

INTRODUCCIÓN

La proyección del análisis del sector es de suma importancia ya que responde a las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económico (OCDE) le ha expresado al Gobierno Nacional. Así mismo, el HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., en aras de optimizar el proceso de contratación busca que por medio del presente documento, se puedan generar herramientas para comprender el mercado del bien o servicio a contratar u obra a ejecutar, para que de esta forma se pueden alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo los cuales se acometen en cada uno de los procesos de contratación.

Por otro lado, el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, señala que las Entidades, a partir del objeto del contrato, debe hacer 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, sin que sea relevante la modalidad de selección.

Por lo anterior, el análisis del sector permite al HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E., conocer las condiciones y las ventajas que representa contratar el bien o servicio.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16 "Etapa de planeación" del acuerdo No. 011 del 2021, "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO", elabora los Estudios del Sector para adelantar el proceso contractual para **PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO SEDE ANTIGUA DEL HOSPITAL DE YOPAL, UBICADO EN LA DIAGONAL 9 NO. 24-75, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-121534, PROPIEDAD DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E.** Por medio del presente documento se deja constancia del análisis de aspectos comerciales, financieros, técnicos y riesgos posibles dentro del sector, los cuales se realizarán en la etapa de planeación y estructuración del mismo,

En relación al objeto contractual que se identifica en el sector de servicios y los aspectos relacionados con **PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO SEDE ANTIGUA DEL HOSPITAL DE YOPAL, UBICADO EN LA DIAGONAL 9 NO. 24-75, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-121534, PROPIEDAD DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E.**, se evidencia que de acuerdo a las obligaciones que se desarrollaran en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad, idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual.

Se deja constancia mediante el presente documento, del análisis del sector realizado en la etapa de planeación y estructuración del mismo, así:

2.OBJETO CONTRACTUAL

PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO SEDE ANTIGUA DEL HOSPITAL DE YOPAL, UBICADO EN LA DIAGONAL 9 NO. 24-75, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-121534, PROPIEDAD DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E.

3.ASPECTOS GENERALES

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

1.1. ECONÓMICO

Dado el objeto de contratación y con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 adaptada para Colombia se establecen los siguientes códigos CIIU como parte de las opciones que ofrece el sector económico, según la Clasificación del DANE (Departamento Nacional de Estadística) para satisfacer la necesidad del presente análisis, y a partir de los cuales se identificaran las empresas del sector en capacidad de ejecutar el objeto del actual proceso:

 <p>DANE INFORMACIÓN PARA TODOS</p>	<p>Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 adaptada para Colombia</p>
<p>Sector general de clasificación</p>	<p>Subsector clasificación DANE</p>
<p>Servicios</p>	<p>(L) ACTIVIDADES INMOBILIARIOS</p>
<p>Código CIIU</p>	<p>6820- Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata</p>

Fuente: Elaboración propia-DANE-CIIU

1.1.1. Clasificación: código estándar de productos y servicios de naciones unidas

Identificados los proveedores que han participado como oferentes o contratistas en procesos de contratación con entidades del Estado y de acuerdo con los códigos del clasificador de bienes y servicios UNSPSC proporcionados por Colombia compra eficiente, el servicio de PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO SEDE ANTIGUA DEL HOSPITAL DE YOPAL, UBICADO EN LA DIAGONAL 9 NO. 24-75, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-121534, PROPIEDAD DEL HOSPITAL REGIONAL DE LAORINOQUIA E.S.E., se puede ubicar en:

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131800	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

Fuente: Clasificador de bienes y servicios/Colombia Compra Eficiente

1.1.2. Productos incluidos en el sector

En el sector de servicios de avalúos comerciales —como el que corresponde a la contratación para realizar el avalúo comercial del predio sede antigua del Hospital de Yopal— se incluyen bienes y servicios especializados relacionados con la estimación técnica, económica y jurídica del valor de bienes inmuebles.

A continuación, se detallan los productos y servicios que hacen parte de este sector, redactados con enfoque técnico para incluir en un estudio previo o análisis de mercado:

1. Servicios incluidos

Este sector abarca la prestación de servicios profesionales especializados en la determinación del valor comercial de bienes inmuebles urbanos o rurales, conforme a las metodologías definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la Superintendencia de Notariado y Registro, y la Norma Técnica Colombiana NTC 6050. Entre los principales servicios se incluyen:

- Elaboración de avalúos comerciales, de bienes inmuebles urbanos, rurales o especiales.
- Inspección técnica del predio, levantamiento físico, registro fotográfico y georreferenciación.
- Revisión documental y jurídica del bien objeto de avalúo (matrícula inmobiliaria, certificado catastral, escrituras, planos, etc.).
- Análisis del mercado inmobiliario en el entorno del predio, considerando usos del suelo, estratificación, oferta y demanda.
- Determinación del valor del terreno y las construcciones según el estado físico, antigüedad, materiales y mantenimiento.
- Emisión del informe técnico de avalúo con memoria de cálculo, soporte fotográfico, análisis comparativo y conclusiones.
- Firma y respaldo de un perito evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) o en una entidad autorizada.

2. Productos asociados

Aunque se trata principalmente de un servicio profesional, el sector puede incluir productos o entregables derivados del proceso de avalúo, tales como:

- **Informe técnico de avalúo comercial** en formato físico y digital.
- **Planos, croquis y fichas técnicas** del inmueble.
- **Registro fotográfico** del predio.
- **Base de datos o tabla comparativa** del mercado inmobiliario de referencia.
- **Certificación del evaluador** con su número de registro y vigencia.

3. Finalidad del servicio

El objetivo del servicio es determinar el valor comercial actual del predio ubicado en la Diagonal 9 No. 4-86, Lote 6, Yopal, identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-121534 y cédula catastral 8510101000000003000100000000, propiedad del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E., para efectos administrativos, financieros o de gestión patrimonial.

Es así, como hay variedad de tipos de avalúos, como se señalan a continuación:

Los avalúos son estimaciones que nos sirven para conocer el valor comercial o utilidad de un bien inmueble. Estos se obtienen mediante un dictamen técnico imparcial en el que se consideran características físicas, de uso, análisis de mercado y condiciones urbanas del edificio, apartamentos, lote, casa, local, bodega, etc.

Dicho dictamen es útil al momento de vender o comprar un inmueble, ya que es un requisito indispensable para poder llevar a cabo la transacción. Además, este documento que solo puede ser emitido por un profesional certificado en el tema sirve como aval del precio de la construcción¹.

De acuerdo con el Artículo 5 del Decreto 556 de 2014, que reglamentó la Ley del Avaluador 1673 de 2013, en Colombia los evaluadores deben especializarse en una o más de las 13 categorías para tener suficiente conocimiento específico en los diferentes tipos de bienes y/o derechos y, así, poder determinar un valor justo.

Un evaluador no puede hacer un avalúo en una categoría que no tenga autorizada en su Registro Abierto de Evaluadores. Seguidamente, se presenta las 13 categorías para tener en cuenta para los evaluadores²:

- **Inmuebles urbanos**

Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

- **Inmuebles rurales**

¹ Ver en: <https://blog.century21colombia.com/avaluos>

² Ver en: <https://ana.org.co/13-categorias/>

Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

- **Recursos naturales y suelos de protección**

Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

- **Obras de la infraestructura**

Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

- **Edificación de conservación arqueológica y monumentos históricos**

Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

- **Inmuebles especiales**

Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

- **Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil**

Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, mainframes, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

- **Maquinaria y equipos especiales**

Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

- **Obras de arte, orfebrería, patrimoniales y similares**

Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

- **Semovientes y animales**

Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

- **Activos operacionales y establecimientos de comercio**

Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

- **Intangibles**

Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

- **Intangibles especiales**

Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

En Colombia existen dos tipos de avalúos que te explicaremos a continuación.

- **Avalúo catastral**

El avalúo catastral está definido en el Artículo 8 de la resolución 0070 de 2011 como "la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendido".

En otras palabras, el avalúo catastral es una herramienta que usa el Estado colombiano para determinar cuánto se cobrará de impuesto predial en el año. Para ello, se hace un informe en que se evalúan factores y se establece un precio referencia para un predio o inmueble.

Para definir este avalúo cada año en el país se realiza un censo inmobiliario en el que se analizan las condiciones del terreno donde está el o los inmuebles, ubicación, el estado de las vías cercanas y el acceso a servicios públicos; además, se tienen en cuenta la antigüedad, los acabados y el estado de conservación de la edificación, entre otros.

Además de establecer el valor del impuesto predial, también sirve para recoger información que le permite a las alcaldías y gobernaciones planear el crecimiento de las ciudades y tomar decisiones sobre planeación e infraestructura. Cabe mencionar que los avalúos catastrales tienen un valor máximo equivalente al 70 % del valor comercial de los predios urbanos y 50 % de los predios rurales.

Es importante saber que este tipo de avalúo no se recomienda usarlo en operaciones comerciales de venta o arriendo de un inmueble, esto se debe a que este dictamen no determina el valor comercial real de la construcción o terreno en cuestión.

Respecto a esto, el Consejo Técnico de la Procuraduría Pública menciona que: "el avalúo catastral es probable que no cumpla con los requisitos de la medida de valor razonable requeridos en los marcos de información financiera, salvo que ella represente el precio de salida determinado conforme al precio que pagarían los participantes del mercado en una venta en condiciones normales".³

- **Avalúo comercial**

También conocido como avalúo inmobiliario, es el documento necesario para vender, comprar o simplemente conocer el valor de una propiedad. Con éste queda definida el precio que una persona debe pagar o fijar a la hora de realizar alguna de las dos transacciones antes mencionadas.

³ Ver en: <https://blog.century21colombia.com/avaluos>

De igual forma, los avalúos comerciales pueden ser utilizados para fines contables, como garantía hipotecaria, reclamos judiciales, arrendamientos y compra y venta del inmueble entre una persona natural y el Estado.

Para entender mejor lo anterior, es común que los bancos realicen este tipo de avalúos antes de otorgarle a una persona un crédito hipotecario. Con el avalúo en sus manos, la entidad financiera determina la cantidad de dinero que le prestará al solicitante. En otras palabras, dependiendo del valor que arroje ese dictamen, el banco hará el análisis y decidirá cuánto le prestará a la persona que solicitó el crédito.

- **Avalúo para seguros**

Otro avalúo que existe en el país es el avalúo para seguros, el cual consiste en un informe para determinar el valor por el cual se puede reconstruir un inmueble en caso de un siniestro. Su objetivo es encontrar las pólizas para los bienes inmuebles.

1.1.2.1. Aspectos de costos de un avalúo

- **Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- **Método de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés. Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.
- **Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $V_c = \{C_t - D\} + V_t$ En donde: V_c = Valor comercial C_t = Costo total de la construcción D = Depreciación V_t = Valor del terreno Parágrafo. - Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas). Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica se sujetará al siguiente procedimiento: 1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos. 2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación. Parágrafo. - Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y

d) del artículo 11 del Decreto Ley 51 de 1998 y el párrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.⁴

1.1.3. Agentes que componen el sector

En el sector, existen instituciones y entidades que se encargan de la vigilancia, control, de la inspección, de la auditoría y los organismos que regulan los servicios en Colombia, que son:

SECTOR	ACTORES Y GRUPOS INTERESADOS
PÚBLICO	Secretaría de Hacienda
	Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)
	Oficina de Registro e Instrumentos Públicos
	Planeación Municipal
	Registro Abierto de Avaluadores
PRIVADO	Entidades dedicadas a fortalecer el sector del mercado valuatorio que ofrezcan seguridad, idoneidad y respaldo de sus servicios a nivel Nacional, que cuenten con especialistas profesionales certificados por el Registro Abierto de Avaluadores en las diferentes categorías.
SOCIEDAD CIVIL	Trabajadores, Usuarios y Pacientes del HORO

Fuente: Elaboración Propia.

