PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN
COLOMBIA

Anexo No. 2

ESTUDIOS DEL SECTOR

OBJETO

PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C- 335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN

NOVIEMBRE DE 2025

1. ASPECTOS GENERALES

El presente estudio del sector tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta y la demanda del sector permitiendo conocer las características fundamentales de las empresas que conforman el segmento del mercado que cuentan con la capacidad de suplir la presente necesidad de contratación y determinar las variables financieras y técnicas que sirvan de base para estructurar el proceso de selección, garantizando la pluralidad de oferentes y su selección objetiva.

Este documento tiene como propósito dar cumplimiento a lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1082 de 2015, el cual en su artículo 2.2.1.1.1.6.1., subsección 6, establece que las Entidades Estatales deben hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – expidió la "*guía para la elaboración de estudios de sector",* con el objetivo de guiar a las entidades en el cumplimiento de este deber, buscando ayudar a la entidad estatal a cumplir este mandato, al ofrecer herramientas para entender el mercado del bien, obra o servicio que la entidad pretende adquirir para diseñar el proceso de contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo.

En este sentido y teniendo en cuenta lo indicado, la Procuraduría General de la Nación, en el marco de sus competencias, requiere la **PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C- 335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS.**

ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

Los sectores productivos o sectores de la economía se utilizan para establecer una clasificación de la actividad económica de una región en función del tipo de proceso productivo que la caracteriza. En la actualidad, existen cinco tipos de sectores económicos que, a su vez, se dividen en diferentes ramas de producción: sector primario, secundario, terciario, cuaternario y quinario. Estos dos últimos, se consideran, por parte de algunos estudiosos, como parte del sector terciario.

Cada país apuesta por uno u otro en función de los recursos propios con los que cuenta, de sus posibilidades de crecimiento y expansión, y de sus políticas y estrategias de desarrollo.

SECTOR	DESCRIPCIÓN	COMPONENTES
Primario o Agropecuario	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación.	Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca.
Secundario o Industrial	Comprende las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, que sirven para fabricar nuevos productos.	Se divide en dos sub-sectores: • Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo. • Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.
Terciario o de Servicios	Incluye las actividades que no producen una mercancía en sí, pero necesarias para que funcione la economía.	Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

El sector servicios o sector terciario es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios materiales no productores de bienes, y se encuentra antecedido por dos importantes sectores de producción que son el sector primario y el sector secundario.

En el sector terciario se agrupa una importante serie de actividades económicas que, incluso, puede determinar el estado de desarrollo que presenta la economía de un país. Esto es posible porque en el sector terciario es donde se llevan a cabo innumerables acuerdos económicos de vital importancia para el comercio nacional e internacional de cada país o región. Asimismo, es el sector económico donde se generan gran cantidad de puestos de empleo, hay un porcentaje alto de inversión y de competitividad en el amplio sector económico y financiero mundial.

Para el caso del actual proceso, en el cual se requiere la **PROMESA DE COMPRAVENTA PARA LA ADQUISICIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULAS No. 50C-854240, 50C-335447, 50C- 335419 Y 50C-335420, UBICADOS EN LA CALLE 16 No. 6-66, OFICINA 14-01, GARAJES 123, 94 Y 95, DEL EDIFICIO AVIANCA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., INCLUIDO EL MOBILIARIO INSTALADO EN EL MISMO, CON DESTINO AL FUNCIONAMIENTO DE LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN, ASÍ COMO LA FINANCIACIÓN DE LOS GASTOS ASOCIADOS A SU LEGALIZACIÓN**, se analiza el sector terciario, el cual representa aproximadamente un 70 % de la fuerza laboral del país.[1]

Este sector agrupa, entre otras, aquellas actividades relacionadas con la compra, venta, arrendamiento, administración y promoción de bienes raíces, tanto residenciales como comerciales. Se trata de un sector que no produce bienes tangibles ni bienes de transformación industrial, por lo que no se considera parte del sector productivo primario o secundario.

Sin embargo, es importante aclarar que, a pesar de no generar bienes materiales, el sector inmobiliario —como parte del sector terciario o de servicios— contribuye de manera significativa a la formación del Producto Interno Bruto (PIB) del país, al dinamizar la inversión, el empleo, la construcción y los servicios financieros y legales asociados a la propiedad raíz.

