ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR
MÍNIMA CUANTÍA

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O DE INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMÁS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.

NORMATIVIDAD APLICABLE: Artículos 2.2.1.1.1.6.1. y 2.2.1.1.1.6.2. del Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015; ANÁLISIS DEL SECTOR POR PARTE DE LAS ENTIDADES ESTATALES Y DETERMINACIÓN DE LOS REQUISITOS HABILITANTES EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN.

El presente análisis del sector económico realizará el estudio del objeto a contratar observando distintas variables desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, de tal manera que nos brinde adecuados resultados para ser exigidos dentro de los documentos pre-contractuales y que a su vez, se ajuste a los estándares internacionales recomendados al Gobierno Nacional por parte de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), para luchar contra la manipulación de licitaciones en la contratación pública.

La metodología utilizada para identificar las distintas variables se encuentra enmarcadas por los criterios orientadores presentados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - tales como Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02 y, el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación M-DVRHPC-05.

I. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR AL QUE PERTENECE LA NECESIDAD

El Banco de la República realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

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

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

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- **Sector terciario o sector de servicios.**

De estos sectores se derivan actividades económicas independientes y especializadas, las cuales el DANE para efectos de análisis económicos clasifica como:

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

Teniendo en cuenta el presente objeto contractual se ubicará dentro del sector servicio, dado que se enfoca en la prestación de servicios profesionales especializados orientados a la elaboración de avalúos comerciales, avalúos especiales de predios y mejoras, así como peritajes de actividad económica. Estas actividades constituyen servicios técnicos de carácter profesional requeridos dentro de los procesos de adquisición predial, reasentamiento y demás actuaciones.

II. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Dentro del sector de servicios en Colombia se tienen como principales productos/servicios:

- Publicidad
- **Actividades profesionales científicas y técnicas**
- cinematográficas y programas de televisión
- Educación superior privada
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de programación y trasmisión, agencias de noticias
- Inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento
- Correo y servicios de mensajería
- Telecomunicaciones
- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Salud humana privada
- Producción de películas

A continuación, se revisarán los aspectos económicos del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE.

- **ECONÓMICO**

Producto Interno Bruto

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2025.pdf(18 de noviembre de 2025)

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

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

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

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,1% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 4,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

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

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,4%
- Actividades financieras y de seguros crece 2,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,5%

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen1
Tercer trimestre 2025pr

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

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

Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,7%
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas: Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 0,6%.

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

Tabla 2. Actividades profesionales, científicas y tecnicas1
Tasas de crecimiento en volumen2
Tercer trimestre 2025pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025pr-III / 2024pr-III	2025pr/ 2024pr	2025pr-III / 2025pr-II
Actividades profesionales, científicas y técnicas	0,7	0,9	0,1
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,4	1,6	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**1,1**	**1,3**	**-0,1**

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

Evolución general de los subsectores de servicios

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-sep2025.pdf (14 noviembre 2025)

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (septiembre 2025p/ septiembre 2024)

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

Tabla 3. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2025p / septiembre 24

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	7,1	6,6	-0,1	0,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,4	7,7	-0,0	0,7
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	7,1	6,5	0,8	-0,3
J	Divsión 58	Actividades de edición	-4,0	-2,3	-1,4	-0,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	47,3	25,0	17,8	4,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	17,5	16,8	0,1	0,6
J	División 61	Telecomunicaciones	5,3	1,9	2,9	0,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,9	7,2	2,7	-0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,3	5,1	-1,6	0,8
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,4	3,5	-0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	16,2	16,4	-0,3	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	14,7	14,7	0,0	-0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-3,3	-3,4	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-6,0	-6,4	0,0	0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,3	6,4	0,0	0,8
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,4	6,5	-0,1	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	11,1	10,6	0,1	0,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-0,7	1,9	-0,2	-2,4

Fuente: DANE – EMS p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (septiembre 2025p / septiembre 2024)

En septiembre de 2025, nueve de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con septiembre de 2024.

Tabla 4. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2025p / septiembre 2024

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

Fuente: DANE – EMS p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130. *** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854. Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (septiembre 2025p / septiembre 2024)

En septiembre de 2025, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con septiembre de 2024.

Tabla 5. Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Septiembre 2025p / septiembre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	6,2	3,6	2,7	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,5	8,8	2,8	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	14,4	8,0	6,3	--
J	Divsión 58	Actividades de edición	7,6	4,2	3,3	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	7,9	5,6	2,3	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,1	2,9	3,2	--
J	División 61	Telecomunicaciones	4,3	2,3	2,0	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,2	3,9	2,3	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,4	6,2	2,2	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	7,5	3,9	3,7	--
M	Clase 7310	Publicidad	9,5	5,7	3,8	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	8,4	2,9	3,4	2,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	7,5	4,0	3,5	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,9	5,8	2,1	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,3	1,4	1,8	4,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	7,3	3,2	4,2	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,1	4,2	4,9	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,7	5,4	5,3	--

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130. *** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854. Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (enero - septiembre 2025 p / enero - septiembre 2024)

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

Tabla 6. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Enero - septiembre 2025 p / enero – septiembre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	14,4	2,8	7,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	10,8	-1,4	10,5
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,8	-0,6	10,7
J	Divsión 58	Actividades de edición	-0,7	-4,7	7,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	2,1	-1,8	8,5
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,6	-2,7	4,9
J	División 61	Telecomunicaciones	4,4	-7,5	6,8
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,4	-1,1	7,4
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,7	0,7	7,9
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,8	-7,1	8,5
M	Clase 7310	Publicidad	5,6	-2,4	10,3
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,4	-1,9	9,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-0,5	-3,9	8,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	8,1	3,3	8,3
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,2	-1,4	7,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	4,0	-2,1	5,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,0	-0,0	7,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	5,6	-0,8	10,3

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

Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (octubre 2024 - septiembre 2025 p / octubre 2023 - septiembre 2024)

En el año móvil hasta septiembre de 2025, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, tres presentaron incrementos en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron aumentos en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta septiembre de 2024.

Tabla 7. Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2024 - septiembre 2025 p / octubre 2023 - septiembre 2024

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	16,8	2,4	8,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,3	-2,4	11,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,5	-0,4	10,7
J	Divsión 58	Actividades de edición	-2,3	-5,1	8,0
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,3	-0,4	9,3
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	1,8	-3,5	5,2
J	División 61	Telecomunicaciones	4,7	-6,8	6,6
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,7	-1,1	7,6
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,8	1,0	7,4
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-1,5	-7,3	9,1
M	Clase 7310	Publicidad	3,9	-3,1	11,2
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	11,0	-2,8	10,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	1,1	-4,0	7,7
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	8,0	3,9	7,7
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,6	-1,7	7,5
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	4,9	-1,9	5,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,9	-0,2	7,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	6,9	-0,8	10,3

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

III. ANÁLISIS TÉCNICO

- **Condiciones técnicas y tecnológicas del objeto del proceso de contratación**

Las condiciones técnicas son las expresadas en las especificaciones técnicas del objeto a contratar, de forma especial en cada uno de los ítems contemplados en la solución técnica a la necesidad planteada y que se pretende satisfacer con esta contratación. (ver anexo especificaciones técnicas)

IV. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En razón a que el estudio de sector económico en la modalidad de mínima cuantía debe ser proporcional al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el proceso de contratación, la entidad ha estimado solamente los siguientes componentes que se estiman relevantes para conocer de fondo el sector económico de que se trata y definir, en consecuencia, los requisitos de carácter habilitantes a exigir.