1.1.4. Cifras totales de ventas

El sector de servicios de avalúos comerciales e inmobiliarios en Colombia presenta una dinámica estable, sustentada principalmente en la demanda de avalúos por parte de entidades públicas, notarias, instituciones financieras y empresas privadas. De acuerdo con los reportes del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y la Cámara Colombiana de la Propiedad Raíz (Lonja de Propiedad Raíz), los ingresos anuales del sector superan los \$300 mil millones, con una tasa de crecimiento promedio del 4 % anual en los últimos tres años.

En el ámbito regional, el departamento de Casanare concentra una oferta compuesta por avaluadores independientes y firmas especializadas, cuyas ventas anuales se estiman entre \$150 y \$500 millones por empresa, dependiendo del volumen de contratos y la especialización técnica del personal inscrito en el RAA.

1.1.5. Variables económicas que pueden afectar la dinámica del sector

1.1.5.1. Salario Mínimo Legal Vigente (SMLV)

El histórico de salario mínimo en Colombia se debe tener en cuenta para fijar los pagos a trabajadores privados y públicos sea cual sea su tipo de vinculación, es la base salarial en el país, y sobre este se fijan los valores del mercado laboral. De acuerdo con el informe del mercado laboral de enero de 2018 llamado "Productividad y salario mínimo" de Fedesarrollo, En Colombia, el salario mínimo se ajusta anualmente a partir de una negociación entre los sindicatos, las empresas y el gobierno, normalmente aumenta con base en la inflación esperada, de acuerdo con la meta establecida por el Banco de la República y los cambios observados en la productividad laboral. En cualquier caso, acogiendo una sentencia de la Corte Constitucional, el aumento debe ser superior a la inflación observada en el año inmediatamente anterior, de tal forma que al menos se garantice que su poder adquisitivo no se deteriore con respecto al que se tenía un año atrás. El ajuste del salario mínimo no necesariamente implica que todos los salarios en la economía se muevan en la misma

⁴ Ver en:

<http://aplicaciones.risaralda.gov.co/Modulos/Contratacion/Archivos/1038/Anexo1EstudioDeAn%C3%A1lisisDelSectorAvaluosComerciales2014.pdf>

dirección ni mucho menos en la misma magnitud. Actualmente, el salario mínimo del país representa aproximadamente el 86,2% del salario mediano y el 57,3% del promedio de los salarios de las personas ocupadas en el país. Estos porcentajes indican que muchos trabajadores reciben remuneraciones inferiores al mínimo legal establecido. La situación dentro de las regiones del país es aún más compleja. El salario mínimo está por encima del ingreso mediano y promedio en las regiones más pobres y de menor productividad donde, por esa misma razón, la informalidad - en la que no se respetan los mínimos salariales establecidos en las normas legales es particularmente alta.

El Gobierno Nacional anunció a través de los Decretos 1572 y 1573 de 2024, un incremento de 9,54% del salario mínimo para el 2025, dado que no se llegaron a acuerdos entre empresarios y las centrales obreras. En cuanto al auxilio de transporte, el aumento fue de 19%. Con este incremento señalado, el salario mínimo queda en \$1.423.500,00 millones. El auxilio de transporte quedó en \$200.000. Es decir, que el salario mínimo total para el año 2025 es de \$1.623.500 millones.

VARIACIÓN DEL SALARIO MÍNIMO MENSUAL				
Año	Salario mínimo mensual	Variación porcentual anual %	Auxilio de transporte	Normatividad/Decreto
2025	\$1.423.500,00	9,54%	\$ 200.000,00	1572 y 1573 de 2024
2024	\$1.300.000,00	12%	\$ 162.000,00	2292 de dic 29 de 2023
2023	\$ 1.160.000,00	16%	\$ 140.606,00	2613 de dic 28 de 2022
2022	\$ 1.000.000,00	10,07%	\$ 117.172,00	1724 de dic 15 de 2021
2021	\$ 908.526,00	3,5%	\$ 106.454,00	1786 de dic 29 de 2020
2020	\$ 877.803,00	6%	\$ 102.854,00	2360 de dic 26 de 2019
2019	\$ 828.116,00	6%	\$ 97.032,00	2451 de dic 27 de 2018
2018	\$ 781.242,00	5,9%	\$ 88.211,00	2269 de dic 30 de 2017
2017	\$ 737.717,00	7%	\$ 83.140,00	2209 de dic 30 de 2016
2016	\$ 689.455,00	7%	\$ 77.700,00	2552 de dic 30 de 2015
2015	\$ 644.350,00	4,6%	\$ 74.000,00	2731 de dic 30 de 2014
2014	\$ 616.000,00	4,5%	\$ 72.000,00	3068 de dic 30 de 2013
2013	\$ 589.500,00	4,02%	\$ 70.500,00	2738 de dic 28 de 2012
2012	\$ 566.700,00	5,8%	\$ 67.800,00	4919 de dic 26 de 2011
2011	\$ 535.600,00	4%	\$ 63.600,00	033 de enero 11 de 2011
2010	\$ 515.000,00	3,6%	\$ 61.500,00	5053 de dic 30 de 2009

Fuente: Elaboración Propia.

1.5.1.2.1. Índice de Precios al Consumidor (IPC)

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. El dato del IPC, en Colombia, lo calcula mensualmente el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

En septiembre de 2025 la variación mensual del IPC fue 0,32%, la variación año corrido fue 4,55% y la anual 5,18%. En septiembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,18%, es decir, 0,63 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo período del año anterior, cuando fue de 5,81%.

Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Total, nacional
2024 - 2025 (septiembre)

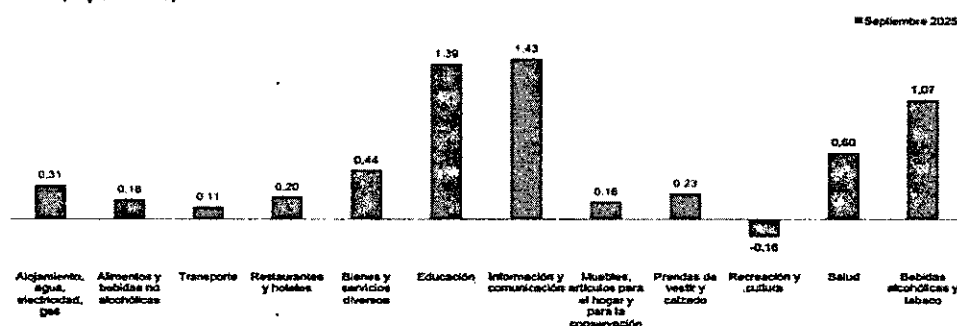
IPC	Septiembre					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2024	2025	2024	2025	2024	2025
IPC total	0,24	0,32	4,58	4,55	5,81	5,18

Fuente: DANE/IPC

1.5.1.2.1. Variación mensual

El comportamiento mensual del IPC total en septiembre de 2025 (0,32%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Educación. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Información y comunicación (1,43%) y Educación (1,39%).

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

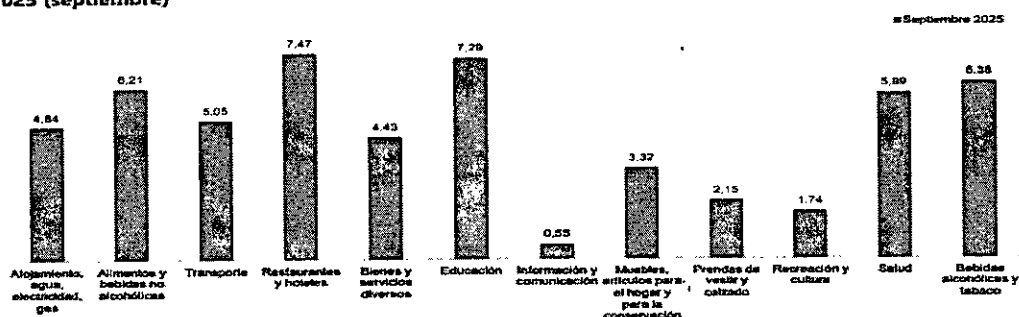


Fuente: DANE/IPC.

1.5.1.2.2. Variación anual

En septiembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,18%. El comportamiento anual del IPC total en septiembre de 2025 (5,18%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. La división Restaurantes y hoteles registró una variación anual de 7,47%, siendo esta la mayor variación anual. En septiembre de 2025 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: bebidas calientes: tinto, café con leche, chocolate, té, bebida achocolatada caliente, leche, agua de panela, agua aromática, avena caliente y similares para consumo inmediato (10,94%), pago por alimentación en comedores (8,64%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,63%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (4,58%) servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (4,94%) y gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (6,64%).

**Variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por divisiones de gasto
2025 (septiembre)**



Fuente: DANE/IPC.

1.1.5.2. Tasa de cambio representativa del mercado- TRM

La Tasa de Cambio Representativa del Mercado—TRM— es el promedio ponderado por monto de las operaciones de compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, pactadas para cumplimiento en ambas monedas el mismo día de su negociación, efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario dentro del horario que establezca el Banco de la República mediante reglamentación general. Para el cálculo de la TRM se deberán excluir las operaciones de derivados, así como las operaciones efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario con entidades diferentes de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y de la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

La TRM es calculada diariamente y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en la información disponible y la reglamentación expedida por el Banco de la República. La Superintendencia Financiera de Colombia tiene la obligación de calcular y certificar la TRM y divulgarla al mercado y al público en general, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Resolución Externa No. 1 de 2018, expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, la metodología establecida por el Banco de la República mediante Circular Reglamentaria DODM – 146, el artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010 y la Resolución No.0416 de 2006 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

La cotización del dólar en Colombia para el lunes 27 de octubre del 2025 se mantuvo inalterada. La TRM disminuyó un 10.61% (458.1 Pesos) en referencia al mismo día del año anterior y se redujo un 1.27% (49.49 Pesos) comparando con el mismo día del mes anterior.

Dólar TRM Hoy en Colombia

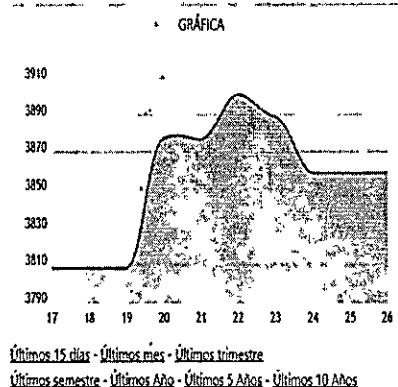
TRM VIGENTE AL LUNES 27 DE OCTUBRE DEL 2025- ¿A CÓMO ESTÁ EL DÓLAR HOY?

1 USD = 3,858.63 COP

Tres Mil Ochocientos Cinuenta y Ocho Pesos Con Sesenta y Tres Centavos

Dólar Ayer 2025-10-27 Ver historial

La cotización del dólar en Colombia para el día Lunes 27 de Octubre del 2025 se mantuvo inalterada. La TRM disminuyó un 10.61% (458.1 Pesos) en referencia al mismo día del año anterior y se redujo un 1.27% (49.49 Pesos) comparando con el mismo día del mes anterior.



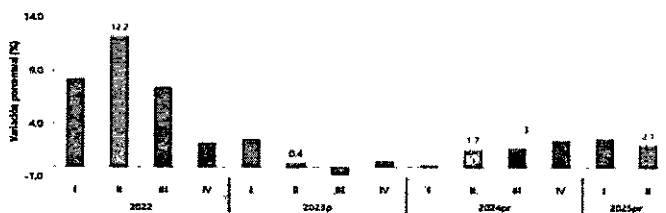
Fuente: Dólar Colombia

1.1.5.3. Comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB)

En el segundo trimestre de 2025pr⁵, comparado con el trimestre inmediatamente anterior, el PIB crece 0,5% en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Durante el primer semestre de 2025pr, el PIB presenta un crecimiento de 2,4%, respecto al mismo periodo del año anterior. En el segundo trimestre de 2025pr, el PIB en su serie original crece 2,1% respecto al mismo periodo del año anterior. La actividad económica que más contribuye al crecimiento anual del segundo trimestre de 2025pr es Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida que crece 5,6% y contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual del valor agregado, en su serie original p⁶.

