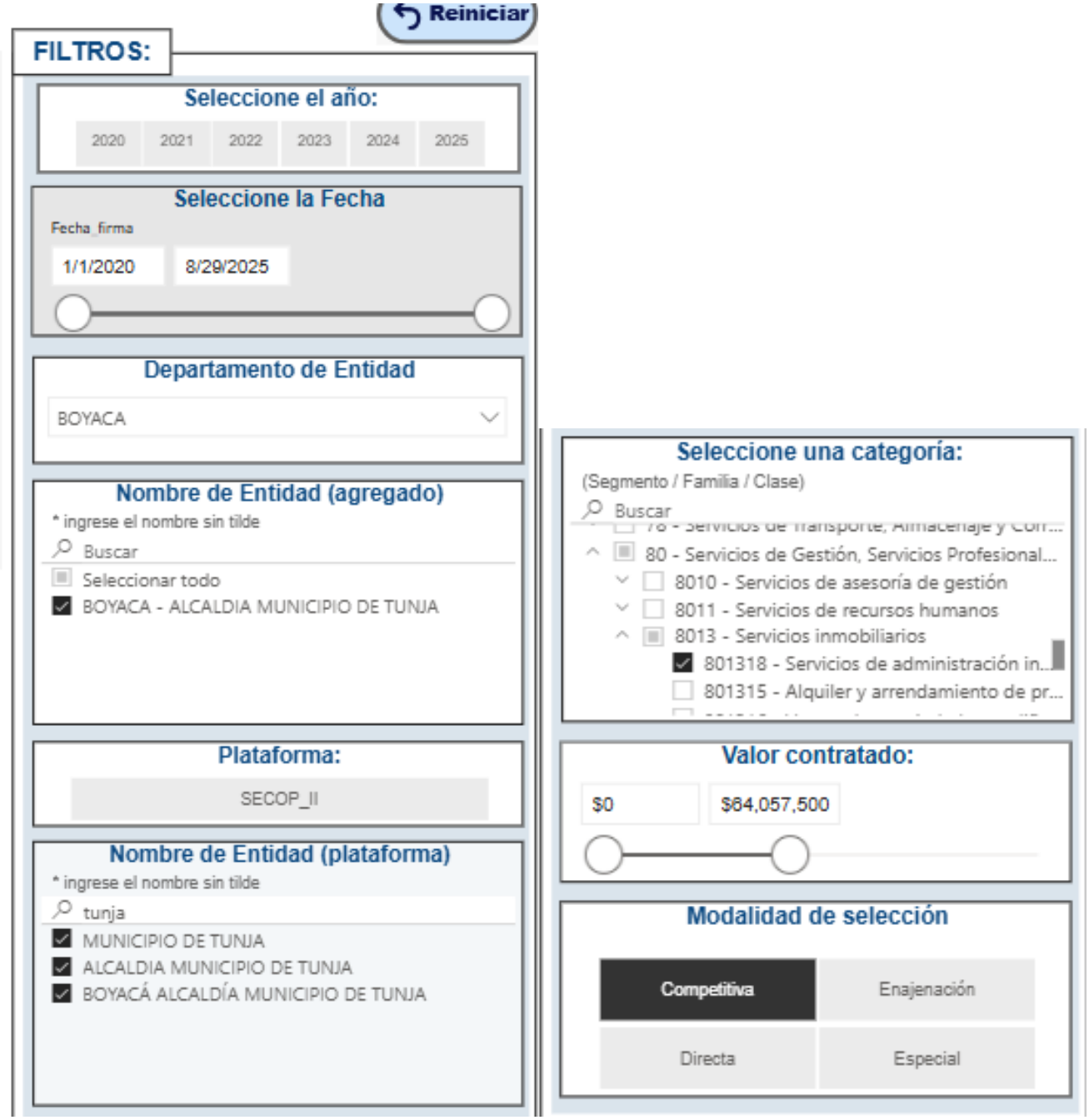
Con el fin de garantizar que la contratación responda a criterios de eficiencia, transparencia y legalidad, y que se ajuste a la demanda real y a la capacidad de oferta existente, se considera necesario realizar un análisis del sector, que permita identificar las tendencias históricas, la disponibilidad de profesionales idóneos, los niveles de ejecución presupuestal y la dinámica de contratación observada en los últimos años. Este ejercicio de planeación no solo sustenta la pertinencia del proceso contractual, sino que también fortalece la toma de decisiones, asegurando que los proyectos estratégicos de la administración municipal se desarrollen con base en información confiable y en cumplimiento de la normatividad vigente.0020

Por lo anterior, en cumplimiento de su misionalidad, la administración municipal ha adelantado procesos, que permitan esfuerzos técnicos, institucionales y comunitarios para enfrentar de manera eficaz los diversos escenarios y necesidades.

Muestra de lo anterior, es lo evidenciado en la plataforma de Modelo Estratégico de Abastecimiento de Colombia Compra Eficiente, en la cual, se han aplicado los filtros citados a continuación, con base en lo plasmado en el plan anual de adquisiciones, tomando como periodo de análisis 2020-2025, para:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE PRODUCTO
80	8013	801318	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