Dentro de este proceso, para efectos de análisis de demanda y conocer algunos determinantes en las modalidades y condiciones de adquisición, formas de pago, experiencia habilitante a exigir de acuerdo con el tercer nivel de desagregación de la

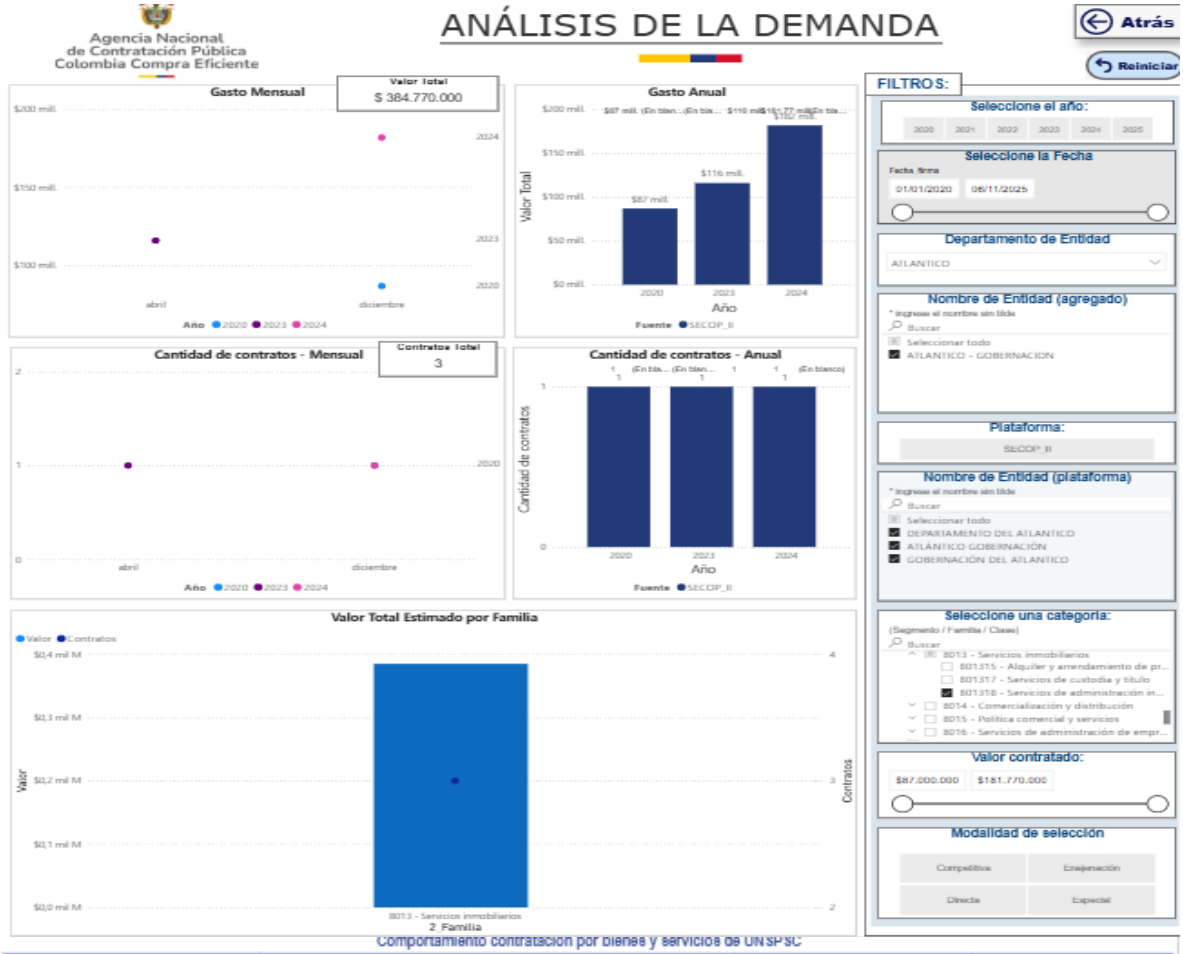
codificación UNSPSC y riesgos derivados de los procesos de selección, se analizarán procesos de diferentes modalidades que guarden similitud con el objeto a contratar.

- **Histórico de Adquisiciones de la Entidad Estatal**

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO	DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Mínima cuantía	Mínima Cuantía
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMÁS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO:	SECOP II MC-004-2023	SECOP II MC-038-2020
VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA Y CONDICIONES DE PAGO	Valor: $ 116.000.000,00 Forma de pago: EL DEPARTAMENTO pagará al CONTRATISTA el valor del contrato mediante pagos mensuales mes vencido, de acuerdo con el número de servicios prestados, de acuerdo a los precios unitarios establecidos en la propuesta económica, previa la presentación de la factura y/o cuenta de cobro acompañada del certificado de recibido a satisfacción expedido por el supervisor del contrato.	Valor: $ 87.000.000,00 Forma de pago: El Departamento pagara el valor del contrato por mensualidades vencidas, de acuerdo con lo facturado al vencimiento de cada mes, previa presentación de la factura y/o cuenta de cobro acompañada del certificado de recibido a satisfacción expedido por el supervisor del contrato, dentro de los NOVENTA (90) días siguientes a la fecha de presentación de la factura, en las condiciones pactadas en el respectivo contrato.
NÚMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS PARA EL EFECTO Y VIGENCIA DE LOS MISMOS.	**Número de contratos suscritos:** un contrato, No registra adiciones **Plazo de ejecución:** será hasta el treinta y uno (31) de Diciembre del 2023 o hasta el agotamiento de los recursos, lo que primero ocurra, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993 y normas complementarias. **Vigencia: plazo** de ejecución más el termino legalmente previsto para su liquidación **Lugar de entrega:** Barranquilla - Atlántico	**Número de contratos suscritos:** un contrato, No registra adiciones **Plazo de ejecución:** es hasta el 31 de diciembre de 2020 o hasta el agotamiento de los recursos, lo que primero ocurra, a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. **Vigencia: plazo** de ejecución más el termino legalmente previsto para su liquidación **Lugar de entrega:** Barranquilla - Atlántico
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL FUERON EJECUTADOS LOS CONTRATOS (INVERSIÓN O FUNCIONAMIENTO) Y SI HUBO LUGAR A VIGENCIAS FUTURAS	Recursos propios	Recursos propios
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN LOS PROCESOS DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INTERCAFE	- LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS, IMPOSICIÓN DE SANCIONES	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.
GARANTÍAS EXIGIDAS EN LOS PROCESO DE CONTRATACIÓN Y SINIESTROS.	- Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato incluyendo el pago de multas y cláusula penal pecuniaria. - Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales. - Calidad del servicio.	- Cumplimiento - Calidad de los servicios - Pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones laborales
EXPERIENCIA SOLICITADA	Para demostrar su experiencia, los proponentes deberán presentar máximo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y terminados a satisfacción expedidas por la entidad contratante con fecha posterior a la terminación del contrato, y/o acta de recibo final y/o acta de liquidación (acompañadas de las respectivas copias de los	Para demostrar su experiencia, los proponentes deberán acreditar máximo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y terminados a satisfacción y/o acta de recibo final y/o acta de liquidación (acompañadas de las respectivas copias de los contratos), cuyo objeto, obligaciones, alcance o condiciones sean iguales al