En el segundo trimestre de 2025^{Pr} el Producto Interno Bruto de Colombia crece 2,1%¹

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Tasa de crecimiento anual en volumen¹
2022-I / 2025^{Pr}-II



Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

Según el comunicado de prensa emitido por el DANE, en el cual se señala que las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

En el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,8% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

⁵ Es habitual que el DANE en aras de proporcionar un conocimiento oportuno sobre la evolución de la economía presente versión preliminar, provisional y definitiva de las cuentas nacionales, en función de la progresiva precisión de los instrumentos estadísticos utilizados en la medición. Pr: preliminar: Propia de las cuentas trimestrales, es la más oportuna pues presenta un desfase de tan solo tres meses con el final del año calendario. Dos elementos la caracterizan: de una parte, el alcance de la estimación, la cual se limita (a diferencia de las versiones provisional y definitiva) al análisis de la producción dejando por fuera las cuentas de los sectores institucionales (gobierno, hogares...), más exigentes en materia de información. Por otra parte, esta versión se caracteriza por la utilización de indicadores o variables testigo ligados estrechamente al comportamiento de algunas de las actividades económicas tales como el sacrificio de ganado, la demanda de energía eléctrica, el consumo de gas, la oferta comercializable (para la estimación de valor agregado del comercio, el comportamiento del parque automotor, los abonados a servicio telefónico, el recaudo de impuestos, el stock de edificaciones, el comportamiento demográfico, los ingresos a salas de cine, entre otros. No obstante, para esta versión se dispone también de información con la exigida oportunidad, cobertura y calidad que da cuenta del comportamiento de algunas actividades como la minería de carbón, de petróleo y gas, la industria manufacturera (a pesar de su mayor agregación), áreas causadas para la construcción de edificaciones, algunos servicios públicos domiciliarios, servicios de alojamiento y la actividad financiera.

⁶ P: provisional: Divulgada con año y medio de desfase con relación al final del año calendario, se alimenta de información proveniente de investigaciones estadísticas, con menor complejidad en sus alcances e instrumentos de recolección que los datos de encuestas anuales y naturalmente con menores requerimientos de tiempo para efectos de su procesamiento, lo cual le imprime una mayor disponibilidad y oportunidad. Son claro ejemplo de este tipo de información las muestras mensuales económicas adelantadas por el DANE, los pronósticos agrícolas a partir de áreas sembradas, los índices de volumen y precio derivados de muestras parciales de estados financieros de empresas representativas de las diferentes actividades económicas. D: definitiva. Se divulga con dos años y medio de desfase con relación al final del año calendario. Incorpora la totalidad de la información, igualmente definitiva, generada en las investigaciones estadísticas y registros administrativos proporcionados no solo por el DANE sino por las demás fuentes de información. Estas requieren de tiempo para su recolección, crítica, análisis de consistencia, procesamiento y entrega de resultados a usuarios (entre los cuales se encuentra la Dirección de Síntesis y Cuentas Nacionales DSCN). Son ejemplo de estas estadísticas las correspondientes a las encuestas anuales, manufacturera, de comercio y de servicios, los estados financieros de las instituciones financieras y no financieras, los datos detallados de la balanza de pagos, entre otras.

Tabla 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Enfoque de la producción
Tasas de crecimiento (%) anual y trimestral en volumen¹ por actividad económica
2025^{pr} segundo trimestre

Actividad económica	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario ² Trimestral
	Anual	Abril-cadales	
	2025 ^{pr} - II / 2024 ^{pr} - II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} - II / 2025 ^{pr} - I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	25,0	4,8
Explotación de minas y Canteras	-10,2	6,9	-14,1
Industria manufacturera	-0,7	5,8	0,8
Suministro de electricidad, gas, vapor y agua calienta	1,8	21,5	0,3
Construcción	2,0	14,6	0,4
Comercio por mayor y al por menor	-2,1	1,5	-0,2
Información y comunicaciones	2,0	1,8	2,3
Actividades financieras y de seguros	2,0	0,0	0,2
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas ³	1,8	1,7	0,4
Administración pública, defensa, educación y salud	2,0	1,7	0,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras	2,0	1,4	2,2
Actividades de servicios	2,0	1,7	0,4
Valor agregado intermedio	2,0	2,0	0,2
Insumos menos subvenciones sobre los productos	2,0	2,0	0,2
Producto Interno Bruto	2,0	2,0	0,2

Fuente: DANE/Comunicado de prensa Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.1. Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca

En el segundo trimestre de 2025^{pr}, el valor agregado de la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 3,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024^{pr}. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 2):

- Cultivos agrícolas transitorios; cultivos agrícolas permanentes; propagación de plantas (actividades de viveros, excepto viveros forestales); actividades de apoyo a la agricultura y la ganadería y posteriores a la cosecha; explotación mixta (agrícola y pecuaria) y caza ordinaria y mediante trampas; y actividades de servicios conexas crece 5,3%.
- Cultivo permanente de café decrece 15,8%.
- Ganadería crece 8,1%.
- Silvicultura y extracción de madera crece 0,7%.
- Pesca y acuicultura crece 25,0%.

Tabla 2. Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	
	2025 ^{pr} - II / 2024 ^{pr} - II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	
Cultivos agrícolas transitorios; cultivos agrícolas permanentes ²	5,3	3,6	3,1
Cultivo permanente de café	-15,8	6,4	-14,1
Ganadería	8,1	8,5	2,0
Silvicultura y extracción de madera	0,7	5,8	0,8
Pesca y acuicultura	25,0	21,5	4,8
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	25,0	4,8

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.2. Explotación de minas y canteras

En el segundo trimestre de 2025^{pr}, el valor agregado de explotación de minas y canteras decrece 10,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024^{pr}. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 3):

- Extracción de carbón de piedra y lignito decrece 14,6%.
- Extracción de petróleo crudo y gas natural y actividades de apoyo para la extracción de petróleo y de gas natural decrece 6,9%.
- Extracción de minerales metalíferos decrece 20,0%.

- Extracción de otras minas y canteras decrece 1,0%.
- Actividades de apoyo para otras actividades de explotación de minas y canteras decrece 8,6%.

Tabla 3. Explotación de minas y canteras
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Extracción de carbón de piedra y lignito	-14,6	-10,7	-10,7
Extracción de petróleo crudo y gas natural ²	-6,9	-5,3	-3,4
Extracción de minerales metálicos	-20,0	-8,7	-10,2
Extracción de otras minas y canteras	-1,0	-2,3	2,2
Actividades de apoyo para otras actividades de explotación de minas y canteras	-8,6	-6,3	-4,3
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,8	-5,1

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.3. Industrias manufactureras

En el segundo trimestre de 2025^{pr}, el valor agregado de las industrias manufactureras crece 0,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024^{pr}. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 4):

- Elaboración de productos alimenticios; elaboración de bebidas; elaboración de productos de tabaco crece 4,2%.
- Fabricación de productos textiles; confección de prendas de vestir; curtido y recurtido de cueros; fabricación de calzado; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; adobo y teñido de pieles crece 4,4%.
- Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería; fabricación de papel, cartón y productos de papel y de cartón; actividades de impresión; producción de copias a partir de grabaciones originales decrece 1,0%.
- Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles; fabricación de sustancias y productos químicos; fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico; fabricación de productos de caucho y de plástico; fabricación de otros productos minerales no metálicos crece 0,3%.
- Fabricación de productos metalúrgicos básicos; fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo; fabricación de aparatos y equipo eléctrico; fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos; fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.; fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques; fabricación de otros tipos de equipo de transporte; instalación, mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo decrece 7,2%.
- Fabricación de muebles, colchones y somieres; otras industrias manufactureras crecen 2,9%.

Tabla 4. Industrias manufactureras
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Elaboración de productos alimenticios ²	4,2	4,0	1,2
Fabricación de productos textiles ³	4,4	5,0	3,3
Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles ⁴	-1,0	-1,2	2,0
Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles ⁵	0,3	-0,7	1,4
Fabricación de productos metalúrgicos básicos ⁶	-7,2	-2,9	-2,5
Fabricación de muebles, colchones y somieres; otras industrias manufactureras	2,9	4,8	1,1
Industrias manufactureras	0,9	1,1	1,0

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.4. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de la actividad suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 0,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 5):

- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado crece 1,6%.
- Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental decrece 1,3%.

Tabla 5. Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado¹
Tasas de crecimiento en volumen²
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1,6	0,4	0,8
Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales ¹	-1,3	-2,5	0,8
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ¹	0,9	-0,3	1,0

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.5. Construcción

En el segundo 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 6):

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 9,7%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 9,6%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,9%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-9,7	-8,1	-2,2
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril ²	9,6	6,8	5,2
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil ¹	-3,9	-3,6	0,03
Construcción	-3,5	-3,3	-0,1

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.6. Comercio al por mayor y al por menor

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 5,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 7):

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas crece 8,3%.
- Transporte y almacenamiento crece 3,4%.
- Alojamiento y servicios de comida crece 1,4%.

Tabla 7. Comercio al por mayor y al por menor¹
Tasas de crecimiento en volumen²
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Comercio al por mayor y al por menor ³	8,3	7,1	2,2
Transporte y almacenamiento	3,4	3,3	0,4
Alojamiento y servicios de comida	1,4	0,7	-0,3
Comercio al por mayor y al por menor ³	5,6	4,8	0,03

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.7. Información y comunicaciones

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de información y comunicaciones crece 3,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 2,3%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 8).

Tabla 8. Información y comunicaciones
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Información y comunicaciones	3,0	1,8	2,3

Fuente: DANE, PIB_T

^{pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.8. Actividades financieras y de seguros

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades financieras y de seguros crece 2,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,8%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 9).

Tabla 9. Actividades financieras y de seguros
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Actividades financieras y de seguros	2,8	3,0	0,8

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.9. Actividades inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2025^{pr}, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024^{pr}. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.10. Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el segundo trimestre de 2025^{pr}, 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 2024^{pr}. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

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

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y técnicas¹
Tasas de crecimiento en volumen²
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -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/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.11. Administración pública y defensa

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de la administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 12):

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria crece 2,3%.
- Educación crece 2,4%.
- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,4%.

Tabla 12. Administración pública y defensa¹
Tasas de crecimiento en volumen²
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	2,3	3,4	-0,1
Educación	2,4	3,0	-0,04
Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales	0,4	1,6	-0,5
Administración pública y defensa ¹	1,8	2,7	-0,04

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.12. Actividades Artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios

En el segundo trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 13):

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 9,1%.
- Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio decrece 1,1%.

Tabla 13. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios¹
Tasas de crecimiento en volumen²
Segundo trimestre 2025^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	9,1	13,0	1,5
Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores ³	-1,1	3,2	-6,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades ¹	7,5	11,4	-2,4

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.5.3.13. Producto Interno Bruto desde el enfoque del gasto

En el segundo trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto (ver tabla 14):

- Gasto en consumo final crece 3,8%.
- Formación bruta de capital crece 6,4%.
- Exportaciones decrecen 1,6%.
- Importaciones crecen 9,7%.

Tabla 14. Componentes del gasto
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2025^{pr}

Componentes del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025 ^{pr} -II / 2024 ^{pr} -II	2025 ^{pr} / 2024 ^{pr}	2025 ^{pr} -II / 2025 ^{pr} -I
Gasto de consumo final ²	3,8	3,8	0,7
Formación bruta de capital ³	6,4	7,3	2,7
Exportaciones	-1,6	0,7	-0,3
Importaciones	9,7	10,7	2,6
Producto Interno Bruto	2,1	2,4	0,5

Fuente: DANE/ Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)

1.1.6. Cadena de producción y distribución

El sector de servicios de avalúos comerciales e inmobiliarios se caracteriza por una cadena de producción de tipo profesional y técnico, en la que el producto final corresponde a un informe técnico de avalúo que determina el valor comercial del bien inmueble, conforme a la normatividad vigente.

La cadena inicia con la identificación de la necesidad del servicio, continúa con la contratación del perito evaluador o la firma especializada inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), y finaliza con la entrega del informe técnico debidamente soportado.