Dentro del sector terciario se encuentran actividades como las telecomunicaciones, el transporte, la medicina, la enseñanza, el comercio, el turismo, el gobierno, el sector financiero, administrativo y el sector de sanidad, entre otros.

Se incluyen también todas las actividades directamente relacionadas con el ocio, las artes y la cultura.

Por último, es necesario aclarar que el comercio es un servicio que no solo se presta a nivel nacional, sino también internacional en lo que se conoce como comercio exterior.

De esta manera, el objeto de contratación a adelantar se encuentra acorde con las actividades asociadas al COMERCIO, que componen el comercio al por menor y al por mayor. Una vez revisado la clasificación industrial internacional uniforme (CIIU) se evidencian que corresponde a los siguientes códigos:[2]

[1] Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE. *Boletín Técnico de Mercado Laboral por ramas de actividad económica*. Bogotá D.C., 2024.
[2] https://linea.ccb.org.co/descripcionciiu/

CÓDIGO CIIU	ACTIVIDAD ECONÓMICA
6810	**Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados**

Así mismo, el objeto de este contrato está codificado en la clasificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas, el cual se describe a continuación:[3]

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131605	80000000 servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131600 Ventas de propiedades y edificios	80131605 venta de edificio comercial

2. VARIABLES ECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR

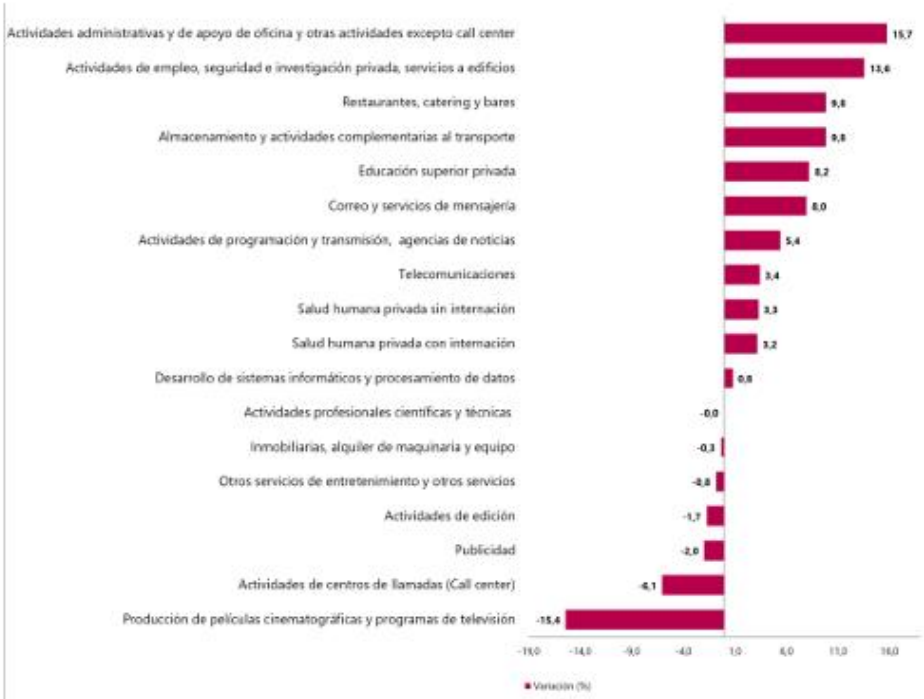
La economía es un estudio que involucra la asignación, la producción y la distribución de los recursos económicos. Las naciones y los gobiernos prestan mucha atención a los indicadores económicos, ya que estos proporcionan información sobre la contracción o la expansión de una economía, además estos proporcionan información actual que puede predecir los futuros cambios en la economía.

Según información de la Encuesta mensual de servicios (EMS)1 para el mes de agosto de 2025, once de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con agosto de 2024. A continuación, se presentan los resultados de la encuesta: [4]

[3] https://operaciones.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios
[4] /https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-ago2025.pdf

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)
Agosto de 2025[p]

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Agosto 2025[p] / agosto 2024



Fuente: DANE, EMS.
[p] Cifra provisional

Los resultados de la Encuesta Mensual de Servicios evidencian un desempeño favorable del sector terciario, dado que la mayoría de los sectores analizados registraron un crecimiento en sus ingresos totales durante agosto de 2025 en comparación de agosto de 2024. Este comportamiento refleja una tendencia positiva en la dinámica de los servicios, lo que sugiere una recuperación sostenida y una mayor contribución de este sector al fortalecimiento de la actividad económica del país.