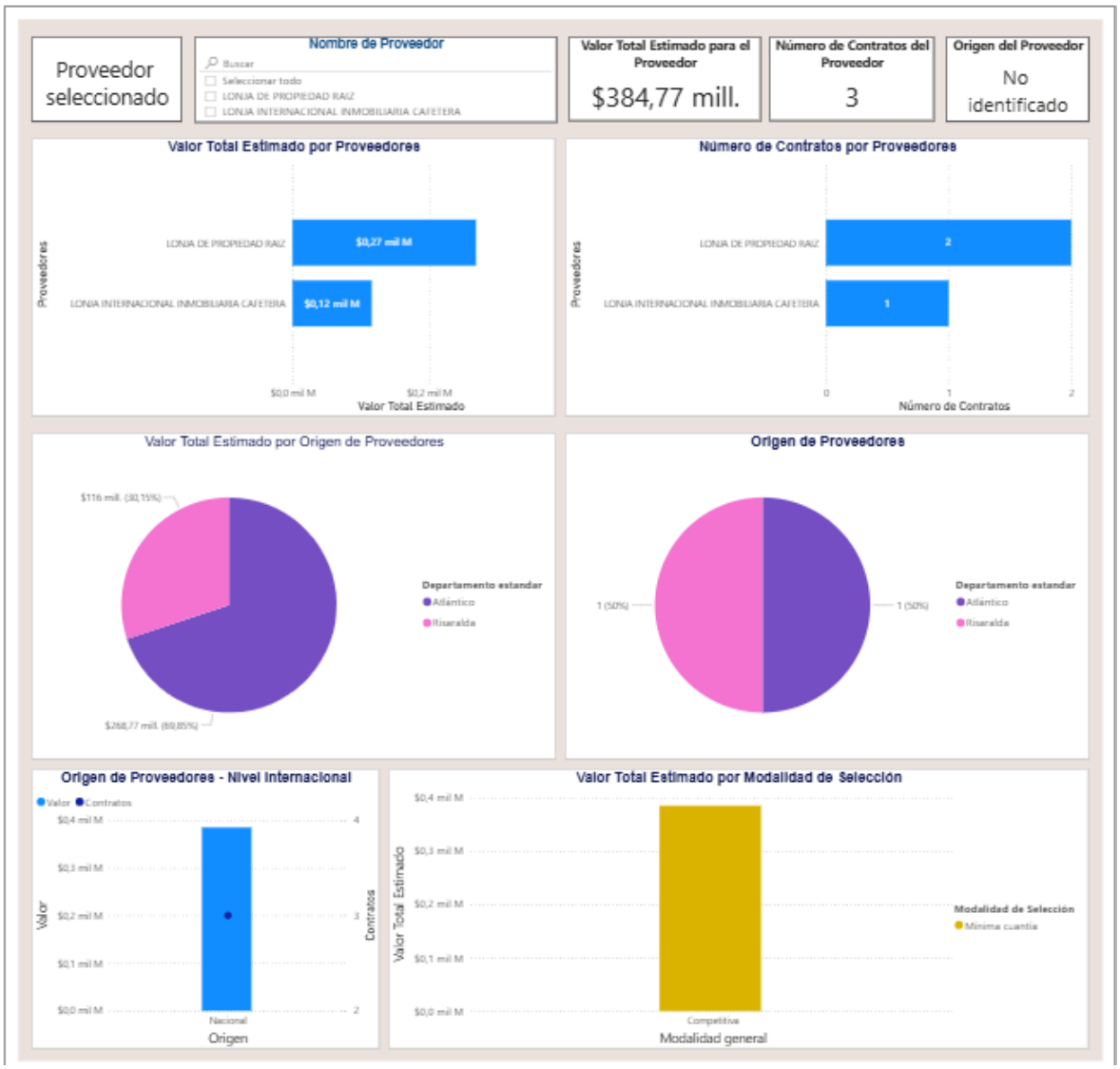
	contratos), las cuales sumadas deberán ser iguales o superiores al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección.	objeto de la presente invitación o comprendan dentro de sus actividades, las que forman parte del contrato a celebrar, las cuales sumadas deberán ser iguales o superiores al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección.

Adicionalmente se toma como referencia los datos consignados en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE3. Este enfoque se presenta de manera detallada a continuación:



Comportamiento contratación por Bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Partici
8013 - Servicios inmobiliarios	1	$87.000.000	22,61%	1	$116.000.000	30,15%	1	$181.770.000	47,24%	3	$384.770.000	100,(
Total	1	$87.000.000	22,61%	1	$116.000.000	30,15%	1	$181.770.000	47,24%	3	$384.770.000	100,(



El análisis de la demanda muestra que entre los años 2020, 2023 y 2024 la entidad analizada realizó tres contratos, todos asociados a la familia 8013 – Servicios inmobiliarios, con un valor total de $384.77 millones. El gasto anual evidencia una tendencia creciente: en 2020 se ejecutaron $87 millones, en 2023 el valor aumentó a $116 millones, y en 2024 ascendió a $181.77 millones, acumulando el 100% del valor contratado en el periodo. A nivel mensual, las operaciones se concentran en abril y diciembre según el año observado, pero con una baja recurrencia dada la poca cantidad de contratos.

El comportamiento por familia confirma que únicamente se contrató la familia Servicios inmobiliarios, la cual representa el 100% del valor y del número de contratos.