A continuación, se describen las principales etapas de la cadena:

1. Planeación y recopilación de información:
Incluye la solicitud del servicio, la recolección de documentos del predio (certificado de tradición y libertad, ficha catastral, escrituras, planos, entre otros) y la verificación de su situación jurídica y técnica.
2. Inspección física del inmueble:
El evaluador realiza una visita al predio para efectuar el levantamiento físico, la toma de fotografías, la verificación de áreas construidas y terreno, así como el registro de las condiciones de conservación y uso.
3. Análisis de mercado y valoración:
Se realiza el estudio comparativo de mercado, identificando inmuebles similares en ubicación, uso y características. Con base en ello, se determinan los valores unitarios de terreno y construcción, aplicando las metodologías reconocidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Norma Técnica Colombiana NTC 6050.
4. Elaboración del informe técnico:
El profesional consolida los resultados obtenidos en un informe de avalúo que incluye memoria de cálculo, análisis técnico, conclusiones, valor comercial estimado y firma del evaluador con su número de registro RAA.
5. Revisión, aprobación y distribución:
El informe es entregado al contratante (en este caso, el Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E.) en formato físico y digital. El documento sirve como insumo para decisiones administrativas, contables o patrimoniales.

En esta cadena, el principal producto final es el avalúo comercial del predio, y la distribución del servicio se realiza de forma directa entre el prestador (avaluador o firma) y la entidad contratante, sin intermediarios, garantizando la trazabilidad, transparencia y confiabilidad técnica del resultado.

1.1.7. Materias primas necesarias para la producción y la variación de sus precios

El servicio de avalúo comercial no requiere materias primas en sentido industrial; dado que se trata de un servicio profesional especializado. Sin embargo, para la adecuada prestación del servicio se utilizan insumos técnicos y logísticos indispensables para la elaboración del informe final, los cuales constituyen los componentes materiales y tecnológicos de la cadena productiva.

Entre los principales insumos se destacan:

1. Insumos técnicos y de campo:

- Instrumentos de medición (cinta métrica, distanciómetro, GPS).
- Equipos fotográficos o cámaras digitales para registro visual del predio.
- Software especializado para levantamientos y valoración inmobiliaria.
- Papelería técnica para registro de datos y fichas de campo.

2. Insumos administrativos y de oficina:

- Computador y programas de ofimática.
- Impresoras, tinta y papel para la producción del informe físico.
- Elementos de papelería y archivo.
- Energía, conectividad y transporte del personal técnico.

3. Mano de obra calificada:

- Servicios profesionales de evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) o en entidades reconocidas por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).
- Asistencia técnica, revisión y validación del informe final.

1.1.7.1. Variación de precios

Los costos asociados a estos insumos presentan variaciones moderadas en el mercado nacional.

- Los insumos de oficina y papelería han tenido incrementos promedio entre el 3 % y el 6 % anual, de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC).
- Los servicios tecnológicos (software y licencias) tienden a incrementarse entre 5 % y 8 % anual, según las actualizaciones de plataformas especializadas.
- Los honorarios profesionales varían de acuerdo con la complejidad del avalúo, la ubicación geográfica y la experiencia del perito, con rangos de incremento estimados entre 4 % y 7 % anual.

En conjunto, estas variaciones no representan una afectación significativa para el costo total del servicio, manteniendo la estabilidad económica del sector y la competitividad de los oferentes en el mercado.

1.1.8. Dinámica de importaciones, exportaciones en caso de que aplique

El sector de servicios de avalúos comerciales e inmobiliarios se caracteriza por ser no transable internacionalmente, dado que su naturaleza es técnica-profesional y de prestación local, por lo que no involucra procesos de importación o exportación de bienes o servicios terminados.

Los avalúos requieren un conocimiento detallado del mercado inmobiliario local, de la normativa nacional en materia de avalúos (Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC y la NTC 6050), y de los registros catastrales y jurídicos del país, lo que hace que su ejecución sea eminentemente nacional y contextualizada al territorio.

No obstante, el sector puede verse indirectamente influenciado por la importación de herramientas tecnológicas o equipos utilizados en el proceso de valoración, tales como:

- Dispositivos de medición topográfica (GPS, distanciómetros, drones).
- Equipos de cómputo y licencias de software para análisis geoespacial o modelamiento 3D.
- Programas especializados en gestión catastral y valoración inmobiliaria.

Estos insumos, al ser importados, pueden verse afectados por la variación del tipo de cambio y los costos logísticos internacionales, aunque su incidencia en el costo total del servicio de avalúo es marginal.

En conclusión, el servicio de avalúos comerciales no depende directamente de las dinámicas de comercio exterior, y su actividad económica se desarrolla principalmente en el mercado interno, atendiendo la demanda de entidades públicas, financieras y privadas dentro del territorio nacional.

1.2. TÉCNICO

Para dar cumplimiento con la PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO SEDE ANTIGUA DEL HOSPITAL DE YOPAL, UBICADO EN LA DIAGONAL 9 NO. 24-75, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-121534, PREDIO REQUERIDO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "MALECÓN CRAVO SUR", CONFORME A LO DISPUESTO EN EL DECRETO NO. 145 DEL 9 DE OCTUBRE DE 2025, "POR EL CUAL SE ANUNCIA EL PROYECTO DEL MALECÓN CRAVO SUR Y SE DECLARA LA EXISTENCIA DE CONDICIONES DE URGENCIA POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, PARA LA ADQUISICIÓN DE UN PREDIO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES" el contratista debe prestar el servicio de avalúo, el cual deberá presentar acorde a las normas vigentes, cumpliendo con las siguientes especificaciones técnicas provistas por el Hospital Regional de la Orinoquia E.S.E, cumpliendo con lo estipulado en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420, Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y normas concordantes.

Los predios objeto de avalúo serán:

- Hospital Antiguo identificado con matrícula inmobiliaria No. 470-70283, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

Actividades:

- Realizar visita técnica al predio, para verificar la franja de terreno requerida, revisar las condiciones, físicas, urbanísticas, servicios públicos, vías de acceso, registros fotográficos, entorno y condiciones de mercado de la zona.
- Presentar los informes de avances y procedimientos realizados para la ejecución de los avalúos sobre aspectos específicos, bien sean técnicos, financieros o administrativos, durante el tiempo del proyecto y cada que el hospital lo solicite.
- Presentar el avalúo correspondiente del inmueble, con sus anexos, el cual deberá contener la siguiente información.

CONDICIONES TECNICAS ADICIONALES Y/O INFORMACIÓN A ENTREGAR CON EL AVALUO:

1. **Identificación del uso que se pretende dar a la valuación**
2. **Indicación de la clase de avalúo**
3. **Bases de Valuación**
4. **Identificación de los derechos de propiedad a valorarse**
5. **Identificación de las características físicas del sector.** Localización, servicios, usos, normatividad, vías, amoblamiento, estrato, legalidad, topografía, transporte público.
6. **Identificación de las características físicas del bien inmueble.** Tipo de bien, uso actual, descripción del bien (linderos, topografía, forma, superficie, reglamentación), construcción (especificación, área construida, vetustez, estado, condiciones de iluminación y ventilación, estructura, fachada, acabados, distribución), servicios.
7. **Identificación de las características jurídicas.**
8. **Descripción de las hipótesis y condiciones restrictivas.**
9. **Descripción de la información y datos examinados del análisis de mercado, metodología aplicada y argumentación que respalda los análisis, opiniones y resultados.** Metodología valuatoria empleada, memorias de cálculo y sus fuentes, comportamiento del mercado, valuación del terreno y construcción establecida según sus características.
10. **Identificación y cualificación profesional del Avaluador.**
11. **Registro Gráfico y fotográfico de la visita:** Las imágenes de los inmuebles objeto del avalúo comercial debe contener comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
12. **Anexos de documentos consultados:** Al documento final de cada avalúo comercial urbano, se debe adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad; así mismo, los planos, levantamientos topográficos (en caso de realizarse), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.
13. **Otros estudios** que sean necesarios para un óptimo avalúo comercial urbano.
14. **Normatividad.** El Avaluador debe dar cumplimiento a la normativa establecida en la Ley 1673 de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones" y Decreto reglamentario 556 de 2014. En cuanto a la reglamentación en la elaboración de avalúos lo contemplado en la Resolución 0620 de 2008 del IGAC; Decreto 1420 de 1998, Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes que las modifiquen o sustituyan.

Parágrafo:

El contratista deberá cumplir con los plazos de entrega intermedios y garantizar la calidad verificable de los productos objeto del contrato, conforme a las siguientes condiciones, a partir del acta de inicio, deberá presentar un informe de visita técnica y registro fotográfico del predio; dentro del plazo total del contrato, deberá presentar el informe final de avalúo comercial, con todos los anexos técnicos, jurídicos y administrativos exigidos.

El avalúo deberá elaborarse en formato IGAC, cumpliendo estrictamente con los estándares técnicos establecidos en la Resolución 0620 de 2008 y demás normas concordantes, y deberá estar suscrito por un profesional inscrito y vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Cualquier modificación al cronograma o ajuste metodológico deberá ser informada por escrito al supervisor del contrato y contar con su aprobación previa.

El HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E. no asumirá costos por la administración y/o labores del futuro contratista, toda vez que la relación contractual que se establezca no implica responsabilidad solidaria.

1.3. REGULATORIO

El régimen jurídico aplicable al presente proceso estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se registrará para todos sus efectos y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del Contrato:

- **Circular 060 de 2005:** Procedimientos y efectos contables de los avalúos de los bienes de los entes públicos sujetos al ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad Pública-PGCP.
- **Circular externa 045 de 2001 Contaduría General:** Implementar las diferentes metodologías de actualización previstas en el PGCP para los bienes inmuebles a que se refiere la presente norma, en el contexto del principio de reconocimiento, orientado a aproximar de manera más objetiva, la realidad económica de aquellos bienes que, por su naturaleza y condiciones de mercado, se ven afectados en su valor.
- **Decreto 1420 de 1998:** Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 9 de 1989, el Decreto-ley 2150 de 1995, la Ley 388 de 1997 y el Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- **Decreto 2150 de 1995 art. 27:** *Avalúo de bienes inmuebles. Los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas, podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por cualquier persona natural o jurídica de carácter privado, que se encuentre registrada y autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien para adelantar dichos avalúos.*
- **Decreto 2649 de 1993 art. 64:** Por el cual se reglamenta la contabilidad en general y se expiden los principios o normas de contabilidad generalmente aceptados en Colombia. Valoración de propiedades, planta y equipo.
- **Decreto 556 de 14 de marzo de 2014:** Reglamentación de la Ley del avaluador.
- **Ley 1673 del 2013:** Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
- **Ley 546 de 1999:** Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deber sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.
- **Ley 550 de 1999 art. 60, 61 y 62:** Por la cual se establece un régimen para la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales. Valoraciones comerciales en procesos de reestructuración.
- **Ley 9 de 1989 art. 37:** Por la cual se establece un régimen para la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales. Valoraciones comerciales en procesos de reestructuración.
- **Resolución 620 de 2008 del IGAC:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales
- ...y demás que apliquen a la naturaleza del objeto contractual del presente proceso.

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

2.1. ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra, servicio?

2.1.1. Modalidad de selección

El HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E., en materia contractual, de conformidad con el numeral 6 del artículo 195 de la Ley 100 de 1993, en materia contractual se rige por el derecho privado, pudiendo discrecionalmente utilizar cláusulas exorbitantes previstas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y observando los principios generales de la función de la administración pública.

De acuerdo con lo dispuesto en el acuerdo de junta directiva No. 016 del 16 de diciembre de 2022 "**POR MEDIO DEL CUAL SE REALIZA UNA MODIFICACIÓN AL ACUERDO NO. 011 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2021 EL CUAL EXPIDE EL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO**", Artículo 02: Modificar el artículo 14 del acuerdo 011 de 2021 el cual quedara así:

ARTICULO 14: Modalidades y mecanismos de selección, el presente proceso se enmarca en la contratación directa numeral 14.2 Del mentado acuerdo "El cual corresponde al procedimiento en el cual la E.S.E. celebra directamente el contrato, sin perjuicio del deber de

soportar, justificar y publicar la fase de planeación del respectivo proceso contractual; utilizando siempre criterios objetivos de escogencia del contratista.