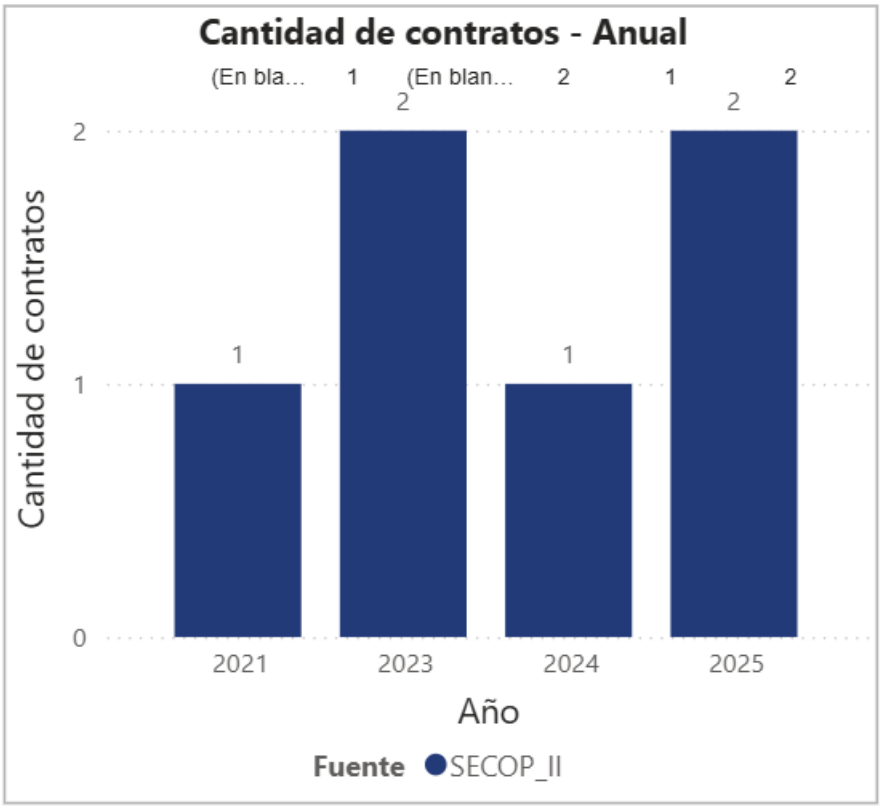
Con base en lo anterior, la modalidad de contratación competitiva y con un valor contratado de máximo de **SESENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS ($ 64.057.500) M/CTE**, y con fecha de consulta máxima arrojada por el sistema de 08/29/2025 (teniendo en cuenta el valor del presente proceso), se obtiene:



Gráfica 3. Filtros de búsqueda aplicados, relacionados con el objeto a contratar, para análisis de la demanda.

Fuente:https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Aplicados los filtros de búsqueda mencionados, se puede evidenciar que el municipio de Tunja, ha celebrado en total seis (06) contratos, distribuidos anualmente como se evidencia en la Gráfica 4. Cantidad de Contratos Anuales Suscritos, relacionados con el objeto a contratar, suscribiéndose según la tipología descrita: uno (01) en el 2021, dos (02) en el 2023, uno (01) en el 2024 y dos (02) en el 2025.



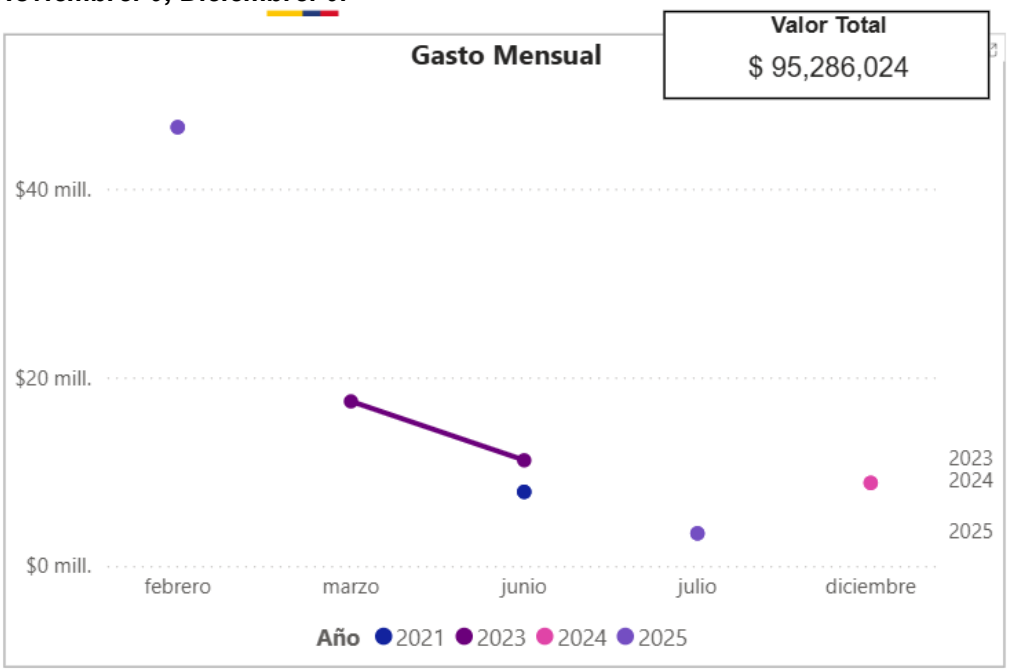
Gráfica 4. Cantidad de Contratos Anuales Suscritos, relacionados con el objeto a contratar.

Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Teniendo en cuenta la anualidad, y como puede evidenciarse en la gráfica No. 4, mensualmente se suscribieron contratos relacionados con el objeto del presente proceso, de la siguiente manera:

- ***2020:*** *El modelo no presenta información para el año reportado.*
- ***2021:*** ***Enero:*** *0;* ***Febrero:*** *0;* ***Marzo:*** *0;* ***Abril:*** *0;* ***Mayo:*** *0;* ***Junio:*** *1;* ***Julio:*** *0;* ***Agosto:*** *0;* ***Septiembre:*** *0;* ***Octubre:*** *0;* ***Noviembre: 0; Diciembre:*** *0.*
- ***2022:*** *El modelo no presenta información para el año reportado.*
- ***2023:*** ***Enero:*** *0;* ***Febrero:*** *0;* ***Marzo:*** *1;* ***Abril: 0; Mayo:*** *0;* ***Junio:*** *1;* ***Julio:*** *0;* ***Agosto:*** *0;* ***Septiembre:*** *0;* ***Octubre:*** *0;* ***Noviembre:*** *0;* ***Diciembre:*** *0.*

- ***2024:*** ***Enero:*** *0;* ***Febrero:*** *0;* ***Marzo:*** *0;* ***Abril:*** *0;* ***Mayo:*** *0;* ***Junio:*** *0;* ***Julio:*** *0;* ***Agosto:*** *0;* ***Septiembre:*** *0;* ***Octubre:*** *0;* ***Noviembre:*** *0;* ***Diciembre:*** *1.*
- ***2025:*** ***Enero:*** *0;* ***Febrero:*** *1;* ***Marzo:*** *0;* ***Abril:*** *0;* ***Mayo:*** *0;* ***Junio:*** *0;* ***Julio:*** *1* ***; Agosto:*** *0;* ***Septiembre:*** *0;* ***Octubre:*** *0;* ***Noviembre:*** *0;* ***Diciembre:*** *0.*



Gráfica 5. Cantidad de Contratos Mensuales Suscritos por anualidad, relacionados con el objeto a contratar.

Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Los contratos suscritos, reflejan un gasto total de **NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL VEINTICUATRO PESOS** ($ 95.286.024) M/CTE, discriminados mensualmente así:

Año 2021:

Año	2021		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación
⊟ 8013 - Servicios inmobiliarios	1	$7,854,000	8.24%
⊞ 801318 - Servicios de administración inmobiliaria	1	$7,854,000	8.24%
Total	1	$7,854,000	8.24%

Tabla No 8. Valor de Contratos Suscritos en el año 2021, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Año 2022: *El modelo no presenta información para el año reportado.*

Año 2023:

Año	2023		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación
⊟ 8013 - Servicios inmobiliarios	2	$28,650,000	30.07%
⊞ 801318 - Servicios de administración inmobiliaria	2	$28,650,000	30.07%
Total	2	$28,650,000	30.07%

Tabla No 9. Valor de Contratos Suscritos en el año 2023, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Año 2024:

Año	2024		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación
⊟ 8013 - Servicios inmobiliarios	1	$8,806,000	9.24%
⊞ 801318 - Servicios de administración inmobiliaria	1	$8,806,000	9.24%
Total	1	$8,806,000	9.24%

Tabla No 10. Valor de Contratos Suscritos en el año 2024, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Año 2025:

Año	2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación
⊟ 8013 - Servicios inmobiliarios	2	$49,976,024	52.45%
⊞ 801318 - Servicios de administración inmobiliaria	2	$49,976,024	52.45%
Total	2	$49,976,024	52.45%

Tabla No 11. Valor de Contratos Suscritos en el año 2025, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Totalizado el gasto anual para el periodo de análisis (2020-2025), evidencia que se suscribieron seis (06) contratos bajo la modalidad de mínima cuantía, cuyo objeto incluye: **SEGMENTO: 80-**Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos, **FAMILIA: 8013-**Servicios Inmobiliarios, **CLASE: 801318-** Servicios de Administración Inmobiliaria, **PRODUCTO:** 80131802- Servicios de avalúo de inmuebles. Si bien, el filtro aplicado para el presente proceso, incluye una codificación UNSPC mucho más amplia, el modelo estratégico de abastecimiento para el municipio de Tunja, sólo relaciono procesos en su historial con los códigos citados, dichos procesos representaron un gasto de **NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL VEINTICUATRO PESOS ($ 95.286.024) M/CTE.**

Con el fin de hacer seguimiento y mejorar las prácticas institucionales, se tuvo en cuenta algunos procesos locales (Boyacá) y nacionales, de condiciones similares al objeto del presente proceso de contratación, entre los cuales, se encuentra:

PROCESOS REALIZADOS POR LA ENTIDAD:

NOTA ACLARATORIA

En atención a la consulta realizada, se informa que el modelo de abastecimiento actualmente implementado por la entidad no permite efectuar búsquedas de información para vigencias anteriores al año 2020, debido a que la estructura de su base de datos y los parámetros de filtrado están configurados únicamente para la consulta de procesos contractuales a partir de dicha anualidad. Esta limitación técnica obedece al diseño y actualización de la plataforma, que prioriza la gestión de información vigente y reciente, conforme a los principios de eficiencia y racionalidad en el manejo de datos públicos.

De dicha búsqueda, se identificó que la entidad ha adelantado los siguientes procesos, relacionados con el objeto del presente proceso, entre los cuales, se encuentra:

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR TOTAL	TIEMPO TOTAL
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	SMC-AMT-0012025	DCM-03 GENERACIÓN Y REVISIÓN DEL CALCULO Y LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA DE LOS PREDIOS CATASTRALES INMERSOS EN LOS PLANES PARCIALES DEL MUNICIPIO DE TUNJA	$57.200.000 COP	TRES (03) MESES
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7425045&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			

Tabla No 20. Procesos adelantados por parte de la entidad, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: Propia

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR TOTAL	TIEMPO TOTAL
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	SMC-AMT-0092023	SMA-033 PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA LA ADQUISICIÓN Y/O AFECTACIÓN DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE TUNJA, BOYACÁ	$ 26.716.987 COP	UN 01) MES
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4086044&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			

Tabla No 21. Procesos adelantados por parte de la entidad, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: Propia