Respecto al origen de los proveedores, la distribución geográfica es equitativa: uno pertenece al departamento de Atlántico y el otro a Risaralda, cada uno representando el 50% de las contrataciones, aunque el valor se concentra en mayor proporción en el proveedor del Atlántico. A nivel internacional, todos los proveedores son de origen nacional. Finalmente, la modalidad general utilizada para estas adquisiciones es la modalidad

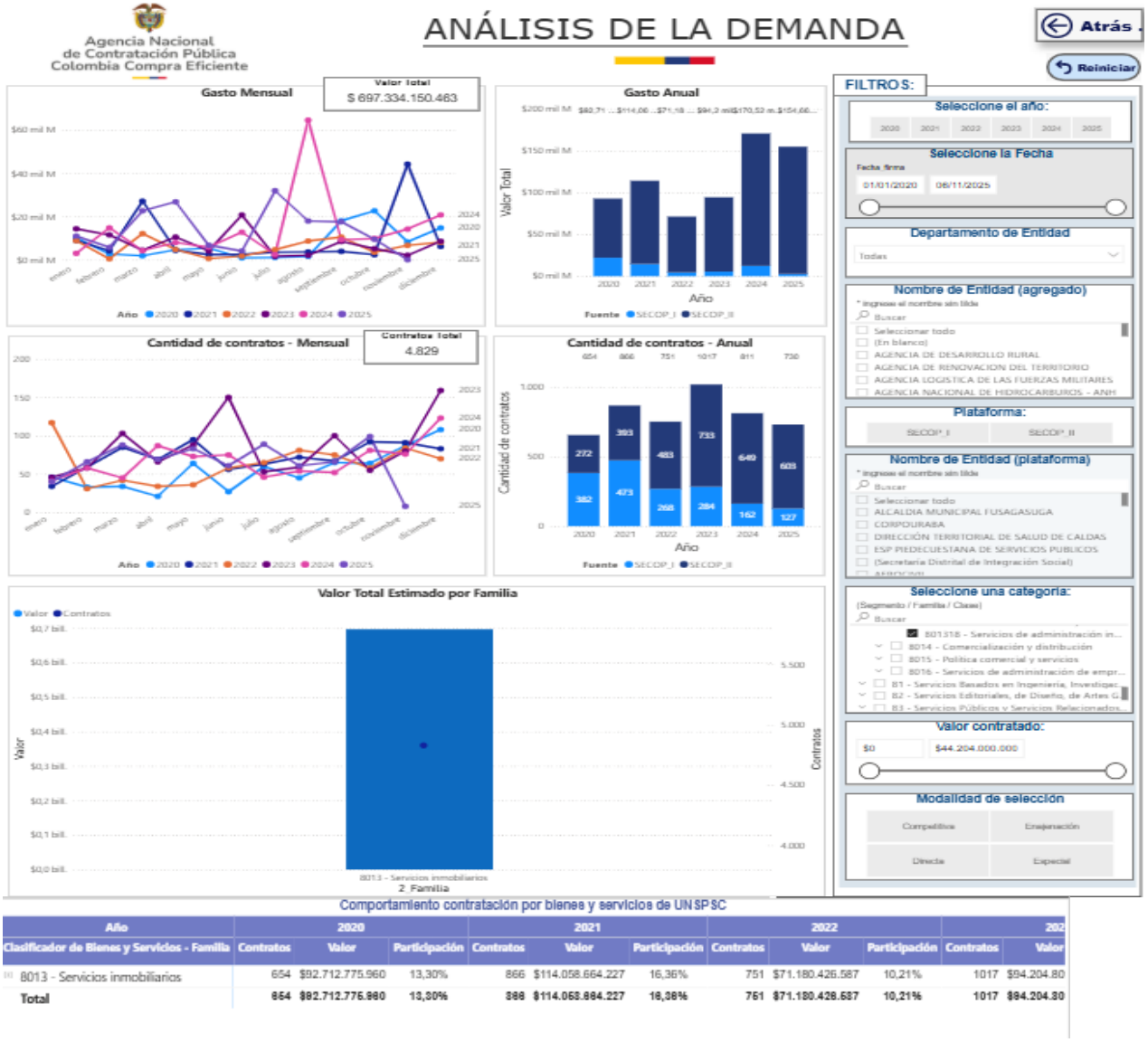
competitiva mínima cuantía, lo que indica que las compras se realizaron bajo esquemas de competencia con montos relativamente bajos según normativa vigente.

- **Histórico de compras o adquisiciones de otras Entidades Estatales y otros consumidores del bien o servicio a nivel nacional:**

ENTIDAD	ALCALDÍA LOCAL DE ENGATIVÁ	BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE GARAGOA
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Selección abreviada menor cuantía	Selección Abreviada de Menor Cuantía
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA Y MEDICIÓN POSTERIOR (AVALÚOS TÉCNICOS, DETERIORO, MODIFICACIÓN DE VIDAS ÚTILES, VALORIZACIONES,) DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE ENGATIVÁ	REALIZAR AVALUÓ TÉCNICO A BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE GARAGOA BOYACA
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO:	Número del proceso: SECOP II: FDLE-SAMC-455-2022	Número del proceso: SECOP II: AMG-SA-003-2018
VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA Y CONDICIONES DE PAGO	Valor: $ 139.619.598,00 Forma de pago: Un primer pago equivalente al veinte por ciento (20%) del total del contrato al primer mes de ejecución, un segundo pago equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor del contrato al segundo mes de ejecución, luego de presentado y avalado por el supervisor y/ o interventor, un tercer pago equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del contrato, luego de la ejecución del contrato y entregados a satisfacción todos los productos especificados en las especificaciones técnicas de los estudios previos y un pago final equivalente al diez por ciento (10%), a la firma del acta de liquidación del contrato.	Valor: $ 124.952.400,00 Forma de pago: El Municipio de Garagoa pagará el valor del contrato en ACTAS PARCIALES previo avance, cumplimiento de actividades mediante acta de recibo a satisfacción suscrito con el Supervisor del Contrato y cumplimiento requisitos de ley.
NÚMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS PARA EL EFECTO Y VIGENCIA DE LOS MISMOS.	**Número de contratos suscritos:** un contrato, No registra adiciones **Plazo de ejecución:** El plazo del contrato es de TRES (03) MESES contados a partir de la suscripción del acta de inicio, y previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato. **Vigencia: plazo** de ejecución más el termino legalmente previsto para su liquidación **Lugar de entrega:** Bogotá D.C	**Número de contratos suscritos:** un contrato, No registra adiciones **Plazo de ejecución:** Cuarenta (40) días, a partir de la firma del acta de inicio previa aprobación de garantías. **Vigencia: plazo** de ejecución más el termino legalmente previsto para su liquidación **Lugar de entrega:** Garagoa Boyacá
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL FUERON EJECUTADOS LOS CONTRATOS (INVERSIÓN O FUNCIONAMIENTO) Y SI HUBO LUGAR A VIGENCIAS FUTURAS	No registra	No registra
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN LOS PROCESOS DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	- GPYP S.A.S - CONSORCIO INVENTARIOS ENGATIVA 22 TF AUDITORES Y ASESORES S.A.S 60% ID ASESORES S.A.S 40% - RCM INVENTARIOS S.A.S - COMERCIALIZADORA NAVE LTDA - SILVIA RODRIGUEZ - L&Q AUDITORES EXTERNOS S.A.S	- SEVERO DE JESUS VIASUS PIRACOCA
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS, IMPOSICIÓN DE SANCIONES	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.
GARANTÍAS EXIGIDAS EN LOS PROCESO DE CONTRATACIÓN Y SINIESTROS.	- Cumplimiento. - Seriedad de la oferta - Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales - Calidad del servicio - Seguro de responsabilidad civil extracontractual (contrato de seguro)	- Cumplimiento del contrato - Calidad del servicio - Salarios prestaciones e indemnizaciones laborales
EXPERIENCIA SOLICITADA	El fondo de desarrollo local de Engativá requiere que los proponentes acrediten experiencia de máximo dos (2) contratos ejecutados en su totalidad y/o liquidados con entidades públicas y/o privadas, cuya sumatoria sea igual o superior al 100% del presupuesto oficial.	El proponente deberá acreditar; haber celebrado, ejecutado y liquidado (01) contrato relacionado con avalúos comerciales de predios urbanos y rurales, celebrado con entidad pública, el cual debe estar inscrito como experiencia en el Registro Único de