Podrá contratarse de manera directa en los siguientes casos:

- 14.2.1 En consideración a la cuantía "Todo proceso de selección cuya cuantía sea igual o inferior a 3000 salarios mínimos legales mensuales vigentes, cualquiera que sea la naturaleza y objeto del contrato"
- 14.2.2 En consideración a la naturaleza del contrato "Mediante esta modalidad de selección se contratarán los servicios personales asistenciales, (...) adicionalmente será aplicable en los siguientes eventos:
 - 14.2.2.4. Cuando se trate de bienes y servicios que su presupuesto no supere los **tres mil (3000) salarios mínimos legales mensuales vigentes**:

De igual forma se tiene en cuenta lo estipulado en el artículo 25 de la resolución No.070 del 2022 "Por medio de la cual se reglamenta el manual de contratación del Hospital Regional de la Orinoquia E.S.E", Es la modalidad de selección de contratistas en la que se solicita la presentación de una sola oferta, conforme a las causales definidas en el estatuto de contratación de la entidad arts. 14.2, 14.2.1, 14.2.2, y lo contemplado en el numeral 25.1 Aplicabilidad y procedimiento El HORO adelantara procedimiento de selección de contratación directa en relación con las contrataciones que se encuadren dentro de las causales a que se refiere el estatuto de contratación artículos 14.2, 14.2.1, 14.2.2. Mediante el procedimiento de selección de contratación directa, el HORO, sin necesidad de obtener más de una oferta, podrá contratar atendiendo las condiciones de mercado en términos de calidad y precio y de idoneidad del oferente referente a su capacidad para ejecutar el contrato, con base en los resultados del estudio previo y el respectivo análisis del sector, al que se refiere el estatuto de contratación y el presente manual.

El contrato por celebrar es de **PRESTACIÓN DE SERVICIOS** definido en el numeral 13.3 del artículo 13 del Acuerdo de Junta Directiva N.º 011 del diez (10) de noviembre de 2021 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO GENERAL DE CONTRATACIÓN DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO".

2.1.2. Número de contratos para la categoría de compra, valores ejecutados y su vigencia

El Hospital Regional de la Orinoquia para la prestación de servicio estableció su necesidad por medio de estudio de datos históricos internos, lo que permitió determinar la demanda por el servicio requerido de la siguiente manera:

NO. DEL PROCESO	AÑO	VALOR	OBJETO DEL CONTRATO	PAZO DE EJECUCIÓN
008-2017CMC	2017	\$43.000.000,00	PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL A CUATRO PREDIOS DEL HOSPITAL DE YOPAL E.S.E.	Un (01) mes

Fuente: Sistema Integral de Auditoría (SIA OBSERVA) /Elaboración propia

2.1.3. Dinámica de la necesidad en la Entidad

El **HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E.**, es una entidad pública descentralizada del orden Departamental, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa sometida al régimen jurídico previsto en la Ley 100 de 1993.

"El Hospital Regional de la Orinoquia es una Empresa Social del Estado, que presta servicios de salud de mediana y alta complejidad, trabajamos con estándares de acreditación para garantizar una atención humanizada y segura al usuario y su familia, con vocación docente e investigativa, enfoque diferencial, amigable con el medio ambiente, talento humano motivado y comprometido, con el apoyo de tecnología de punta que generan confianza, calidad de vida y responsabilidad social."

Dentro del plan de Desarrollo institucional **"ES EL TIEMPO DE LA SALUD EN CASANARE 2020 – 2024"**, se encuentran los objetivos estratégicos FORTALECER Y AMPLIAR LA OFERTA DE SERVICIOS ACORDE CON EL PERFIL EPIDEMIOLÓGICO DE LA REGIÓN, FORTALECER LA GESTIÓN DEL TALENTO HUMANO PROPICIANDO SU DESARROLLO INTEGRAL A TRAVÉS DE ESTRATEGIAS ENFOCADAS EN EL CRECIMIENTO Y DESARROLLO DE SUS COMPETENCIAS, LOGRAR EL MEJORAMIENTO CONTINUO DE LA INSTITUCIÓN A TRAVÉS DE ACCIONES QUE FORTALEZCAN LA CAPACIDAD ADMINISTRATIVA Y EL DESEMPEÑO INSTITUCIONAL de estos objetivos estratégicos debemos ejecutar algunas acciones estratégicas en las que se encuentran PROGRAMA DE HUMANIZACIÓN CON CLIENTE INTERNO Y EXTERNO, GESTIONAR LA ADMISIÓN DE PERSONAL EN CALIDAD DE FORMACIÓN ACADÉMICA CON PERFILES AJUSTADOS A LAS NECESIDADES DEL HOSPITAL Y AVANZAR EN EL PORCENTAJE DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DEL MIPG.

El **HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E.**, tiene la necesidad de realizar el avalúo comercial de predios de propiedad de la institución, ubicados en el área urbana y el área rural, a fin de lograr una mayor objetividad en cuanto a actualizar el valor comercial actual de los bienes, así mismo lograr una mayor efectividad en la liquidación de los impuestos generados anualmente. Lo anterior se realizará mediante la metodología de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y la Ley 546 de 1999, el Decreto reglamentario 1420 de 1998, el decreto 422 de 2000 y la resolución 0620 de 2008 de IGAC y demás normas concordantes aplicables.

Considerando el nivel de complejidad en la atención y las necesidades de los usuarios que requieren los servicios; se requiere disponer de los procesos, procedimientos, instrumentos e insumos que garanticen la calidad en el nivel de la atención y el servicio integral de salud.

Que mediante comunicación 300.1.2025-212, el Subgerente Administrativo y Financiero, atendiendo a la necesidad institucional de contar con un avalúo comercial técnicamente soportado y jurídicamente válido, expone las consideraciones que justifican la contratación del servicio de avalúo comercial del predio correspondiente a la antigua sede del Hospital de Yopal, con Matrícula Inmobiliaria No. 470-121534. Lo anterior, teniendo en cuenta que este predio ha sido requerido para la ejecución del Proyecto **"Malecón Cravo Sur"**, conforme al Decreto No. 145 del 9 de octubre de 2025, **"Por el cual se anuncia el proyecto del Malecón Cravo Sur y se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de un predio y se dictan otras disposiciones"**, previo a las siguientes consideraciones:

(...)

1. Soporte normativo:

- De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 2150 de 1995, los avalúos de bienes inmuebles que deban realizar las entidades públicas podrán ser adelantados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por personas naturales o jurídicas privadas registradas y autorizadas por la Lonja de Propiedad Raíz del lugar donde esté ubicado el bien.
- La Ley 1673 de 2013 reglamenta la actividad del evaluador, definiéndolo como la persona natural con formación reconocida para realizar valuaciones, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Dicha ley, en sus artículos 4, 5 y 14, establece el ejercicio, el registro y los deberes de los evaluadores.
- Así mismo, los artículos 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997 determinan que el avalúo comercial constituye un requisito esencial dentro de los procesos de adquisición o expropiación administrativa de bienes inmuebles destinados a proyectos de utilidad pública e interés social.

- 2. Con fundamento en las normas citadas y en virtud de la declaratoria de urgencia efectuada mediante el Decreto 145 de 2025, es indispensable adelantar de manera prioritaria la contratación del servicio de avalúo comercial especializado, que permita establecer el valor real del predio bajo los parámetros técnicos y jurídicos vigentes.**

El avalúo requerido debe garantizar:

- La aplicación de metodologías valuatorias actualizadas y reconocidas por la normativa nacional.
 - La emisión de un informe técnico que cumpla con las exigencias legales y contables aplicables a los activos del Hospital.
 - La validez jurídica del resultado, suscrito por un profesional acreditado e inscrito en el RAA.
 - Se requiere actualizar el valor de los activos fijos conforme al mercado actual, fortaleciendo la gestión patrimonial y contable institucional.
- 3. Alcance y condiciones técnicas del servicio:** El servicio de avalúo comercial deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos técnicos:
1. Identificación del objeto y finalidad del avalúo.
 2. Clase y tipo de avalúo conforme al propósito del estudio.
 3. Bases de valoración y metodología empleada.
 4. Identificación de derechos de propiedad objeto de valoración.
 5. Análisis del entorno y características del sector: ubicación, servicios, usos del suelo, normatividad aplicable, vías, topografía, transporte, estratificación, legalidad y amoblamiento urbano.
 6. Descripción física y constructiva del inmueble: uso actual, áreas, linderos, topografía, estado, estructura, acabados, ventilación, iluminación y distribución.
 7. Revisión jurídica: matrícula inmobiliaria, limitaciones al dominio, afectaciones o gravámenes.
 8. Análisis de mercado inmobiliario y comparación con bienes de características similares.
 9. Memorias de cálculo, fuentes consultadas y justificación técnica del valor obtenido.
 10. Registro fotográfico y gráfico de la visita al inmueble con descripción de cada área.
 11. Anexos técnicos: planos, levantamientos topográficos, documentos registrales y demás soportes utilizados.
 12. Identificación y acreditación profesional del evaluador, con certificación de inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
 13. El informe final deberá cumplir con los estándares definidos por la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 0620 de 2008 del IGAC, y demás normas complementarias. (...) "

Por todo lo anterior, se justifica plenamente la contratación de un servicio de avalúo comercial especializado, con el fin de contar con una valoración técnica, objetiva y legalmente válida que sirva de soporte a los procesos de adquisición y/o expropiación administrativa requeridos para la ejecución del Proyecto Malecón Cravo Sur, así como para la adecuada gestión patrimonial del Hospital Regional de la Orinoquia E.S.E, además resulta importante realizar dicho actualización teniendo en cuenta la RESOLUCIÓN NUMERO 85-001-3535-2025 POR LA CUAL SE RESUELVE UNA REVISION DE AVALUO Clase: 4 - Mutación de Cuarta Revisión avalo EL(LA) JEFE DE PROCESOS CATASTRALES DE LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO CATASIG SAS EICE EN USO DE SUS FAULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS EN EL ART. 3 DE LA LEY 14 DE 1983;ART. 79 DE LA LEY 1955 DE 2019;ARTÍCULO 2.2.2.1.4 DEL DECRETO REGLAMENTARIO 1170 DE 2015 Y CONFORME LO DISPUESTO EN LAS RESOLUCIONES IGAC No 1040 DE 2023, 746.DE 2024, por parte de CATASIG S.A.S.

Para el Hospital Regional de la Orinoquia E.S.E, es de vital importancia el avalúo real de sus activos fijos a precio del mercado vigente y su vida útil para identificarlos dentro de las normas de contabilidad.

2.1.4. Categorización del gasto en un periodo de tiempo adecuado

El plazo del presente contrato será de VEINTE (20) DÍAS, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previa expedición del Registro Presupuestal y aprobación de la garantía exigida.

2.1.5. Autorizaciones, permisos y licencias requeridas para la ejecución

Para la ejecución del servicio de avalúo comercial del predio sede antigua del Hospital de Yopal, no se requieren licencias ambientales, urbanísticas ni permisos de carácter especial, debido a que la naturaleza del contrato corresponde a un servicio técnico y profesional, sin implicaciones constructivas ni de intervención física sobre el inmueble.

Sin embargo, el oferente deberá cumplir con los requisitos habilitantes y normativos aplicables al ejercicio de la actividad de evaluador en Colombia, los cuales garantizan la idoneidad y legalidad de la prestación del servicio. Entre ellos se destacan:

1. Registro y acreditación profesional:

- El servicio deberá ser ejecutado por un evaluador o firma evaluadora inscrita en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) o en una entidad reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), conforme a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013, que regula la actividad del evaluador en Colombia.
- El profesional deberá contar con vigencia activa del registro, y su número deberá estar consignado en el informe técnico final.