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR TOTAL	TIEMPO TOTAL
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	SMC-AMT-0282023	FSP-003 PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES PARA LA ADQUISICION DE LAS FRANJAS DE TERRENO QUE SE AFECTAN CON EL TRAZADO DE LA RED DE ALCANTARILLADO EN CUMPLIMIENTO DE LA ACCION POPULAR No. 15001333301120150015200, QUE CURSA EN EL JUZGADO ONCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE TUNJA BOYACA.	22.045.528 COP	TREINTA (30) DÍAS
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4441419&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			

Tabla No 22. Procesos adelantados por parte de la entidad, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: Propia

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR TOTAL	TIEMPO TOTAL
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	SMC-AMT-0602024	DPT 429. ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA LA ADQUISICIÓN Y/O AFECTACIÓN DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE TUNJA, BOYACÁ	13.730.706,71 COP	DIEZ (10) DÍAS
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7173196&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			

Tabla No 23. Procesos adelantados por parte de la entidad, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: Propia

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR TOTAL	TIEMPO TOTAL
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	SMC-AMT0312021	SDE-0102 PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA LA ADQUISICIÓN Y/O AFECTACIÓN DE PREDIOS EN EL MUNICIPIO DE TUNJA, BOYACÁ.	16.087.410,32 COP	DOS (02) MESES
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2037105&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			

Tabla No 24. Procesos adelantados por parte de la entidad, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: Propia

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR TOTAL	TIEMPO TOTAL
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	SMC-AMT-0142025	SMA-78 PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE "SAN ISIDRO" CON NÚMERO CATASTRAL NACIONAL NO. 000100000004079700000000 Y NÚMERO DE MATRÍCULA 070-192853, PARA LA ADQUISICIÓN Y/O AFECTACIÓN DE PREDIO DE INTERÉS HÍDRICO DEL MUNICIPIO DE TUNJA	4.037.167,97 COP	UN (01) MES
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8404923&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			

Tabla No 25. Procesos adelantados por parte de la entidad, relacionados con el objeto a contratar.
Fuente: Propia

PROCESOS LOCALES:

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR TOTAL	TIEMPO TOTAL
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	SAMC 035 DE 2022	AVALUO COMERCIAL A UN INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES UBICADOS, EN LA JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE PUERTO BOYCA, BOYACA	45.000.000 COP	TRES (03) MESES
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3653285&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	MB-MC-27-024	ESTUDIO Y REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR RURAL Y VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD BOYACÁ BOYACÁ, QUE YA CUMPLIERON SU VIDA ÚTIL	7.000.000 COP	DOS (02) MESES
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6618542&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	SMC 014 DE 2025	REALIZAR LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE INMUEBLES URBANOS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS EN EL MUNICIPIO DE PUERTO BOYACÁ, BOYACÁ	2.000.000 COP	UN (01) MES
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7988634&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			

Tabla No 21. Procesos locales adelantados en el departamento, relacionados con el objeto a contratar.

Fuente: Propia

PROCESOS NACIONALES:

MODALIDAD	No. PROCESO	OBJETO	VALOR TOTAL	TIEMPO TOTAL
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	ENV-11-32-0935-22	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y DEMÁS GESTIONES PARA LA LEGALIZACIÓN DE BIENES AFINES (AVISOS, ENTRE OTROS) QUE SEAN COMPETENCIA DE LA DIRECCIÓN DE BIENES DEL	45.000.000 COP	CIENTO NOVENTA Y SEIS (196) DÍAS
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2950733&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			
MINIMA CUANTÍA (COMPETITIVA)	AD-MC-22-09	CONSULTORIA PARA LA REALIZACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES DEL DEPARTAMENTO DE SANTANDER	96.707.333,33 COP	TREINTA (30) DÍAS
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/TEndering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2944875&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true			
MINIMA CUANTÍA	IP 018 DE 2023	ELABORACION DE AVALUOS DE PREDIOS PARA DIVERSOS PROGRAMAS QUE REQUIERE EL MUNICIPIO DE PURIFICACION.	32.400.000 COP	TREINTA (30) DÍAS
LINK	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=23-13-13619025			

Tabla No 22. Procesos nacionales adelantados, relacionados con el objeto a contratar.

Fuente: Propia

D. ESTUDIOS DE LA OFERTA

En el marco del presente estudio previo, y en cumplimiento de los principios de planeación, economía y transparencia que rigen la contratación pública en Colombia, se considera pertinente la adopción del Modelo Estratégico de Abastecimiento impulsado por Colombia Compra Eficiente, para orientar el análisis de la oferta

disponible en el mercado.

Este modelo proporciona una estructura metodológica que permite comprender de manera estratégica las condiciones actuales del mercado, identificar proveedores potenciales, analizar las dinámicas de precios, evaluar la capacidad instalada del sector y anticipar riesgos asociados al abastecimiento. Su aplicación fortalece la toma de decisiones durante la etapa de planeación contractual, promoviendo procesos de contratación más eficientes, competitivos y ajustados a la realidad del entorno de oferta.

La implementación del Modelo Estratégico de Abastecimiento, (https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQx NTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9) , en el análisis de la oferta permite, además, alinear el proceso de contratación con las mejores prácticas en compras públicas, asegurando una mayor comprensión del mercado y facilitando la definición de estrategias de adquisición que respondan tanto a las necesidades institucionales como a las condiciones del entorno.

Por lo tanto, su uso se considera no solo pertinente, sino necesario, para garantizar un proceso contractual más robusto, transparente y eficaz, conforme a los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

La oferta a la cual se hace referencia en el presente análisis corresponde a las empresas que desarrollan sus actividades que se fundamentan en la realización de actividades de ingeniería, ofreciendo conocimiento profesional especializado y técnico.