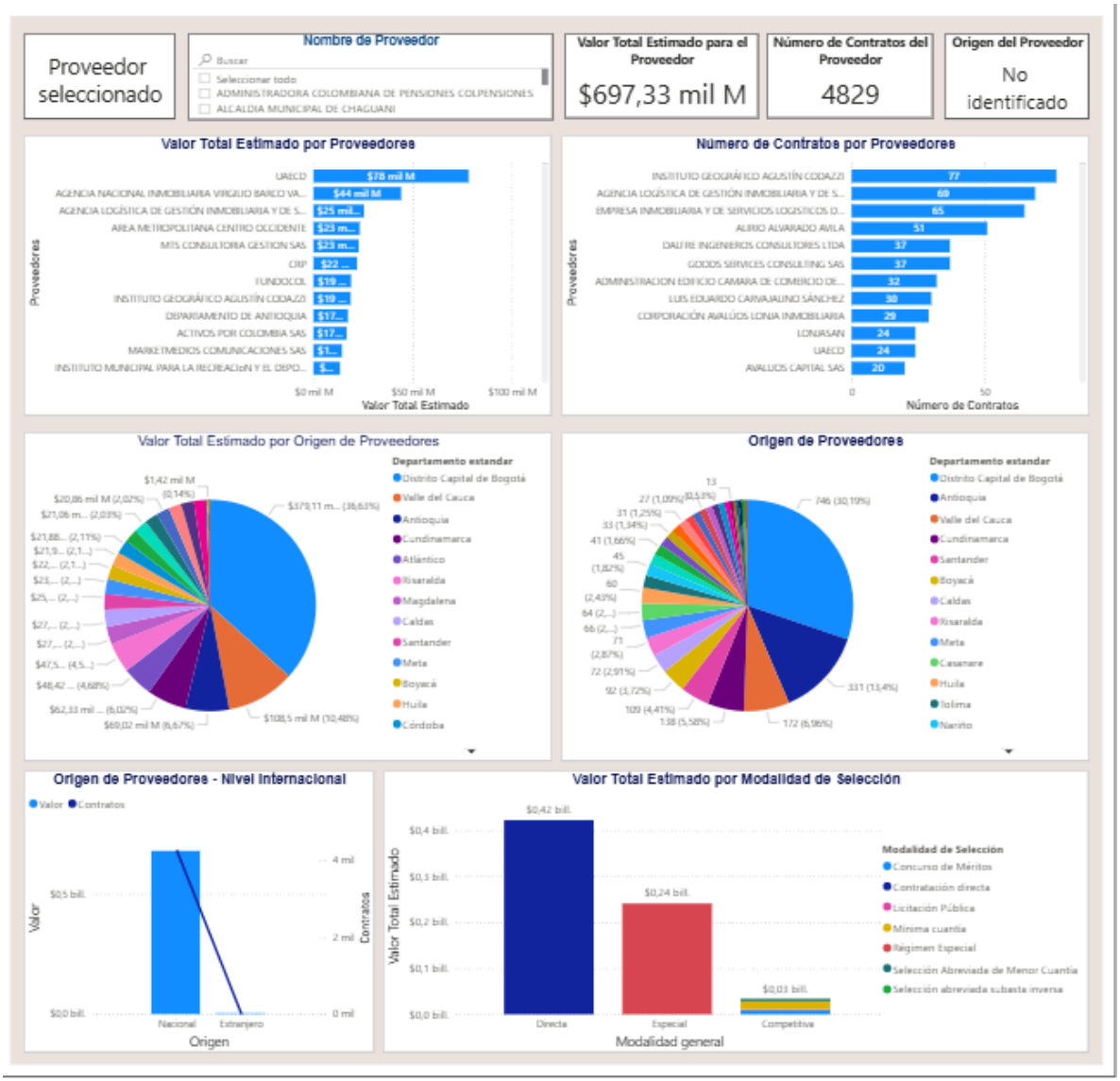
		Proponentes (RUP), y debe estar identificado como mínimo en el Clasificador de Bienes y Servicios según los códigos requeridos.

ENTIDAD	ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE AGUAZUL	UNAD – BOGOTA DC
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	CONCURSO MERITO ABIERTO	REGIMEN ESPECIAL
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTAR LOS SERVICIOS DE PERITO PARA REALIZAR DIECIOCHO (18) AVALÚOS COMERCIALES Y UN (1) AVALÚO DE SERVIDUMBRE DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN ZONA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE AGUAZUL CASANARE	REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES PARA LOS PREDIOS DE LA UNAD A NIVEL NACIONAL
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO:	Número del proceso: SECOP II: MA-CMA-OAP-014-2024	Número del proceso: SECOP II: OS-2024-000128
VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA Y CONDICIONES DE PAGO	Valor: $ 104.868.150 Forma de pago: El municipio pagara al contratista el cien por ciento (100%) del valor del contrato, previa presentación del informe de actividades ejecutadas, certificadas de cumplimiento expedida por el supervisor, soportes del pago de seguridad social del mes correspondiente a la ejecución contractual y suscripción del acta de liquidación.	Valor: $ 130.000.000 Forma de pago: Se realizarán PAGOS PARCIALES contra avance porcentual de la ejecución del contrato, con la presentación de la Factura correspondiente y los respectivos pagos de parafiscales, previa certificación de cumplimiento por el supervisor, y soportes de ejecución del contrato. El pago final, deberá ser cancelado contra liquidación y suscripción por ambas partes del contrato.
NÚMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS PARA EL EFECTO Y VIGENCIA DE LOS MISMOS.	**Número de contratos suscritos:** un contrato, No registra adiciones **Plazo de ejecución:** 8 dias calendario. **Lugar de entrega:** Municipio Aguazul Caasanre	**Número de contratos suscritos:** un contrato, No registra adiciones **Plazo de ejecución:** El plazo de ejecución del contrato será contado a partir de la fecha del perfeccionamiento del contrato y hasta el 15 de abril de 2025. **Lugar de entrega:** Bogotá distrito capital.
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL FUERON EJECUTADOS LOS CONTRATOS (INVERSIÓN O FUNCIONAMIENTO) Y SI HUBO LUGAR A VIGENCIAS FUTURAS	INVERSION	FUNCIONAMIENTO
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN LOS PROCESOS DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	- GOOD & SERVICES CONSULTING S.A.S - CONSORCIO AVALUOS AGUAZUL 2024 CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA – 75% CONSULTEC DEL LLANO S.A.S– 25%	- TECNIAVALUOS Y CIA SAS
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS, IMPOSICIÓN DE SANCIONES	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.
GARANTÍAS EXIGIDAS EN LOS PROCESO DE CONTRATACIÓN Y SINIESTROS.	- Cumplimiento. - Garantia de seriedad de la oferta - Garantia de pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales - Calidad del servicio	- Cumplimiento. - Garantia de seriedad de la oferta - Calidad del servicio - Garantia de pago de salarios prestaciones e indemnizaciones laborales
EXPERIENCIA SOLICITADA	El proponente deberá acreditar experiencia especifica en la ejecución de máximo dos contratos liquidados, cuyo alcance u objeto corresponda a: REALIZAR AVALUOS COMERCIALES A BIENES INMUEBLES.	El proponente deberá acreditar experiencia en contratos mínimo 6 meses cuyo objeto esté relacionado con contratos de obra civil de construcción, adecuaciones y mantenimientos, La experiencia que deberá ser acreditada con la presentación de CERTIFICACIONES o ACTAS DE LIQUIDACIÓN de personas naturales o jurídicas, estas últimas de índole público o privado.