2. Cumplimiento de normatividad técnica:

- Aplicación de la Norma Técnica Colombiana NTC 6050 y demás disposiciones emitidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para la realización de avalúos comerciales.
- Observancia de las metodologías de valoración establecidas en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, que regulan los procedimientos técnicos y parámetros para la determinación del valor comercial de bienes inmuebles.

3. Requisitos legales y administrativos generales:

- Estar inscrito en el Registro Único de Proponentes (RUP) o cumplir con las condiciones de participación establecidas por la entidad contratante.
- Contar con documentos de identificación, RUT actualizado y certificación bancaria vigente.
- Cumplir con las obligaciones tributarias y de seguridad social exigidas por la ley.

En consecuencia, las autorizaciones y acreditaciones exigidas se limitan a la idoneidad profesional del oferente y al cumplimiento de las normas técnicas y legales que rigen el ejercicio de los avalúos en el país, sin requerir permisos adicionales de tipo ambiental o de construcción.

2.1.6. Presupuesto con cargo al cual han sido ejecutados los contratos

El valor del contrato resultante se cancelará con cargo a La apropiación No. 2A02020200800302 servicios de consultoría prestados a las empresas, por un valor que asciende a la suma de DIECINUEVE MILLONES CUARENTA MIL PESOS M/CTE. (\$19.040.000.00).

2.1.7. Contratista pasados y oferentes que han participado en los procesos de selección

De acuerdo con el REGISTRO DE KARDEX, el cual es la base de datos de proveedores de obras, bienes y servicios de la Entidad, se inscriben como proveedores las empresas que sostienen coherencia en su actividad comercial con el objeto del presente proceso, es así como los siguientes oferentes son quienes ha suministrado de manera histórica el servicio en cuestión:

RAZÓN SOCIAL	NIT	CIUDAD
AUGUSTO GILBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ (CENTRAL INMOBILIARIA Y AVALUADORA LTDA)	14.220.217	IBAGÜÉ

2.1.8. Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones

El comportamiento de los contratistas para la prestación del servicio se ha desarrollado en un ambiente idóneo, con responsabilidad, y respeto garantizando el cumplimiento de las obligaciones y las actividades contractuales. No ha habido motivo alguno para imponer alguna sanción.

2.1.9. Condiciones de pago establecidas en los contratos

El Hospital Regional de la Orinoquia pagará al contratista el valor estipulado en el contrato mediante un único pago, previa entrega de los Avalúos y respectivos soportes, acta de pago final, garantías, presentación de la factura electrónica correspondiente junto con el informe de ejecución y cumplimiento de obligaciones contractuales aceptadas por el supervisor y acta de liquidación aprobada por el supervisor y contratista.

Para el pago, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de diciembre 27 de 2002 y artículo 1 de la Ley 828 de 2003, se hace necesario que acrediten el cumplimiento oportuno de sus obligaciones con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes parafiscales, informe del contratista y certificación de cumplimiento técnico del intermediario de seguros.

El pago se efectuará previa suscripción del acta de liquidación del contrato aprobada por el supervisor, representante legal y contratista, acompañada de los requisitos antes mencionados. Una vez se radique la factura en el área Tesorería, previa aprobación del lleno de los requisitos, los pagos estarán sujetos a la disponibilidad de caja y al PAC del HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUÍA E.S.E.

2.1.10. Garantías exigidas y siniestros

De acuerdo con la naturaleza del contrato y del tipo contractual, se establece la necesidad de amparar la ejecución del contrato con las siguientes pólizas, las cuales deberán ser expedidas bajo las siguientes condiciones:

DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE PARA AQUEL SURJAN DEL CONTRATO Y DE SU LIQUIDACIÓN			
DESCRIPCION	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	EXIGENCIA
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal incluyendo en ellas el pago de multas y cláusula penal pecuniaria, cuando se hayan pactado en el contrato. El amparo de cumplimiento del contrato cubrirá a la Empresa de los perjuicios directos derivados del incumplimiento total o parcial de las obligaciones nacidas del contrato, así como de su cumplimiento tardío o de su cumplimiento defectuoso, cuando ellos son imputables al contratista garantizado. Además de esos riesgos, este amparo comprenderá siempre el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria que se hayan pactado en el contrato garantizado.	El valor de esta garantía será como mínimo equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato. Y cuatro (4) meses más.	El contratista deberá otorgarla con una vigencia igual al plazo del contrato garantizado más el plazo contractual previsto para la liquidación de aquel, esto es, seis (06) meses más.	X
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales. Este amparo debe cubrir a la Entidad Estatal de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones laborales del contratista derivadas de la contratación del personal utilizado en el territorio nacional para la ejecución del contrato amparado.	El valor de la garantía no puede ser inferior al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.	Esta garantía debe estar vigente por el plazo del contrato y tres (03) años más.	X
Calidad del servicio. Este amparo cubre a la Entidad Estatal por los perjuicios derivados de la deficiente calidad del servicio prestado.	Por una cuantía equivalente al 20% del valor del contrato.	Esta garantía debe estar vigente por el plazo del contrato y cuatro (04) meses más.	X

La garantía de seriedad de la oferta debe cubrir la sanción derivada del incumplimiento de la oferta, en los siguientes eventos: 1. La no ampliación de la vigencia de la garantía de seriedad de la oferta cuando el plazo para la adjudicación o para suscribir el contrato es prorrogado, siempre que tal prórroga sea inferior a tres (3) meses. 2. El retiro de la oferta después de vencido el plazo fijado para la presentación de las ofertas. 3. La no suscripción del contrato sin justa causa por parte del adjudicatario. 4. La falta de otorgamiento por parte del proponente seleccionado de la garantía de cumplimiento del contrato.	Su valor debe ser de por lo menos el diez por ciento (10%) del valor de la oferta	La garantía de seriedad de la oferta debe estar vigente desde la presentación de la oferta y hasta la aprobación de la garantía de cumplimiento	X
--	---	---	---

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL

DESCRIPCION	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	EXIGENCIA
La Entidad Estatal debe exigir en los contratos de obra, y en aquellos en que por su objeto o naturaleza lo considere necesario con ocasión de los Riesgos del contrato, el otorgamiento de una póliza de responsabilidad civil extracontractual que la proteja de eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surja de las actuaciones, hechos u omisiones de su contratista. La Entidad Estatal debe exigir que la póliza de responsabilidad extracontractual cubra también los perjuicios ocasionados por eventuales reclamaciones de terceros derivadas de la responsabilidad extracontractual que surjan de las actuaciones, hechos u omisiones de los subcontratistas autorizados o en su defecto, que acredite que el subcontratista cuenta con un seguro propio con el mismo objeto y que la Entidad Estatal sea el asegurado.	El valor asegurado por los contratos de seguro que amparan la responsabilidad civil extracontractual será mínimo de Doscientos (200) SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a mil quinientos (1.500) SMMLV. El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe cumplir los siguientes requisitos: 1. Modalidad de ocurrencia. La compañía de seguros debe expedir el amparo en la modalidad de ocurrencia. En consecuencia, el contrato de seguro no puede establecer términos para presentar la reclamación, inferiores a los términos de prescripción previstos en la ley para la acción de responsabilidad correspondiente. 2. Intervinientes. La Entidad Estatal y el contratista deben tener la calidad de asegurado respecto de los daños producidos por el contratista con ocasión de la ejecución del contrato amparado, y serán beneficiarios tanto la Entidad Estatal como los terceros que puedan resultar afectados por la responsabilidad del contratista o sus subcontratistas. 3. Amparos. El amparo de responsabilidad civil extracontractual debe contener además de la cobertura básica de predios, labores y operaciones, mínimo los siguientes amparos: a) Cobertura expresa de perjuicios por daño emergente y lucro cesante. b) Cobertura expresa de perjuicios extrapatrimoniales. c) Cobertura expresa de la responsabilidad surgida por actos de contratistas y subcontratistas, salvo que el subcontratista tenga su propio seguro de responsabilidad extracontractual, con los mismos amparos aquí requeridos. d) Cobertura expresa de amparo patronal. e) Cobertura expresa de vehículos propios y no propios.	La vigencia de esta garantía deberá ser igual al período de ejecución del contrato.	X

2.2. ¿Cómo adquieren otras entidades estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

A su vez, se consultó con el Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, buscando 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. De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de la calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican. La Agencia Nacional de Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP.

Una vez revisada la información, se observó lo siguiente:

- En lo que va corrido del año 2025, en el territorio nacional de acuerdo con la categoría "Servicios Inmobiliarios" equivale a un valor de \$150.106.615.175 Para un total de 681 contratos celebrados.

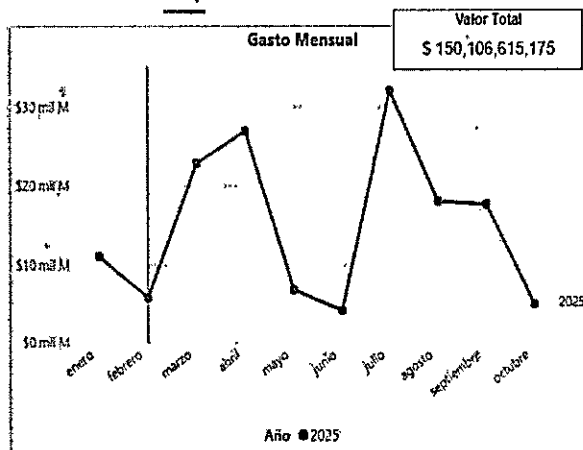
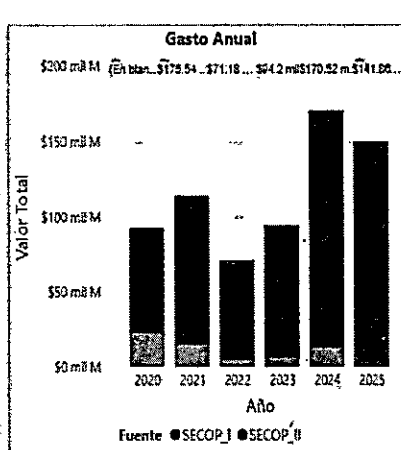
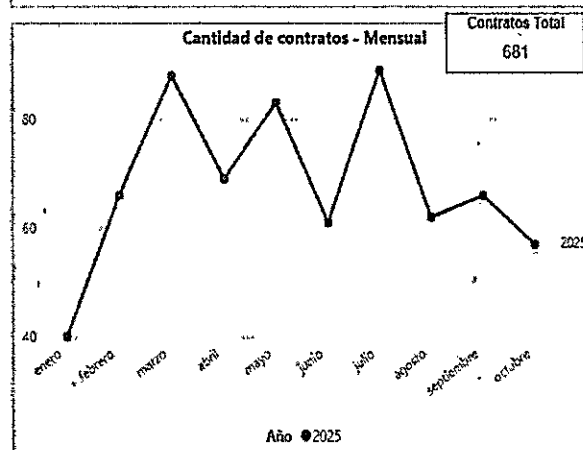
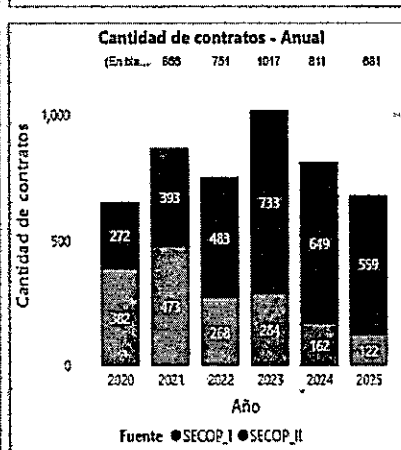
Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que existe una alta demanda por el concepto de "Servicios Inmobiliarios" en el país.