3.1 INDICADORES MACROECONÓMICOS

El objetivo de este numeral es analizar el comportamiento de las variables macroeconómicas a nivel nacional que inciden en el crecimiento del sector servicios. El análisis macroeconómico proporciona los criterios necesarios para identificar e interpretar correctamente qué variables inciden sobre la cotización de los activos en los mercados financieros.

Entre las variables económicas utilizadas, se destaca el producto bruto interno (PBI) per cápita, la tasa de inflación, el nivel y el crecimiento de los salarios, el nivel y la variación del tipo de cambio.

3.1.1 PRODUCTO INTERNO BRUTO

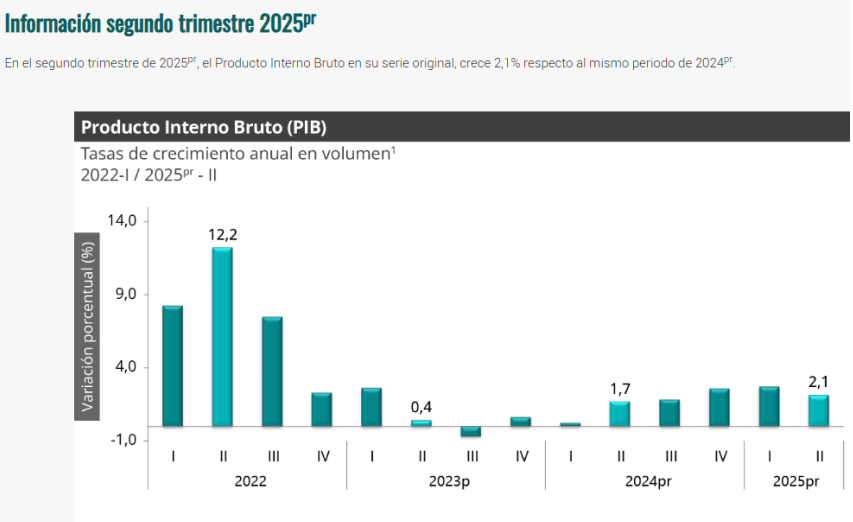
El PIB es un indicador de mucha importancia debido a que permite evaluar el desempeño económico de un país. Se define como PIB el valor total de los bienes y servicios producidos en un país durante un cierto periodo de tiempo (generalmente un trimestre o un año); es decir, el total de lo que se produce con los recursos que se han utilizado en la economía, valorando cada bien final o servicio al precio que se maneja comúnmente en el mercado.

Para el cálculo del PIB sólo se tiene en cuenta la producción que se realiza en el país, dentro de las fronteras geográficas de la nación, sin importar si esta producción fue realizada por personas o empresas nacionales o extranjeras.

En Colombia, los recursos involucrados en los procesos de compra pública representan cerca del 13% del PIB, lo cual hace al Estado el principal comprador de la economía nacional. Debido a su importancia y magnitud, las compras estatales pueden modificar la estructura y el funcionamiento de los mercados.

En consecuencia, las Entidades Estatales deben fomentar la competencia e impactar de manera positiva en los mercados vinculados con sus procesos de contratación pública, procurando que estos generen valor por las adquisiciones que realicen.

"Variación anual del Producto Interno Bruto [5]



[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

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).

Durante el primer semestre de 2025, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,4%. 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 4,8% (contribuye 1,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,3% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- 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 11,4% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

El análisis evidencia que el sector servicios continúa siendo el principal motor de la economía colombiana durante el primer semestre de 2025. Actividades como comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida aportaron más de un punto porcentual a la variación anual del PIB, consolidándose como la rama de mayor dinamismo en la generación de valor agregado. A ello se suma el aporte de los servicios sociales (administración pública, educación y salud) y el destacado crecimiento de las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación, lo que refleja la diversificación y fortaleza del sector terciario como pilar de la expansión económica nacional.