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022			202	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8013 - Servicios inmobiliarios	654	$92.712.775.960	13,30%	866	$114.058.664.227	16,36%	751	$71.180.426.587	10,21%	1017	$94.204.80
Total	**654**	**$92.712.775.960**	**13,30%**	**866**	**$114.058.664.227**	**16,36%**	**751**	**$71.180.426.587**	**10,21%**	**1017**	**$94.204.80**



El análisis de la demanda de otras entidades muestra que entre los años 2020 y 2025 la entidad analizada registró un total de 4.829 contratos, con un valor total estimado de $697.33 mil millones, evidenciando una tendencia general de estabilidad con ligeras variaciones anuales. El gasto anual presenta un comportamiento relativamente constante, con picos de ejecución en los años 2021 y 2024, mientras que los meses de abril y diciembre concentran los mayores montos de gasto, aunque con oscilaciones propias del ciclo contractual de la entidad.

El comportamiento por familia de bienes y servicios indica que la contratación se centró principalmente en la familia 8013 – Servicios inmobiliarios, la cual representa la totalidad de las operaciones registradas en el periodo. Esta categoría alcanzó valores de $92.712 millones en 2020, $114.058 millones en 2021, $71.180 millones en 2022 y $94.204 millones en 2023, con una participación promedio del 12 % del total contratado, mostrando una dinámica de ejecución constante en los últimos años.

En cuanto a los proveedores, el valor total estimado de contratación asciende a $697.334 millones. Respecto al origen de los proveedores, la totalidad corresponde a proveedores nacionales, con una fuerte concentración en el Distrito Capital de Bogotá, seguido por los departamentos de Antioquia, Valle del Cauca, Cundinamarca y Santander. A nivel internacional, no se registran contrataciones con proveedores extranjeros, lo que confirma el carácter local de las adquisiciones.

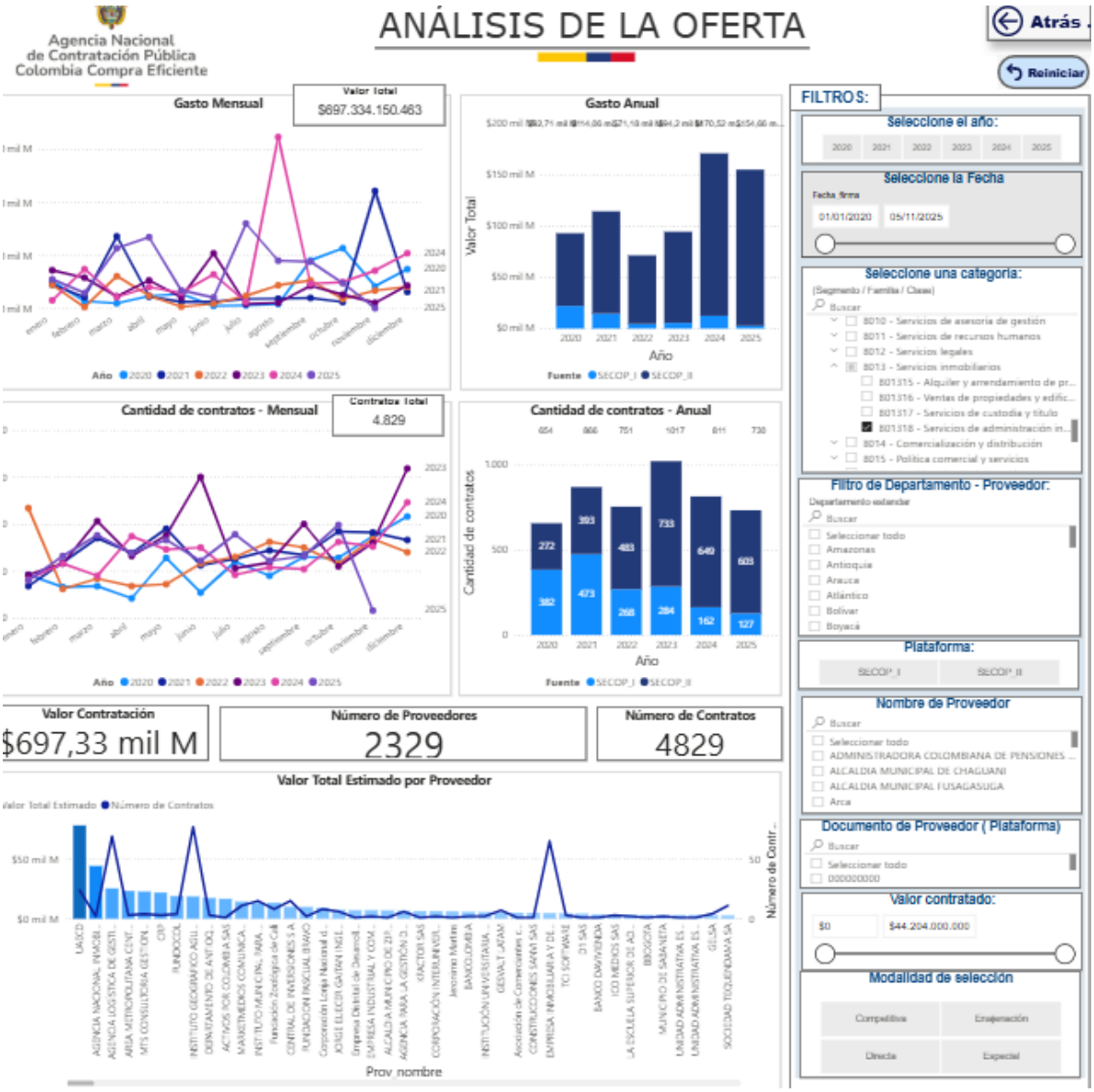
Finalmente, en cuanto a la modalidad de selección, predomina la contratación directa, que representa aproximadamente $0,42 billones, seguida de la modalidad especial con $0,24 billones y la modalidad competitiva con $0,031 billones. Esto refleja una preferencia por mecanismos de contratación directa, con un uso limitado de procesos competitivos, lo cual es coherente con la naturaleza de los servicios inmobiliarios y de gestión administrativa que maneja la entidad.

V. ANÁLISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con el análisis de la demanda por parte de la entidad, y de las entidades analizadas a nivel nacional, podrían indicarse como posibles oferentes las siguientes personas naturales o jurídicas:

- LONJA DE PROPIEDAD RAIZ
- LONJA INTERCAFE
- LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA.
- GPYP S.A.S.
- TF AUDITORES Y ASESORES S.A.S
- ID ASESORES S.A.S
- RCM INVENTARIOS S.A.S
- COMERCIALIZADORA NAVE LTDA
- SILVIA RODRIGUEZ
- L&Q AUDITORES EXTERNOS S.A.S
- SEVERO DE JESUS VIASUS PIRACOCA
- GOOD & SERVICES CONSULTING S.A.S
- CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA
- CONSULTEC DEL LLANO S.A.S
- TECNIAVALUOS Y CIA S.A.S

Adicionalmente se toma como referencia los datos consignados en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE3 en el módulo análisis de la oferta que detalla las diversas empresas que han participado en distintos procesos de contratación, las cuales también son consideradas como potenciales oferentes que podrían participar en el presente proceso.


Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Reiniciar
Gasto Mensual
Valor Total
$697.334.150.463
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
4.829
Cantidad de contratos - Anual
Valor Contratación
$697,33 mil M
Número de Proveedores
2329
Número de Contratos
4829
Valor Total Estimado por Proveedor
FILTROS:
Seleccione el año:
Seleccione la Fecha
Seleccione una categoría:
Filtro de Departamento - Proveedor:
Plataforma:
Nombre de Proveedor
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado:
$0
$44.204.000.000
Modalidad de selección
Competitiva
Enajenación
Directa
Especial



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2023		2024			2025			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	9.830	13,51%	811	$170.516.104.343	24,45%	730	$154.661.369.516	22,18%	4329	$697.334.160.483	100,00%
Total	9.830	13,51%	811	$170.516.104.343	24,45%	730	$154.661.369.516	22,18%	4329	$697.334.160.483	100,00%

AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS	$44.204.000.000
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$25.434.712.049
AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE	$23.293.026.266
MTS CONSULTORIA GESTION SAS	$22.798.298.610
CRP	$21.939.232.928
FUNDOCOL	$18.964.917.082
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI	$18.714.907.601
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	$17.367.373.394
ACTIVOS POR COLOMBIA SAS	$16.725.082.817
MARKETMEDIOS COMUNICACIONES SAS	$14.347.663.223
INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACIoN Y EL DEPORTE DE SOACHA	$13.375.412.000
Fundación Zoológica de Cali	$13.347.811.117
CENTRAL DE INVERSIONES S A	$10.132.126.261
FUNDACION PASCUAL BRAVO	$9.921.760.137
Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raiz	$9.273.084.371
JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS	$7.434.676.355
Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta EDUS	$7.164.256.485
EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL CATASIG SAS	$7.153.243.448
ALCALDIA MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA	$7.003.920.000
AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PÚBLICO PRIVADAS APP	$6.865.923.528
KFACTOR SAS	$6.380.005.797
CORPORACIÓN INTERUNIVERSITARIA DE SERVICIOS CIS PROVEEDOR	$6.350.000.000
Jeronimo Martins	$6.168.068.404
BANCOLOMBIA	$5.874.420.523
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA PASCUAL BRAVO	$5.631.652.796
GESVALT LATAM	$5.043.179.045
Asociación de Comerciantes concesionarios de la plaza de mercado Alameda	$5.021.320.000
CONSTRUCCIONES SANVI SAS	$4.843.783.800
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA	$4.748.488.340
TCI SOFTWARE	$4.614.868.839
D1 SAS	$4.365.473.121
BANCO DAVIVIENDA	$3.879.825.659
ICO MEDIOS SAS	$3.665.506.092
LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION PUBLICA ESAP	$3.500.000.000
BBOGOTA	$3.354.036.809
MUNICIPIO DE SABANETA	$3.196.490.041
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO VALLE DEL CAUCA	$3.160.000.000
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO Y SOCIEDAD DE AVANCES TECNOLoGICOS PARA EL DESARROLLO DEL	$3.160.000.000
GELSA	$3.024.221.230
SOCIEDAD TEQUENDAMA SA	$2.876.263.547
INVERSIONES PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES CGC SAS	$2.837.272.846
GESTIOPOLIS SAS	$2.783.957.111
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA (OFICIAL)	$2.760.575.760
NOVAVENTA SAS	$2.744.818.284
Servicios Financieros y negocios Bpo sas	$2.713.326.000
EDUR MARINILLA	$2.586.472.066
ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL NORTE ANTIOQUENO	$2.305.616.107
Sr Bufuelo CV SAS	$2.283.095.275
MUNICIPIO DE JAMUNDI	$2.200.000.000
COMCEL SA	$2.178.054.970
MUNICIPIO DE PALESTINA CALDAS	$2.152.757.451
CONSORCIO BELLITEL	$2.117.007.025
CONSORCIO PLAZA CAYCEDO 2025	$2.042.631.550
GESTION ENERGETICA SA ESP	$2.000.000.000
ASOCIACIÓN DE BANANEROS DE COLOMBIA	$1.978.664.161
SALMER SAS	$1.961.118.766
GEOVALORES	$1.940.975.019
PP MEDIOS SAS	$1.910.329.568
SU PRESENCIA PRODUCCIONES LTDA	$1.882.640.000

AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA SAS	$1.091.960.017
JAGUAZUL SA ESP	$1.080.000.000
5163	$1.021.534.137
JORGE ELIECER GAITAN	$989.983.610
INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI	$946.796.224
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES INFIMANIZALES	$932.400.000
CORRECAMINOS DE COLOMBIA	$924.101.239
LTE COLOMBIA SAS	$903.210.559
OCESA	$859.916.280
CORPORACION LUIS EDUARDO NIETO	$836.341.408
PASTELEROS SAS	$790.386.371
SEGURIDAD NAPOLES LTDA	$766.744.811
MIO EN CONEXION SAS	$760.000.000
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	$758.194.274
MEDIA COMERCE CORP SAS	$740.766.272
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARUCA	$731.230.948
CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO	$728.669.000
BRITISH COUNCIL	$724.200.300
TRANSMILENIO SA	$717.729.170
MASTERFOODS COLOMBIA LTDA EFEEM	$711.900.001
compañia de bufuelos sas	$703.404.387
FUNDACION UNIVERSITARIA SALESIANA	$687.000.000
MULTIPLIKA SAS	$678.480.000
Bedregal Barrera y Asociados SAS	$666.171.920
MUNICIPIO DE SILVANIA	$656.127.290
PROVINCIA ADMINISTRATIVA Y DE PLANIFICACIÓN PAP MINERO AGROECOLÓGICA	$655.547.200
EMPRESA DE ENERGIA DEL ARCHIPIELAGO DE SAN ANDRES PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA SA ESP	$645.610.272
PEOPLE CONTACT SAS EN REESTRUCTURACION	$629.802.755
FABIO GABRIEL CaRDENAS BUSTOS	$628.923.870
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ	$618.770.000
LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS JAGUAZUL SA ESP	$614.177.886
MIRIAM GONZALEZ GONZALEZ	$606.512.000
DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA	$600.885.009
CELIA JOYA VEGA	$600.000.000
CCPGA LA SIBERIA	$587.419.000
Marco Polo Sánchez Bustos	$583.469.886
ALIRIO ALVARADO AVILA	$576.237.832
MONTOYA RADIAR Y CIA S EN C	$562.008.000
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER	$551.861.363
NELSON JAVIER MORALES MELO	$546.534.365
LA PROVINCIA DE LA PAZ	$540.000.000
EDUARDO SIERRA ZAMORA	$535.686.324
Comapan SA	$531.175.922
GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS	$525.489.619
LONJASAN	$525.459.109
JAC BARRIO LOS GUADUALES DE LA COMUNA 6	$524.539.277
PIEDEMONTE EICM Empresa de Desarrollo Urbano	$520.000.000
AVALUADORES Y CONSULTORES SAS	$518.635.500
CENTRO COLOMBO AMERICANO	$514.080.000
GPBSASCALI	$511.358.779
AVALBIENES	$507.864.221
TIEMPOS Y ESPACIOS SAS	$500.000.000
ULIFE OPERADOR DE EXPERIENCIAS SAS	$498.143.520
FERNANDO SIERRA VARGAS	$462.436.558
CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA	$461.607.709
COLOMBIA MOVIL SA ESP	$458.177.786
DONUCOL SA	$457.257.185
ESTUDIO T RURAL SAS	$449.783.976
PROYCO PG RAD SAS	$449.096.588

El análisis de los datos evidencia una correlación positiva entre el monto del presupuesto y el número de oferentes, lo que sugiere que los proyectos de mayor envergadura atraen a un mayor número de participantes. Esta diversidad de actores, que incluye desde empresas consolidadas hasta uniones temporales creadas específicamente para un proyecto, refleja la complejidad y heterogeneidad de las necesidades de las entidades contratantes.

Se debe resaltar que:

1. Todas estas empresas, personas naturales, cuentan con experiencia, capacidad financiera y jurídica suficiente; por lo cual las sitúan, sin perjuicio de las exigencias de la entidad dentro del proceso de selección, entre los posibles oferentes que eventualmente podrían tener la idoneidad para ejecutar el objeto del contrato.
2. El listado de empresas no constituye ninguna recomendación al proceso de contratación, se presenta únicamente con fines de estudio de la oferta para conocer el sector relativo al que pertenece la presente contratación sin que ello sea excluyente de nuevos oferentes.

VI. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

Colombia Compra Eficiente establece lineamientos para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, y para el efecto expide el *"Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Proceso de Contratación"* M-MACPC-07 señala Que:

"Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos"

Excepto en los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía, en los cuales las Entidades Estatales no deben hacer dicho análisis.

En consecuencia, de lo anterior, la presente contratación no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales o De Libre Comercio vigentes para el Estado Colombiano**.**

VII. JUSTIFICACION DEL PRESUPUESTO OFICIAL

Para determinar el presupuesto oficial, se realizó un estudio fundamentado en fuentes secundarias, tomando como referencia el valor histórico de los servicios contratados durante la vigencia 2024 en el proceso MC-044-2024. Esta metodología consistió en la realización de un análisis comparativo y una revisión detallada de los servicios previamente adquiridos por la entidad, verificando que presentaran características y especificaciones técnicas equivalentes a los ítems contemplados en el presente proceso.

Los valores históricos fueron actualizados aplicando el Índice de Precios al Consumidor (IPC) correspondiente al año 2024, cuyo porcentaje fue del 5,2%. Como resultado, se obtuvo el cálculo de los precios unitarios de cada ítem, los cuales se encuentran relacionados a continuación para su validación.

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR HISTORICO	IPC 5,20	VALOR HISTORICO ACTUALIZADO
1	AVALÚO DE PREDIO	UND	1	$ 2.031.500	$ 105.638	$ 2.137.138
2	AVALÚO DE MEJORA	UND	1	$ 917.200	$ 47.694	$ 964.894
3	AVALÚO DE INMUEBELES ESPECIALES	M2	1	$ 6.900	$ 359	$ 7.259
4	AVALÚO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	M2	1	$ 5.500	$ 286	$ 5.786
5	AVALÚO DE SERVIDUMBRE	UND	1	$ 5.770.000	$ 300.040	$ 6.070.040
6	MODIFICACIÓN DE AVALÚO CON VISITA	UND	1	$ 845.000	$ 43.940	$ 888.940
7	MODIFICACIÓN DE AVALÚO SIN VISITA	UND	1	$ 546.500	$ 28.418	$ 574.918
8	PERITAJE DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	UND	1	$ 949.000	$ 49.348	$ 998.348
9	INTANGIBLES ESPECIALES; DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE INDEMNIZACIÓN, COMPENSACIÓN OTRO	UND	1	$ 6.350.000	$ 330.200	$ 6.680.200
SUB TOTAL						**$ 18.327.523**
IVA 19%						**$ 3.482.229**
TOTAL						**$ 21.809.752**

- El valor considerado para la selección de la mejor oferta corresponderá a la sumatoria de los precios unitarios correspondientes a los servicios a prestar, que para este caso

la suma de **VEINTIÚN MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS ($ 21.809.752,00) M/L,** este valor incluye IVA y todos los impuestos y costos de carácter nacional y territorial vigentes al momento de la presente contratación.

- Para el presente proceso se tendrán en cuenta los precios promedios unitarios estimados por la entidad arrojados en el presente estudio, los cuales no podrán ser superados al momento de presentar las ofertas.
- Serán rechazadas las propuestas en cuyos ofrecimientos económicos no indiquen un valor numérico para uno o varios ítems, así como aquellas en las que se oferten ítems con un valor de cero pesos.

NOTA 1: Teniendo en consideración que el presente proceso de selección pretende la contratación de un servicio a monto agotable, se tiene que el Departamento del Atlántico cuenta con una disponibilidad presupuestal de **CIEN MILLONES DE PESOS M/L ($ 100.000.000,00)** incluyendo IVA y todos los impuestos y costos de carácter nacional y territorial vigentes al momento de la presente contratación, los cuáles serán causados a medida que se vayan solicitando los servicios descritos en el cuadro comparativo de precios.

Para constancia se firma a los 18 días del mes de noviembre de 2025

JUAN CAMILO NOVOA
Asesor Externo
Secretaria General
Departamento del Atlántico