Agencia Nacional
de Contratación Pública
Colombia Compra Eficiente

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

[Atrás](#)

[Reiniciar](#)



FILTROS:

Seleccione el año: 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025

Seleccione la Fecha: 1/1/2025, 10/22/2025

Departamento de Entidad: Todas

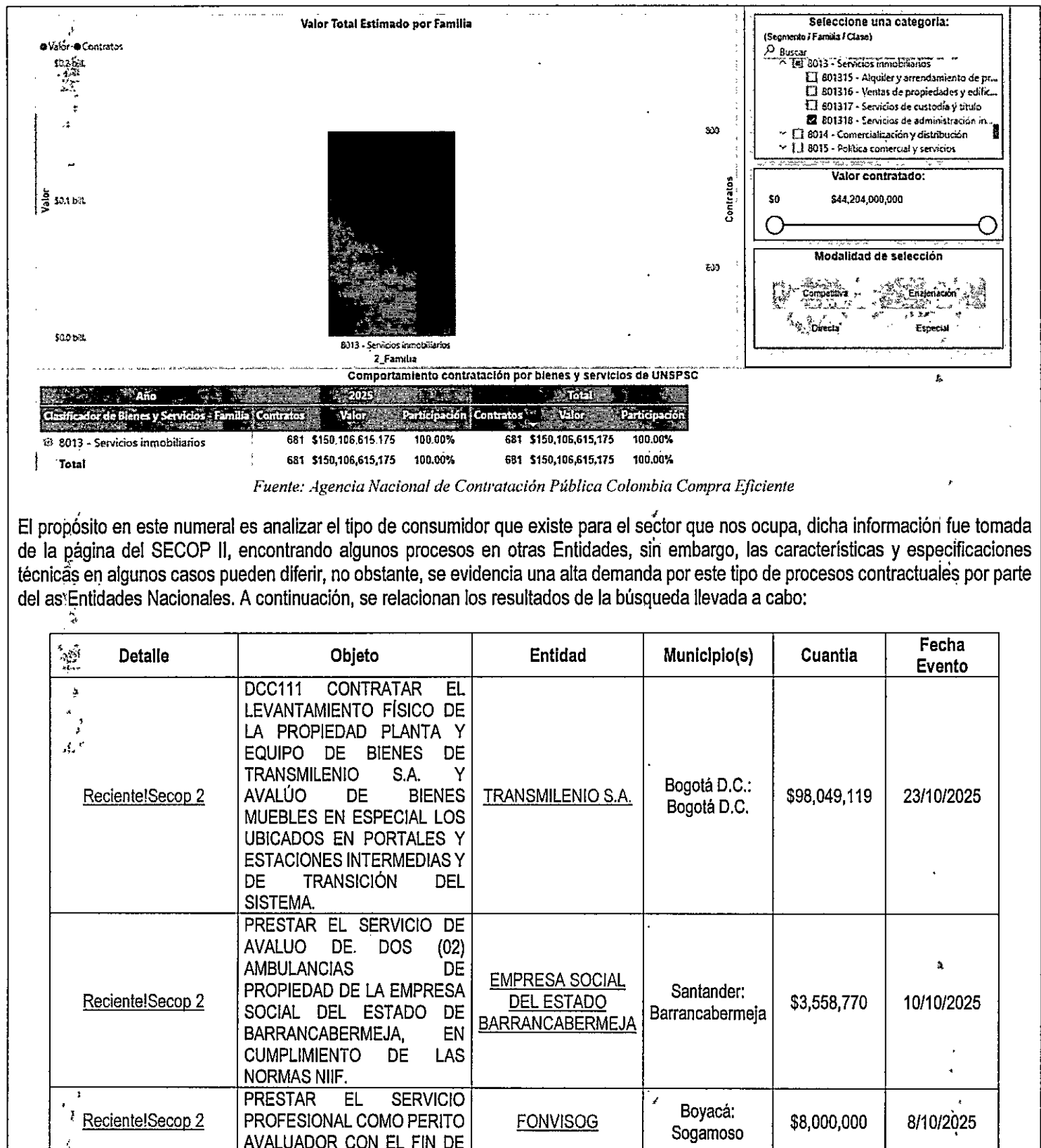
Nombre de Entidad (agregado): Ingrese el nombre sin tildes, Buscar

Seleccionar todo, (En blanco), ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES..., ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTE..., AERONAUTICA CIVIL - REGIONAL ATLANTICO, AERONAUTICA CIVIL - REGIONAL CUNDINAMARCA

Plataforma: SECOP_I, SECOP_II

Nombre de Entidad (plataforma): Ingrese el nombre sin tildes, Buscar

Seleccionar todo, ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA, ESP PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS, AEROCIVIL, AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA, AGENCIA DE RENOVACION DEL TERRITORIO, AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS ARMADAS



	REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE LOS BIENES MUEBLES DEL INSTITUTO FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y DE REFORMA URBANA DE SOGAMOSO FONVISOG en liquidación				
<u>Reciente!Secop 2</u>	PRESTAR EL SERVICIO PROFESIONAL COMO PERITO AVALUADOR CON EL FIN DE REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL INSTITUTO PARA EL FOMENTO DE LA RECREACION Y DEL DEPORTE DE SOGAMOSO IRDS EN LIQUIDACION	<u>BOYACÁ - INSTITUTO PARA EL FOMENTO DE LA RECREACIÓN Y EL DEPORTE DE SOGAMOSO - IRDS</u>	Boyacá: Sogamoso	\$26,000,000	2/10/2025
<u>Reciente!Secop 2</u>	PRESTAR EL SERVICIO DE ELABORACIÓN DE AVALÚO TÉCNICO PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE TENERIFE, VEREDA LOS ANDES, CON EL FIN DE AVANZAR EN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO DE EL CERRITO"	<u>VALLE DEL CAUCA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE EL CERRITO</u>	Valle del Cauca: El Cerrito	\$17,000,000	30/09/2025
<u>Reciente!Secop 2</u>	PRESTAR EL SERVICIO DE PERITAJE TÉCNICO Y AVALÚO COMERCIAL DE BIENES, DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS PROPIOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA.	<u>RISARALDA - AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA DE PEREIRA</u>	Risaralda: Pereira	\$31,518,500	30/09/2025
<u>CO1.NTC.8664175Secop 2</u>	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FISICA Y MEDICION POSTERIOR (AVALUOS TECNICOS, DETERIORO, MODIFICACION DE VIDAS UTILES, VALORIZACIONES,) DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL SAN CRISTOBAL Y DE CONTROL ADMINISTRATIVO	<u>BOGOTÁ D.C. - ALCALDÍA LOCAL DE SAN CRISTOBAL</u>	Bogotá D.C.: Bogotá D.C.	\$182,970,371	26/08/2025

CO1.NTC.8624446Secop 2	El Contratista se compromete con el Municipio de Pasto a prestar el servicio de realización de avalúos corporativos comerciales de bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pasto, que incluyan análisis técnico, físico, jurídico y de mercado, conforme a la normatividad vigente y metodologías reconocidas con PAA (SG - AVAULO-001)	ALCALDIA DE PASTO	Nariño: Pasto	\$16,000,000	19/08/2025
CO1.NTC.8606279Secop 2	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚO CONTABLE BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF), DE LOS EQUIPOS, QUE CONFORMAN LOS SISTEMAS INTEGRALES DE ASCENSORES, HVAC CON SU RESPECTIVO CONTROL, PLANTAS ELÉCTRICAS (GRUPO ELECTRÓGENO), DETECCIÓN Y NOTIFICACIÓN DE INCENDIO, CONTROL DE ACCESO Y CCTV, UBICADOS EN LA SEDE PRINCIPAL DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN EN LA CIUDAD DE CÚCUTA Y EQUIPOS CONDENSADORAS UBICADOS EN LA SEDE PATIO ÚNICO EL ESCOBAL	FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN REGIONAL NORORIENTAL	Santander: Bucaramanga	\$36,109,360	14/08/2025
CO1.NTC.8585358Secop 2	PRESTAR EL SERVICIO INTEGRAL ESPECIALIZADO DE GESTIÓN DE ACTIVOS, PARA LA REALIZACIÓN DE INVENTARIOS FÍSICOS, VERIFICACIÓN, CONCILIACIÓN Y AVALÚO REQUERIDOS POR COLJUEGOS.	COLJUEGOS - EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO ADMINISTRADORA DEL MONOPOLIO RENTÍSTICO DE LOS JUEGOS DE SUERTE Y AZAR	Bogotá D.C.: Bogotá D.C.	\$31,000,000	11/08/2025
CO1.NTC.8577364Secop 2	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA Y MEDICIÓN POSTERIOR (AVALUOS TÉCNICOS, DETERIORO, MODIFICACIÓN DE VIDAS ÚTILES, VALORIZACIONES,) DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE	BOGOTÁ D.C. - ALCALDÍA LOCAL DE SAN CRISTÓBAL	Bogotá D.C.: Bogotá D.C.	\$182,970,371	8/08/2025

	DESARROLLO LOCAL SAN CRISTOBAL Y DE CONTROL ADMINISTRATIVO *				
CO1.NTC.8475345Secop 2	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚO DE BIENES MUEBLES ADMINISTRADOS POR EL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN- FEAB	FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	Bogotá D.C.: Bogotá D.C.	\$30,000,000	21/07/2025
CO1.NTC.8458600Secop 2	PRESTAR SERVICIOS PARA ELABORAR AVALÚOS RELACIONADOS CON LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LAS DECLARATORIAS DE DESARROLLO Y/O CONSTRUCCIONES PRIORITARIAS, DE HABILITACIÓN Y USOS DE EDIFICACIÓN PRIORITARIA, ASÍ COMO CON LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO.	BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT	Bogotá D.C.: Bogotá D.C.	\$457,266,941	17/07/2025
CO1.NTC.8360312Secop 2	REALIZAR VISITAS PARA IDENTIFICAR, CARACTERIZAR Y ANALIZAR LA SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS URBANAS SIN TÍTULO DE PROPIEDAD EN CAICEDONIA, CON EL FIN DE PROPONER ESTRATEGIAS DE LEGALIZACIÓN, REGULACIÓN Y MEJORAMIENTO HABITACIONAL.	ALCALDIA DE CAICEDONIA	Valle del Cauca: Calcedonia	\$4,997,700	1/07/2025
CO1.NTC.8337089Secop 2	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE RENTA PARA LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ICFES.	INSTITUTO COLOMBIANO PARA LA EVALUACIÓN DE LA EDUCACIÓN - ICFES	Bogotá D.C.: Bogotá D.C.	\$56,370,120	25/06/2025
CO1.NTC.8332387Secop 2	EL CONTRATISTA SE OBLIGA PARA CON EL MUNICIPIO DE POPAYÁN A PRESTAR SERVICIOS DE AVALUO INMOBILIARIO PARA LA ADQUISICION DE AREAS DE INTERES EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 99 DE 1993 Y DEMÁS DECRETOS MODIFICATORIOS	ALCALDIA DE POPAYAN	Cauca: Popayán	\$8,627,500	24/06/2025

Fuente: Colombia Licita/ Consulta de Procesos SECOP 1 y 2/ Buscador fácil para SECOP 1 y 2

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

3.1. ¿Cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios?

CRITERIO	PREGUNTA SOBRE LOS PROVEEDORES
Línea de productos	¿Los proveedores ofrecen un diferenciado de productos y servicios? Sí, los proveedores ofrecen lo estipulado en las especificaciones técnicas que la entidad requiere ¿Qué líneas son?
Calidad	¿Varía la calidad entre los bienes y servicios suministrados? No ¿Cuáles son los criterios de variación? No hay criterios de variación.
Servicio al Cliente	¿Existe un amplio rango de diferenciación entre los servicios? No. ¿Cuáles son los adicionales? No hay adicionales ¿Qué determina la diferencia? No hay diferencia.
Base de clientes	¿Es diferente el perfil de clientes en la base de proveedores? NO, de acuerdo al Kardex de proveedores que maneja la entidad, se realizan las cotizaciones con los oferentes históricos en la institución y que estén dispuestos a cotizar. ¿Cómo se segmenta esa base de clientes que se provee por segmentos de mercado? Para este caso en concreto no hay segmentación del mercado.
Inclusión de Criterios de Sostenibilidad ambiental y responsabilidad social	¿Los proveedores implementan prácticas de sostenibilidad ambiental en su cadena de producción? Sí. ¿Los proveedores incorporan criterios de responsabilidad social en su conducta empresarial? Sí. Los proveedores se adhieren a las políticas de la Entidad.
Tecnología	¿Existe diferencia en la tecnología ofrecida por los proveedores? No, no existe diferencia en la tecnología ofrecida por los proveedores a quienes se le solicitó cotización. ¿Cuáles son los factores diferenciadores? No hay.
Producción e Inventario	¿Existen diferencias en los métodos de producción entre proveedores? No, dado que es una prestación de servicio.
Cobertura Geográfica	¿Los proveedores tienen la capacidad de distribuir el producto en todos los lugares requeridos? Sí, los proveedores tienen la capacidad de prestar el servicio en las instalaciones del hospital.
Distribución y transporte	¿Existen costos asociados al transporte o distribución del bien o servicio? No, para la prestación del servicio, no hay costos adicionales por transporte.