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE PRODUCTO
80	8013	801318	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

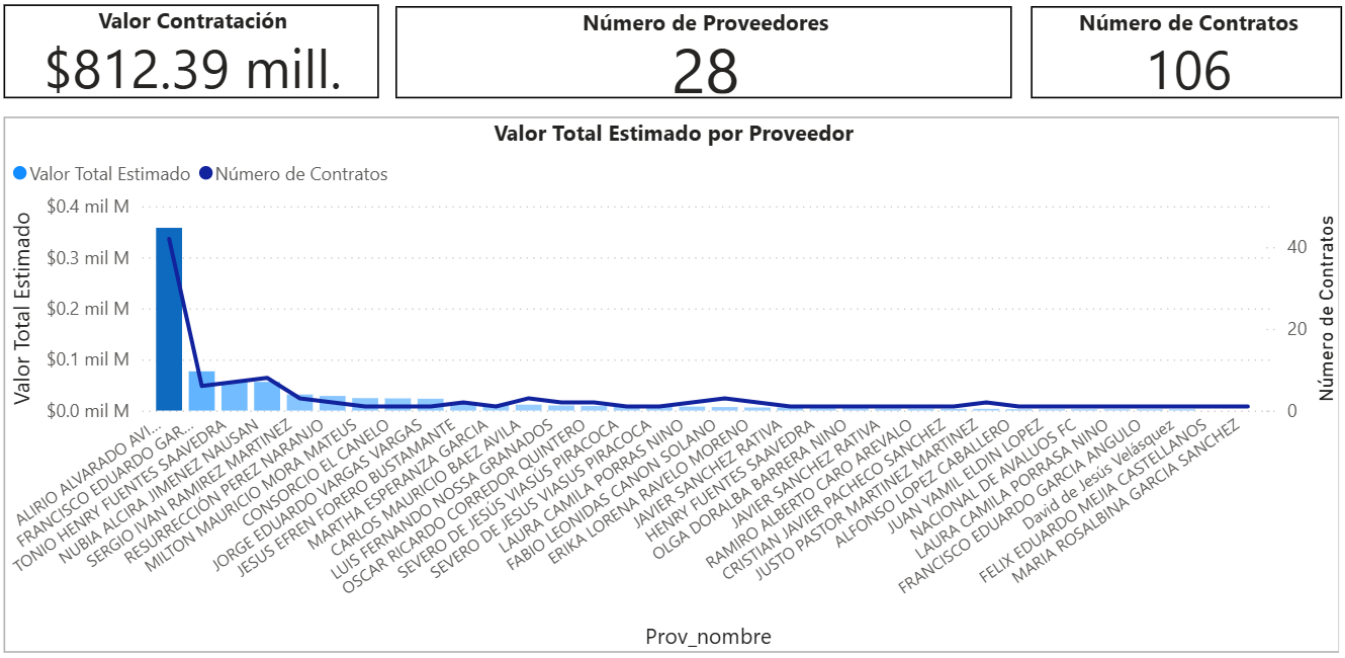
Con base en lo anterior, la modalidad de contratación competitiva y con un valor contratado de máximo de **SESENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS ($ 64.057.500) M/CTE**, y con fecha de consulta máxima arrojada por el sistema de 08/27/2025 (teniendo en cuenta el valor del presente proceso), se obtiene:



Gráfica 6. Filtros de búsqueda aplicados, relacionados con el objeto a contratar, para análisis de la demanda.

Fuente:https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkw NDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Que en el departamento de Boyacá, existen 28 posibles oferentes, relacionados con 106 contratos suscritos y un valor de contratación aproximado de **OCHOCIENTOS DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS ($812.394.821),** como se observa en el gráfico No. 7.



Gráfica 7. Posibles proveedores, teniendo en cuenta procesos similares suscritos.

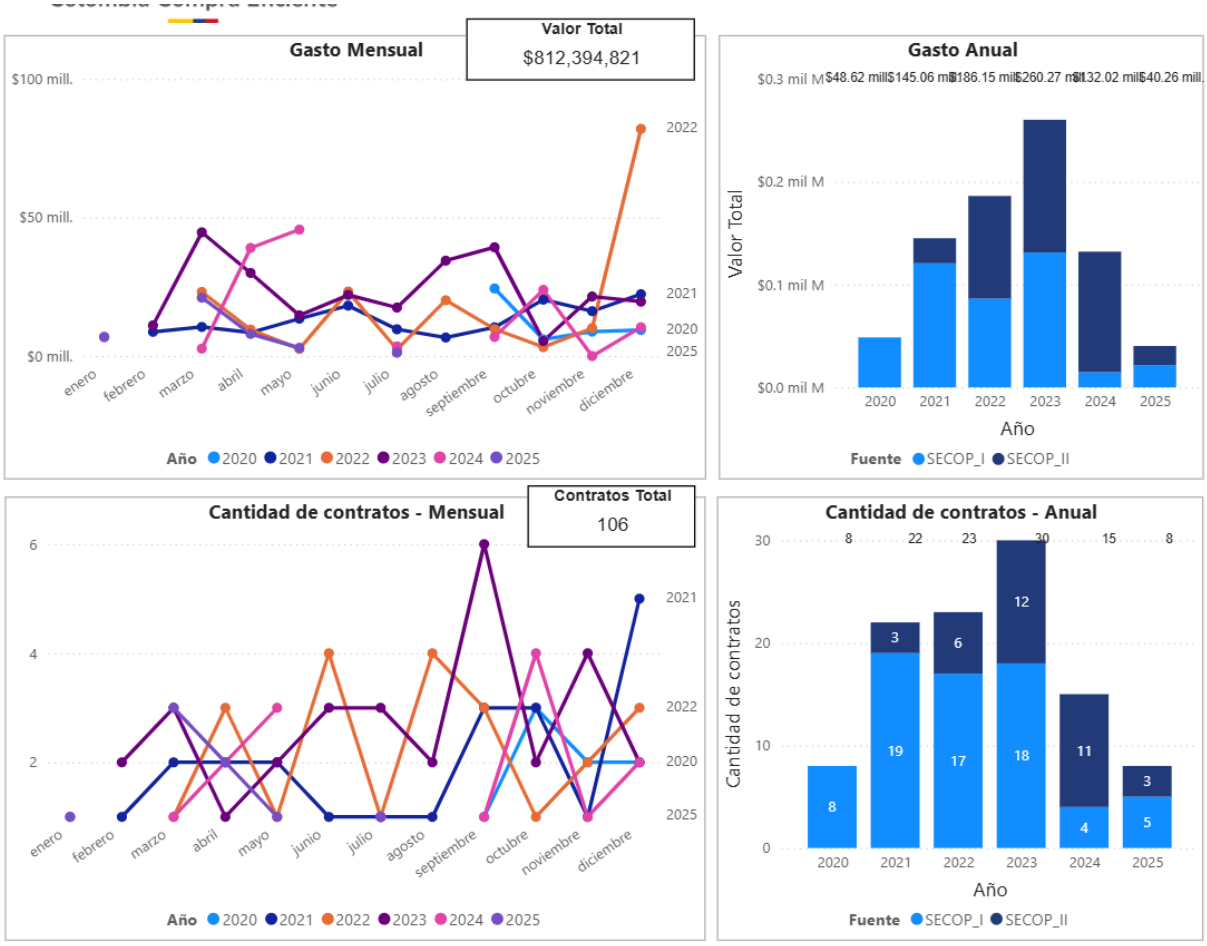
Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2 I xLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009