De acuerdo con el **Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB)** II Trimestre de 2025, emitido por el DANE el 15 de agosto de 2025, se tiene lo siguiente en relación con las **Actividades Inmobiliarias.**

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
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, PIB_T
[Pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

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

En cuanto al **PIB desde el enfoque de la producción,** se tiene la siguiente tabla por actividad económica, dentro de la cual están las **actividades inmobiliarias.**

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
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
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	5,3	1,5
Explotación de minas y canteras	-10,2	-7,6	-5,1
Industrias manufactureras	0,9	1,1	1,0
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	0,9	-0,3	1,0
Construcción	-3,5	-3,3	-0,1
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,6	4,8	0,03
Información y comunicaciones	3,0	1,8	2,3
Actividades financieras y de seguros	2,8	3,0	0,8
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,5	1,3	0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,8	2,7	-0,04
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,5	11,4	-2,4
Valor agregado bruto	**2,1**	**2,4**	**0,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,3	0,3
Producto Interno Bruto	**2,1**	**2,4**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T
[Pr]preliminar

3.1.2 ÍNDICE DE PRECIO AL CONSUMIDOR

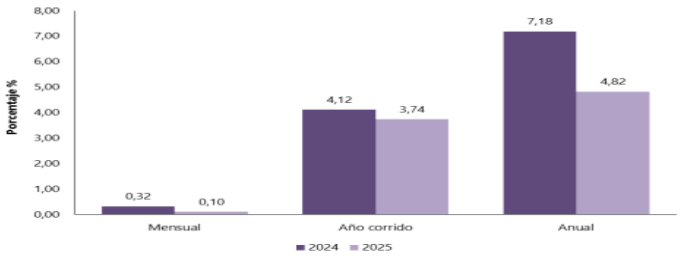
El IPC es una medida del cambio en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta familiar. Este indicador sirve fundamentalmente para medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta, y con esto de los periodos de inflación, comparar la economía colombiana con la de otros países y entender la evolución de la situación económica del país y proyectarla. [6]

[6] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/jun2025/bol-IPC-jun2025.pdf

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Junio 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Junio 2024 - 2025



En el mes de junio de 2025, el IPC registró una variación de 0,10% en comparación con mayo de 2025, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,10%): Restaurantes y hoteles (0,42%), Salud (0,36%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,27%), Bienes y servicios diversos (0,23%), Bienes y servicios para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,20%), Transporte (0,20%), Prendas de vestir y calzado (0,16%) y por último, Información y comunicación (0,12%). Por debajo se ubicaron: Educación (0,01%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,01%), Recreación y cultura (0,00%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,08%).

En junio de 2025, el comportamiento del IPC estuvo marcado principalmente por el dinamismo del sector servicios, el cual concentró las mayores presiones sobre la variación mensual de precios. Esto confirma que las actividades relacionadas con el consumo cotidiano y los servicios esenciales mantienen un rol determinante en la evolución de la inflación y en la estabilidad del poder adquisitivo de los hogares.

3.1.3 TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO

La **tasa de cambio (nominal)** hace referencia al valor de la moneda nacional con referencia a una moneda extranjera, usualmente el dólar estadounidense, pues es la moneda en la que se realizan la mayor parte de las transacciones con el exterior. Así, esta tasa señala la cantidad de pesos que se deben pagar por un dólar. Un aumento (depreciación del peso) señala una pérdida de valor de la moneda nacional, debido a que se tienen que entregar más pesos colombianos por cada dólar estadounidense. Por otro lado, una disminución (apreciación del peso) muestra un fortalecimiento de la moneda local, en el sentido en que se deben entregar menos pesos colombianos por cada dólar estadounidense.