3.2. ¿A quién se va a comprar?

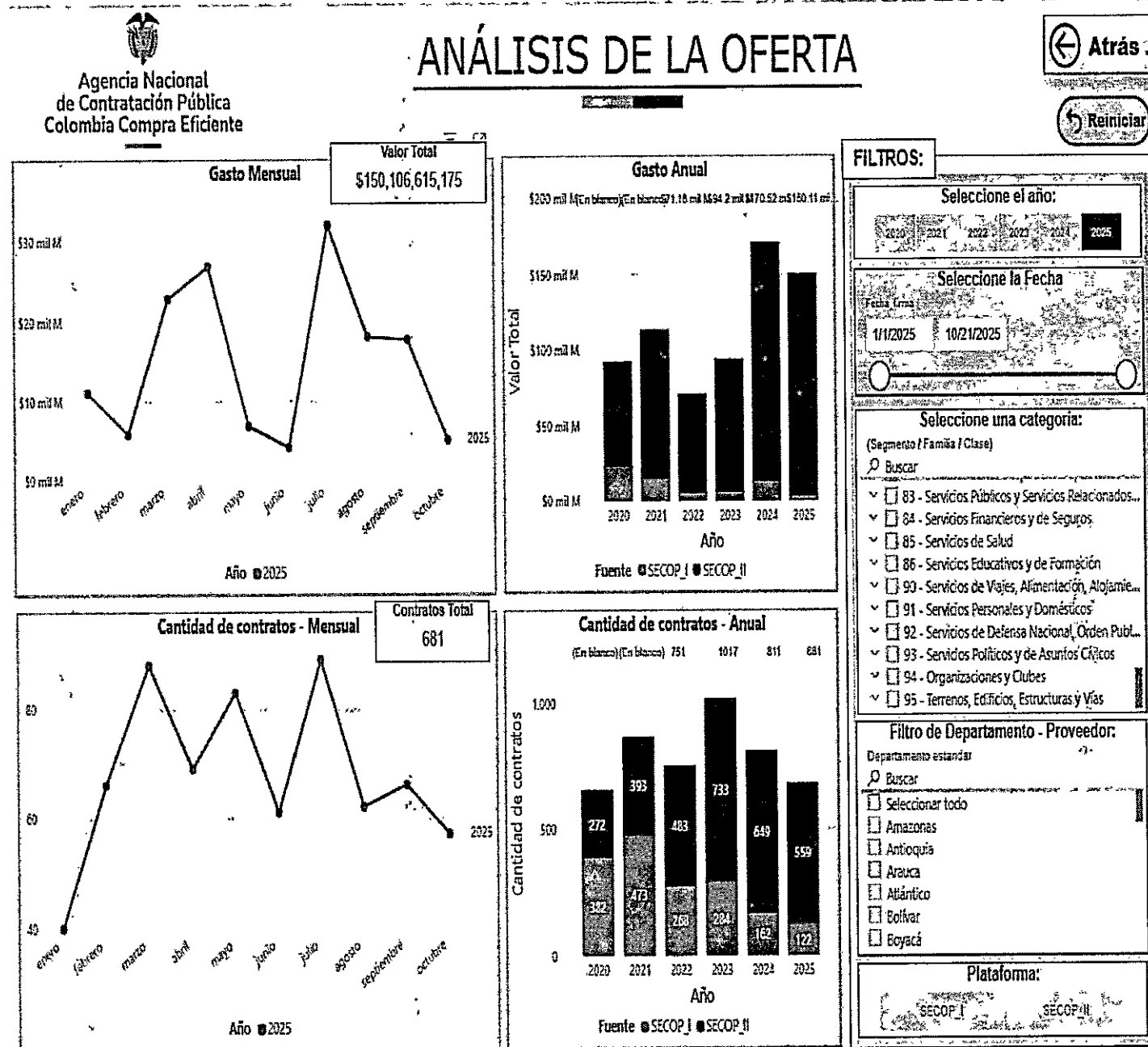
A su vez, se consultó con el Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, buscando mejorar las buenas prácticas en la planeación y gestión de los procesos contractuales para que los participantes del Sistema de Compra Pública lo adopten y se destaquen por sus niveles de transparencia, eficiencia y generación de mayor valor por dinero. De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de la calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican. La Agencia Nacional de Contratación Pública-Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP.

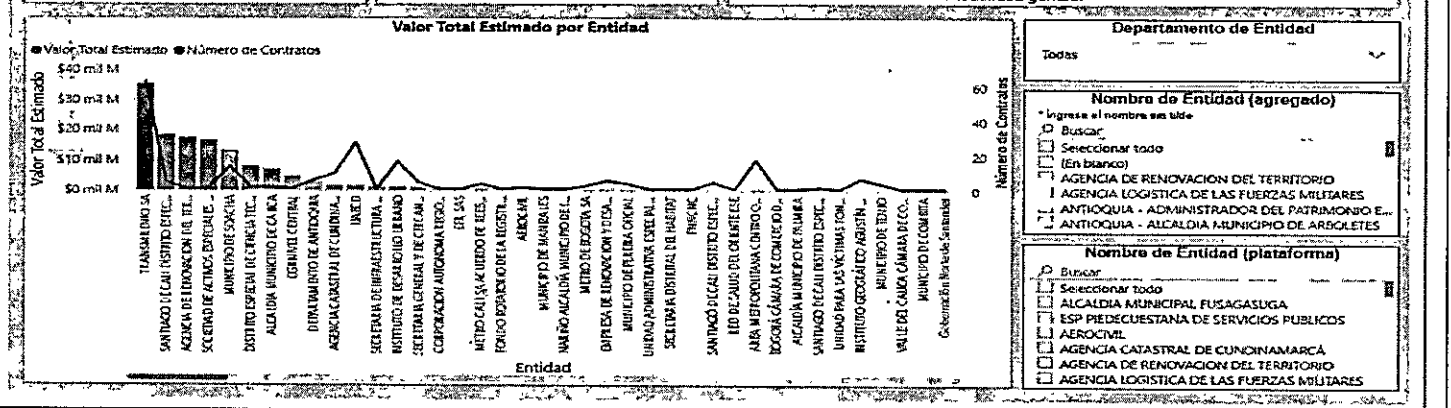
Una vez revisada la información, se observó lo siguiente:

- En lo que va corrido del año 2025, en el territorio nacional de acuerdo con la categoría "Servicios Inmobiliarios" equivale a un valor de \$150.106.615.175, para un total de 681 contratos celebrados. El origen de los proveedores que mayor ofertan este tipo de servicios es Distrito Capital de Bogotá, con una participación del 29,05% para un total de 156 proveedores. La modalidad de contratación que más premia en el territorio nacional es régimen especial. Los cinco (05) proveedores con mayor participación contractual son:

- AGENCIA LOGISTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA
- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI
- DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA
- EDAGAR ORTIZ
- ADMINISTRACION EDIFICIO CAMARA DE COMERCIO DE TUNJA

Teniendo en cuenta lo anterior, se observa que existe una oferta por el concepto de "servicios Inmobiliarios" en el país.





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	681	\$150,106,615,175	100.00%	681	\$150,106,615,175	100.00%
Total	681	\$150,106,615,175	100.00%	681	\$150,106,615,175	100.00%

Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente

El estudio de oferta busca determinar potenciales empresas en capacidad de ejecutar el objeto contractual del presente proceso. Las empresas identificadas se consultan a partir de 2 fuentes principalmente:

- Buscador de procesos SECOP. Se realiza la consulta de empresas en la plataforma SECOP II, mediante la identificación de empresas contratistas y participantes en procesos relacionados al objeto a contratar.
- Registro de Kardex de Proveedores de la Entidad.

3.2.1. Proveedores históricos

De acuerdo con el REGISTRO DE KARDEX, el cual es la base de datos de proveedores de obras, bienes y servicios de la Entidad, se inscriben como proveedores las empresas que sostienen coherencia en su actividad comercial con el objeto del presente proceso, es así como los siguientes oferentes son quienes ha suministrado de manera histórica el servicio en cuestión:

RAZÓN SOCIAL	NIT	CIUDAD
AUGUSTO GILBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ (CENTRAL INMOBILIARIA Y AVALUADORA LTDA)	14.220.217	IBAGUÉ

3.2.2. Proveedores nacionales

Por otra parte, revisando el KARDEX de proveedores de la Entidad, y a su vez base de datos de carácter nacional, se evidencia que existen posibles oferentes que contempla una relación con el objeto a contratar, y se señalan a continuación:

RAZÓN SOCIAL	NIT	CIUDAD
CARLOS ALBERTO BARRERA GARCÍA	74795375-7	YOPAL
CONSULTEC DEL LLANO S.A.S.	900904305-6	YOPAL

4. ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado permite comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de la contratación. Este comprende la realización de un análisis de los diferentes precios o servicios a contratar que se registran en el mercado, los cuales pueden consultarse a través de mecanismos como solicitudes de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas y el análisis de precios históricos. También se involucra el análisis de las variables consideradas para calcular el presupuesto oficial o precio del contrato⁷

4.1. Análisis de Precios y Promedios a Contratar

El análisis de precios se realizó a través de cotizaciones solicitadas por el área encargada del apoyo a la supervisión del objeto a contratar, teniendo como base los diferentes proveedores que se encuentran registrados en el KARDEX de proveedores de obras, bienes y servicios de la Entidad, y otras plataformas de búsqueda (de carácter nacional), estableciendo expresamente que ni la formulación de la solicitud, ni la presentación de la cotización generan compromiso u obligación por parte del Hospital Regional de la Orinoquía E.S.E., pues no corresponden a un procedimiento de selección.

4.1.1. Análisis de cotizaciones

⁷ Ver en: https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/cce-eicp-gi-18_gees_v.2_2.pdf

Una vez definidas las características técnicas del avalúo, la subgerencia administrativa y financiera solicito cotizaciones a las siguientes empresas o personas naturales:

- CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA con **NIT.74795375-7**
- CONSULTEC DEL LLANO S.A.S. con **NIT.900904305-6**

Cuyos certificados de existencia y representación legal se encuentran adjuntas a las respectivas cotizaciones y las cuales son determinantes para siguiente análisis comparativo.

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL BIEN O SERVICIO	UNIDAD	CANTIDAD	CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA (NO RESPONSABLE DE IVA)		CONSULTEC DEL LLANO		
				VALOR UNIT	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR TOTAL
1	PRESTAR SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO SEDE ANTIGUA DEL HOSPITAL DE YOPAL, UBICADO EN LA CALLE 9 NO.24-75, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 470-121534, PROPIEDAD DEL HOSPITAL REGIONAL DE LA ORINOQUIA E.S.E.	UND	1	\$19.040.000	\$19.040.000	\$21.008.403,36	\$3.991.596,64	\$25.000.000,00

En consecuencia, se dispuso un presupuesto oficial por valor de **DIECINUEVE MILLONES CUARENTA MIL PESOS (\$19.040.000,00) M/CTE**, teniendo en cuenta que es el valor menor cotizado.


Raúl Yeraldo Barón Pirabán

Subgerente Administrativo y Financiero
Aprobó Aspecto Financiero y/o Económico


Carlos Nicolás Mesa Chaparro

Almacenista General
Aprobó Aspecto Técnico