Lo anterior, puede ser analizado de la siguiente manera:

El estudio de la oferta se realizó con base en la información extraída de las plataformas SECOP I y SECOP II, la cual refleja el comportamiento histórico en la contratación relacionada con servicios de avalúos por parte de entidades públicas.

El valor total contratado asciende a $812,394,821, equivalente a **OCHOCIENTOS DOCE MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PESOS ($812.394.821).**

La contratación está distribuida en 106 contratos ejecutados entre los años 2020 y 2025.



Gráfica 8. Evolución de la Contratación de Servicios de Avalúos (2020-2025).
Fuente: https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009

- **GASTO ANUAL**

En el gráfico "Gasto Anual" se observa una evolución significativa en la inversión:

- **2020:** Monto mínimo cercano a $300.000.
- **2021:** Crecimiento moderado con $48,62 millones.
- **2022:** Incremento importante alcanzando $145,06 millones.
- **2023:** Máximo histórico con $260,27 millones.
- **2024:** Disminución a $132,02 millones.
- **2025:** Disminución marcada con $40,26 millones ejecutados a la fecha.

El año **2023** representa el pico más alto de inversión, lo que evidencia una mayor demanda de avalúos, posiblemente asociado a procesos de adquisición predial o actualización catastral.

En **2025**, la baja ejecución puede estar vinculada a la etapa inicial de la vigencia fiscal y la planeación de nuevos proyectos.

- **GASTO MENSUAL**

El comportamiento mensual es irregular, destacando:

- Picos en marzo, abril y diciembre, donde se evidencian cierres fiscales y contratación acelerada.
- En diciembre de 2022 se alcanzó el mayor valor mensual, superando los $90 millones.

La contratación sigue el patrón típico de la administración pública, con mayor ejecución en el primer trimestre (inicio de proyectos) y el último trimestre (cierre de vigencia).

- **ANÁLISIS DE CANTIDAD DE CONTRATOS**

CONTRATACIÓN ANUAL:

El número de contratos firmados por año muestra lo siguiente:

- **2020:** 8 contratos.
- **2021:** 22 contratos.
- **2022:** 23 contratos.
- **2023:** 30 contratos (máximo histórico).
- **2024:** 15 contratos.
- **2025:** 8 contratos (a la fecha).

El mayor número de contratos se ejecutó en 2023, coincidiendo con el mayor valor total de inversión.

En 2025, la ejecución es baja, probablemente por encontrarse aún en la etapa inicial del año fiscal o en procesos precontractuales.

CONTRATACIÓN MENSUAL:

- En la gráfica mensual se evidencian picos de hasta 6 contratos en octubre, lo que sugiere adjudicaciones masivas en ese mes.
- El comportamiento mensual es variable, sin una tendencia fija, lo que indica que los procesos de avalúos se contratan según la demanda específica de proyectos.

RELACIÓN SECOP I VS SECOP II

- **SECOP I** tuvo mayor participación entre 2020 y 2022.
- **SECOP II** gana protagonismo a partir de 2023, lo que se alinea con la política nacional de migrar los procesos a la plataforma más actualizada y transparente.

La migración a SECOP II implica mayores requerimientos de trazabilidad y publicidad, fortaleciendo la transparencia y cumplimiento de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015.

IMPLICACIONES PARA LA PLANEACIÓN DEL PROCESO DE AVALÚOS

MONTO A CONTRATAR:

- El histórico muestra que en promedio anual se ejecutan aproximadamente CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES (**$**135.000.0000) M/CTE, aunque en 2023 se superó ampliamente esa cifra.
- Esto valida la disponibilidad actual de SESENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS ($64.057.500) M/CTE, considerando que se trata de un contrato a monto agotable, con pagos parciales conforme a los entregables.

PERIODICIDAD:

- La contratación no es continua, sino por demanda, lo que hace necesario estructurar un proceso flexible.
- La figura de monto agotable es adecuada, ya que permite atender solicitudes específicas de avalúos conforme surjan proyectos.