La **tasa de cambio representativa del mercado (TRM)** corresponde al promedio aritmético simple de las tasas ponderadas de las operaciones de compra y de venta de dólares estadounidenses a cambio de moneda legal colombiana, efectuadas por bancos comerciales, corporaciones financieras, sociedades comisionistas de bolsa, compañías de

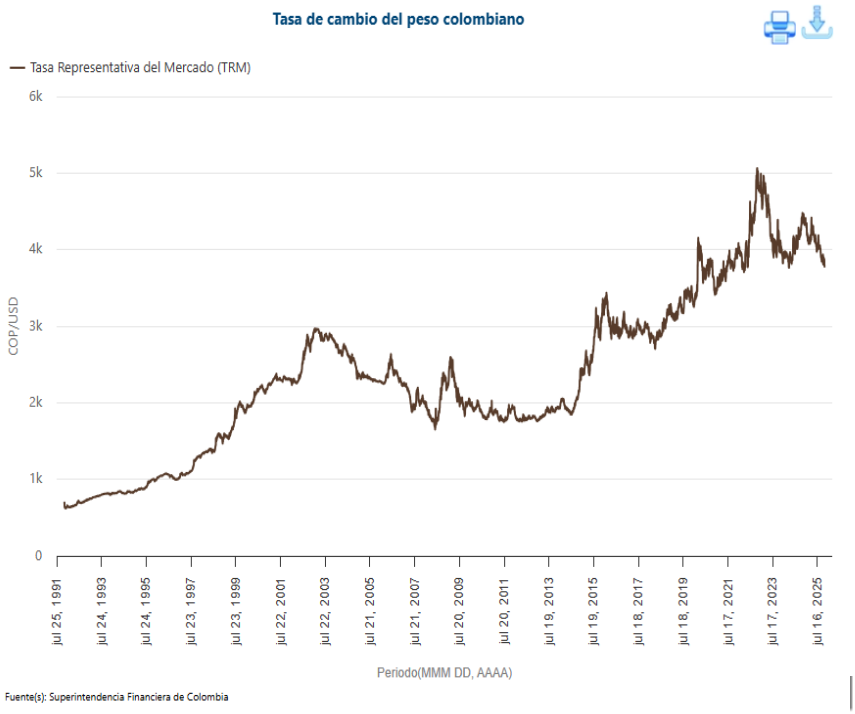
financiamiento, la Financiera de Desarrollo Nacional (FDN) y el Banco de Comercio Exterior de Colombia (Bancóldex), pactadas para cumplimiento en ambas monedas el mismo día de su negociación. Esta tasa se expresa en moneda legal por un dólar de los Estados Unidos de América. La TRM vigente para cada día es calculada y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con las operaciones del día anterior.[7]

3.1.3.1 EVOLUCIÓN DE LA TRM

La cotización del dólar en Colombia para el lunes 10 de noviembre de 2025 disminuyó. La TRM se redujo en un -13,06% (567,50 Pesos) en referencia al mismo día del año anterior y se ve una disminución en un - 2.97% (115,79 Pesos) comparando con el mismo día del mes anterior. [8]

En síntesis, la baja en la cotización del dólar consolida al sector terciario como uno de los más sensibles ante la volatilidad cambiaria. La apreciación del peso representa un reto para la competitividad internacional, pero al mismo tiempo, una oportunidad para optimizar costos y fortalecer el mercado interno. Ante este escenario, las empresas del sector servicios deben adoptar estrategias de adaptación que equilibren la eficiencia operativa con la capacidad de competir en un entorno cambiario en constante evolución.

[7] https://www.banrep.gov.co/es/glosario/tasa-cambio-trm
[8] https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/informacionSerie/1/tasa_cambio_peso_colombiano_trm_dolar_usd



3.1.4 SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE

De conformidad con lo establecido en el Decreto 1572 del 24 de diciembre de 2024, el salario mínimo legal para el año 2025 en Colombia se fijó en UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MIL QUINIENTOS PESOS ($1.423.500) mensuales a partir del 1 de enero de 2025.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1573 del 24 de diciembre de 2024, el auxilio de transporte para el año 2025 será el auxilio de la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS ($200.000), mensuales a partir del 1 de enero de 2025.

El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en un país. Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. lo que representa un aumento del 9,5% comparado con el año anterior.

Inflación 2024*	5,20
Inflación 2025*	3,00
Promedio inflación 2024 y 2025	***4,10***
Productividad x Hora trabajada (DANE)	3,43
Contribución salarios al ingreso nacional (DANE)	2,00
Aumento Total %	**9,53**

* Valor estimado Banco de la República

Generalmente, el salario mínimo es tomado por los empresarios y el gobierno como referencia para determinar el incremento de los salarios de los demás trabajadores que perciben ingresos superiores a este valor.