El análisis evidencia que el mercado de avalúos para entidades públicas presenta una variabilidad significativa en la demanda, con un pico importante en 2023.

La información recopilada permite concluir que la proyección financiera y la modalidad de contrato a monto agotable son coherentes con las necesidades de la Secretaría de Infraestructura Territorial, dado que:

- Se ajusta a la disponibilidad presupuestal actual ($64.057.500).
- Garantiza flexibilidad en la contratación conforme a la demanda real de avalúos.
- Permite pagos por entregables, fortaleciendo el control y seguimiento.

Este proceso, soportado en SECOP II, promueve la transparencia, trazabilidad y eficiencia administrativa, asegurando el cumplimiento de la normatividad vigente y optimizando los recursos destinados a la gestión predial y proyectos de infraestructura.

POSIBLES OFERENTES

Basados en los filtros de búsqueda aplicados para el análisis de la oferta, haciendo uso del Modelo de Abastecimiento Estratégico, se realiza una clasificación de las empresas que serían potenciales proveedoras dentro de los procesos adelantados por la entidad, encontrándose como posibles proveedores, **sin limitar ni segar** la oferta:

NIT	RAZÓN SOCIAL	DEPARTAMENTO	CIIU V. 4 AC
901050445	INGECONSULT JC S.A.S	BOYACÁ	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
826003926	GEOCIVILES INGENIERIA S.A.S	BOYACÁ	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
901027483	CONSULTORIA Y SUPERVISION DE ESTRUCTURAS S.A.S	BOYACÁ	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
7173308	CESAR AUGUSTO CARDOZO AREVALO	BOYACÁ	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800015774	B&C S.A.	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

900446925	APP CONTROL INGENIERIA S.A.S	BOYACÁ	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
901003346	OSPAM INGENIERIA S.A.S	BOYACÁ	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800022961	RM SECURITY	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800028455	VELNEC S.A.	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800032277	ESTUDIOS TECNICOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800032486	INPROTEKTO LTDA	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800061409	BATEMAN INGENIERIA S.A.	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

800067737	INSPEQ INGENIERIA LTDA	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800073584	ANTEA COLOMBIA SAS EN REORGANIZACION	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800077226	ARCADIA ARQUITECTOS SAS	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800078300	CIVALCO LIMITADA	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800086581	ROJAS IRAGORRI ARQUITECTOS SAS	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800097991	INGENIERIA CONSULTORIA Y PLANEACION S.A	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800129789	INGENIEROS SAS	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

800141159	INARE LTDA	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800168477	ARQ SAS	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800172858	GALLO LONDOÑO Y CIA S.A.	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800179722	NYL ELECTRONICA SA	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800184582	GEOTECNIA &CIMENTACIONES SAS	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800200436	AB PROYECTOS SA	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800201307	COALA ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.S	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

800217972	SERVICIO EN TELECOMUNICACIONES TELEMATICA Y SISTEMAS - TELMACOM LTDA	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800248194	SNC-LAVALIN INTERNATIONAL INC. SUCURSAL COLOMBIA	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica
800248916	G Y G CONSTRUCTORES S.A.	BOGOTA D.C.	7112- Actividades de ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica

E. ANÁLISIS DE COSTOS

El valor del presente proceso es de hasta **SESENTA Y CUATRO MILLONES CINCUENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS ($ 64.057.500) M/CTE,** el cual está amparado con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 20253174 y No. 20253175 de fecha 18 de Septiembre del 2025.

Para la estimación del presupuesto del proceso, se realizó un estudio de mercado, consistente en la recolección y análisis de tres cotizaciones allegadas por posibles proveedores del servicio/bien requerido, con el fin de obtener un referente de precios actualizado y representativo del sector.

Las cotizaciones fueron evaluadas considerando condiciones técnicas, comerciales y económicas similares, lo que permitió establecer un valor promedio como base para determinar el presupuesto estimado. Este procedimiento garantiza una aproximación objetiva al costo real del objeto contractual y se ajusta a los principios de planeación, economía y responsabilidad previstos en el artículo 24 de la Ley 80 de 1993.

INSUMO / BIEN	REFERENCIA			VR COTIZADO			UND MEDIDA	PROMEDIO	CANT	VALOR UNITARIO
	1	2	3	1	2	3				
Predio urbano hasta 100 m^2	SIGMA Service S.A.S	Salmer Ingeniería S.A.S	Territorial Assessent S.A.S	$1.500.000,00	$1.000.000,00	$2.030.000,00	Por avalúo	$1.510.000,00	1	$1.510.000,00
Predio urbano hasta 100 m2 y 500 m2	SIGMA Service S.A.S	Salmer Ingeniería S.A.S	Territorial Assessent S.A.S	$2.200.000,00	$1.500.000,00	$2.500.000,00	Por avalúo	$2.066.666,67	1	$2.066.666,67
Predio urbano superior a 500 m2	SIGMA Service S.A.S	Salmer Ingeniería S.A.S	Territorial Assessent S.A.S	$3.000.000,00	$2.500.000,00	$3.280.000,00	Por avalúo	$2.926.666,67	1	$2.926.666,67
Predios con construcciones (casas, locales, bodegas)	SIGMA Service S.A.S	Salmer Ingeniería S.A.S	Territorial Assessent S.A.S	$3.500.000,00	$3.000.000,00	$3.930.000,00	Por avalúo	$3.476.666,67	1	$3.476.666,67
Avalúo de mejoras o construcciones aisladas	SIGMA Service S.A.S	Salmer Ingeniería S.A.S	Territorial Assessent S.A.S	$2.300.000,00	$1.500.000,00	$1.500.000,00	Por avalúo	$1.766.666,67	1	$1.766.666,67
Avalúo de servidumbres o franjas de afectación	SIGMA Service S.A.S	Salmer Ingeniería S.A.S	Territorial Assessent S.A.S	$4.000.000,00	$3.500.000,00	$4.860.000,00	Por predio	$4.120.000,00	1	$4.120.000,00

NOTA 1: Los valores unitarios aquí relacionados incluyen tanto los costos directos como los costos indirectos asociados a la ejecución de las actividades, tales como materiales, equipos, transporte, administración, imprevistos y demás gastos necesarios para el desarrollo integral de los servicios objeto del contrato.