Cabe anotar, que para el presente proceso es fundamental analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también, por la disposición de personal que debe poseer el contratista para atender los diferentes servicios que la Entidad requiere. De igual forma, el contratista debe disponer del personal necesario que le permita cumplir con los tiempos de entrega de los bienes y servicios demandados. Por lo anterior, es necesario tener en cuenta este aspecto económico, ya que tiene incidencia en la fijación de salarios al interior de una organización. A continuación, se muestra el salario mínimo y el auxilio de transporte desde el año 2010 hasta el año 2025.

Salario mínimo y auxilio de transporte.

Año	Salario mínimo	Variación vs año anterior
2010	$515.000	3.64%
2011	$535.600	4.00%
2012	$566.700	5.81%
2013	$589.500	4.02%
2014	$616.000	4.50%
2015	$644.350	4.60%
2016	$689.455	7.00%
2017	$737.717	7.00%
2018	$781.242	5.90%
2019	$ 828.116	6.00%

2020	$ 877.803	6.00%
2021	$ 908.526	3.50%
2022	$ 1.000.000	10.07%
2023	$ 1.160.000	16.00%
2024	$ 1.300.000	12.07%
2025	$ 1.423.500	9.54%

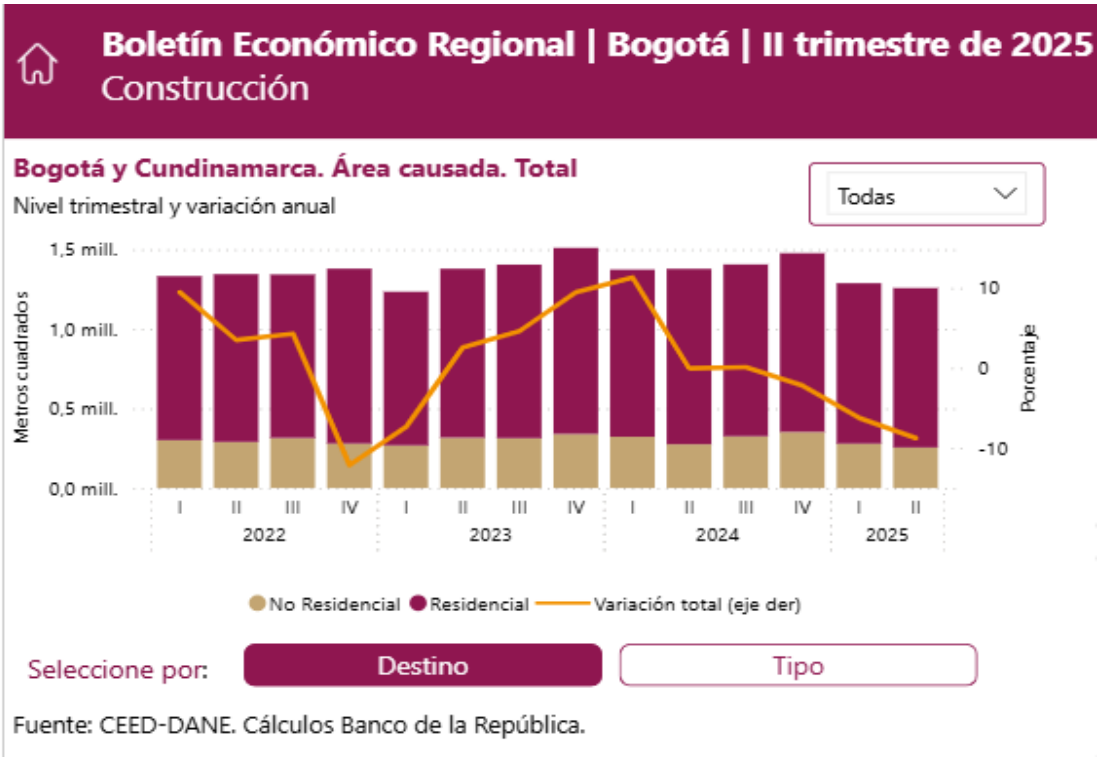
Fuente: Elaboración propia.

La variación del salario mínimo tiene un efecto directo en el sector servicios, dado que este concentra una alta proporción de empleos formales e informales vinculados a actividades en las que se requiere mano de obra. Un incremento en el salario mínimo puede traducirse en mayores costos operativos para las empresas de servicios, lo que a su vez puede presionar al alza los precios finales. Al mismo tiempo, el aumento del salario mínimo fortalece el poder adquisitivo de los trabajadores, lo que dinamiza la demanda interna de bienes y servicios y contribuye al crecimiento del sector terciario

2.1.5. OTROS ASPECTOS ECONÓMICOS

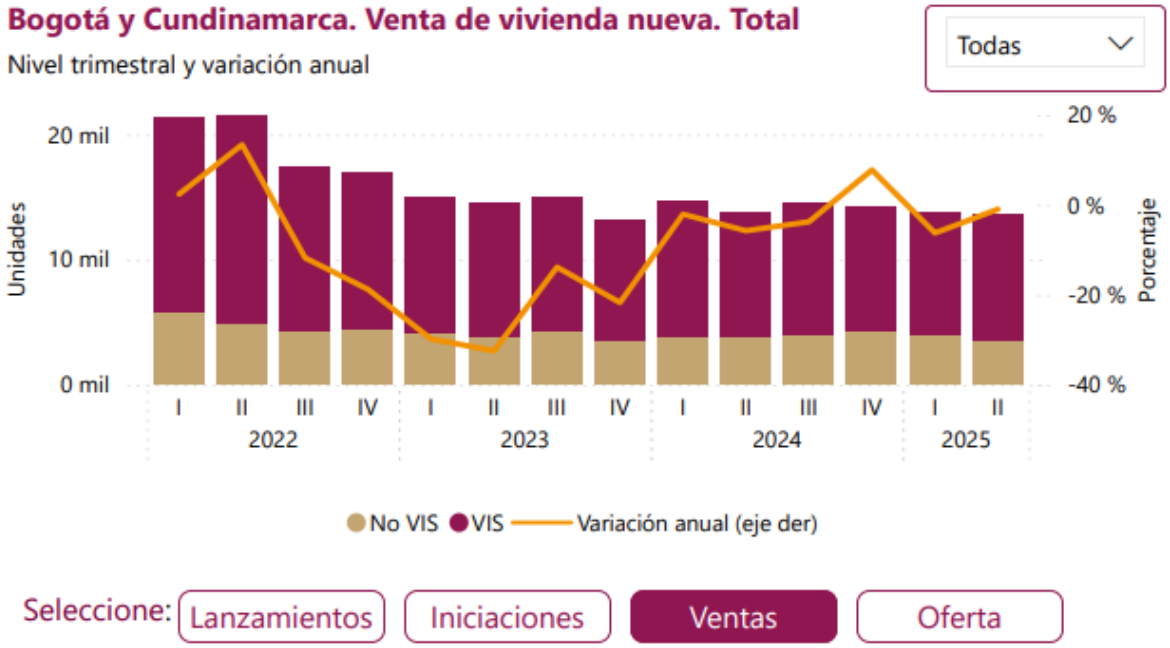
2.1.5.1. ASPECTOS TÉCNICOS

Las principales actividades económicas de la región Bogotá-Cundinamarca tuvieron un desempeño positivo en términos anuales durante el segundo trimestre de 2025. El consumo privado continuó registrando un notable dinamismo, con crecimiento en las ventas minoristas e importaciones de bienes de consumo. El sector financiero acompañó esta dinámica, manteniendo la senda de recuperación de la colocación de cartera. La industria reportó leve aumento, y en construcción, siguen avanzando las obras civiles en la ciudad, aunque las edificaciones redujeron las áreas construidas. El desempleo y la inflación continuaron su trayectoria descendente. [9]



De acuerdo con el boletín económico del **Banco de la República** del segundo trimestre del año 2025, la región continuó reportando un deterioro en el indicador de área causada. En la capital, el segmento residencial determinó este comportamiento, el cual fue parcialmente compensado por un mejor desempeño del componente no residencial con destino institucional. Por su parte, Cundinamarca registró una fuerte contracción en las áreas construidas, tanto en residencial como no residencial, y manteniendo la tendencia de los periodos anteriores.