NOTA 2: Las cotizaciones empleadas para el análisis de mercado efectuado, se encuentran anexas al presente documento.

ESTIMACIÓN DE COSTOS/PRESUPUESTO OFICIAL:

INSUMO / BIEN	UND MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO
Predio urbano hasta 100 m^2	Por avalúo	1	$ 1.510.000,00
Predio urbano hasta 100 m2 y 500 m2	Por avalúo	1	$ 2.066.666,67
Predio urbano superior a 500 m2	Por avalúo	1	$ 2.926.666,67
Predios con construcciones (casas, locales, bodegas)	Por avalúo	1	$ 3.476.666,67
Avalúo de mejoras o construcciones aisladas	Por avalúo	1	$ 1.766.666,67
Avalúo de servidumbres o franjas de afectación	Por predio	1	$ 4.120.000,00

NOTA 1: Los valores unitarios aquí relacionados incluyen tanto los costos directos como los costos indirectos asociados a la ejecución de las actividades, tales como materiales, equipos, transporte, administración, imprevistos y demás gastos necesarios para el desarrollo integral de los servicios objeto del contrato.

F. POLITICA DE DATOS ABIERTOS.

Conforme lo regulado en el artículo 5° de la Ley 1712 de 2014 asigna la condición de sujetos obligados a:

"a) Toda entidad pública, incluyendo las pertenecientes a todas las Ramas del Poder Público, en todos los niveles de la estructura estatal, central o descentralizada por servicios o territorialmente, en los órdenes nacional, departamental, municipal y distrital."

La importancia y el alcance de "Open Data" o "datos abiertos" son catalogados como información pública dispuesta en formatos que permiten su uso y reutilización bajo licencia abierta y sin restricciones legales

para su aprovechamiento, que permiten y facilitan el Derecho de Acceso a la Información Pública Nacional, establece la obligatoriedad de las entidades públicas de apertura datos y define los datos abiertos en el numeral sexto como "todos aquellos datos primarios o sin procesar, que se encuentran en formatos estándar e interoperables que facilitan su acceso y reutilización, los cuales están bajo la custodia de las entidades públicas o privadas que cumplen con funciones públicas y que son puestos a disposición de cualquier ciudadano, de forma libre y sin restricciones, con el fin de que terceros puedan reutilizarlos y crear servicios derivados de los mismos".

Frente a ello y para consulta en general, el Municipio de Tunja, garantiza el acceso a la Información pública y por ello tiene su disposición la consulta de sus datos abierto es en la página web:

De igual manera, el Gobierno Nacional, tiene a su disposición la plataforma de consulta, a la cual, se puede acceder mediante enlace WWW.DATOS.GOV.CO .

Por lo anterior, el Municipio de Tunja, dio a conocer su inventario del Registro de Activos de Información, instrumento que servirá como uno de los mecanismos para identificar todos aquellos datos prioritarios o de alto impacto a publicar en el portal de datos abiertos colombiano.

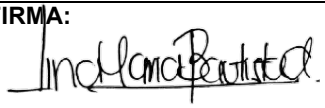
Dicho inventario contiene la descripción del activo de información discriminado por dependencias, además de identificar su disponibilidad y reserva de la misma.

Consulte aquí el Registro de Activos de Información:

https://www.datos.gov.co/Funci-n-p-blica/REGISTRO-DE-ACTIVOS-DE-INFORMACION/2w77-gm66/about_data

D. MARCO LEGAL

-Constitución Política de Colombia.
-Ley 80 de 1993, artículo 32 numeral 3°.
-Ley 1150 de 2007 artículo 2° numeral 4°.
-Decreto 1082 de 2015 artículo 2.2.1.2.1.4.9

NOMBRE: LINA MARIA BAUTISTA AVELLANEDA **CARGO:** SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA TERRITORIAL	**FIRMA:** 

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.

"PROTECCIÓN DE DATOS / DISCLAIMER: De conformidad al Decreto 1377 de 2013, Tenga en cuenta que los datos de carácter personal que usted declara en este formulario han sido suministrados de acuerdo a la verdad y que son recogidos de acuerdo con lo dispuesto en la ley de protección de datos personales 1581 del 2012, adoptada en la Alcaldía Mayor de la ciudad de Tunja resolución 0450 de 2020, se informa que los datos e información registrada será utilizada únicamente para los fines del formulario. Por lo tanto, se advierte que el uso indebido o sin autorización del propietario de los datos para cualquier otro fin va en contravía de la ley de protección de datos personales y también puede incurrir en delitos que se encuentran en la ley 1273 del 2009 y sus adendas, o ir en contravía de la ley 1712 del 2014. Le ponemos en conocimiento que estos datos se encuentran almacenados en un archivo de propiedad de la dependencia Unidad de Gestión Documental De acuerdo con la Ley anterior, tiene derecho a ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación, limitación, oposición y portabilidad de manera gratuita mediante correo electrónico a atencionalciudadano@tunja.gov.co o bien en la dirección: calle 19 No. 9-87 atención al ciudadano."