[9] https://www.banrep.gov.co/es/publicaciones-investigaciones/boletin-economico-regional/bogota-2-trimestre-2025



Fuente: Camacol (Cifras preliminares). Cálculos Banco de la República.

En otros indicadores del sector de la construcción para la región, los lanzamientos de vivienda nueva reportaron un crecimiento explicado principalmente por un efecto base. Tanto en Bogotá como Cundinamarca, el segmento de vivienda de interés social (VIS) aumentó; en contraste, el segmento No VIS en el departamento mantiene su debilitamiento, una tendencia que se presenta desde 2021. Por su parte, las iniciaciones de obra en la región continuaron registrando una contracción en VIS, en línea con los anuncios de suspensión de algunos programas de subsidios del gobierno nacional. Sin embargo, en Bogotá el segmento No VIS aumentó el número de unidades en iniciación.

La venta de vivienda nueva presentó una leve caída en la región, siendo el segmento VIS el que compensó el deterioró registrado en el No VIS. En Bogotá, se destaca el impulso de los programas de subsidio de vivienda del gobierno local, que, junto a mejores tasas de interés, le están dando a las ventas de vivienda de valor inferior a los 150 salarios mínimos. Finalmente, en Cundinamarca la oferta de vivienda nueva profundizó su deterioro al seguir reportando variaciones anuales negativas.

De acuerdo con publicaciones en revistas especializadas del sector inmobiliario en este caso de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz – **Fedelonjas,** el sector inmobiliario colombiano sigue siendo uno de los motores más estables de la economía, aportando cerca del 8 % al PIB y generando más de 1,5 millones de empleos directos e indirectos cada año. En 2024, se registraron más de 260.000 compraventas y hoy más de 7,3 millones de hogares viven en arriendo, una cifra que demuestra la magnitud y dinamismo del mercado de vivienda usada y nueva. la Lonja ha sido mucho más que una agremiación. Ha sido un punto de encuentro para empresas inmobiliarias, avaluadores, inversionistas, desarrolladores, promotores de proyectos, constructores y profesionales que comparten la visión de un sector sólido, innovador y sostenible. Su labor ha contribuido a impulsar la capacitación de los diferentes actores de la cadena del sector inmobiliario y de la construcción; defender los intereses del gremio frente a retos normativos, económicos y sociales; promover la innovación tecnológica; y fomentar la ética y transparencia, valores que han sido el sello distintivo de sus afiliados.

Actualmente la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá continúa siendo referente nacional e internacional, fortaleciendo la integración del sector con las nuevas tendencias: desde la digitalización de procesos, la incorporación de inteligencia artificial, hasta el impulso de modelos de negocio más sostenibles y centrados en las personas.

En conclusión, El sector inmobiliario vive transformaciones profundas, y la Lonja es la llamada a liderar esos cambios, manteniendo firme su propósito: ser la voz que construye el futuro del sector inmobiliario. [10]

2.1.5.2. ASPECTOS REGULATORIOS

En virtud de lo consagrado por la Ley 80 de 1993, artículo 2, literal b), la Procuraduría General de la Nación está definida como una de las entidades estatales para efectos de la aplicación del Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

El artículo 13 ibídem señala que: “(…) los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2o. del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta ley (…)” (Subrayado personal).

A la luz de lo dispuesto en el artículo 32 de la preceptiva anterior, “Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se

[10] chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.fedelonjas.org.co/wp-content/uploads/2025/10/01-Revista-final-Fedelonjas-comprimido.pdf

refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados de la autonomía de la voluntad (…)" (Negrilla fuera de texto).

Así mismo, el artículo 40 de la norma en cita preceptúa lo siguiente: "(…) Del Contenido del Contrato Estatal. Las estipulaciones de los contratos serán las que de acuerdo con las normas civiles, comerciales y las previstas en esta Ley, correspondan a su esencia y naturaleza. Las entidades podrán celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía de la voluntad y requieran el cumplimiento de los fines estatales.

En los contratos que celebren las entidades estatales podrán incluirse las modalidades, condiciones y, en general, las cláusulas o estipulaciones que las partes consideren necesarias y convenientes, siempre que no sean contrarias a la Constitución, la Ley, el orden público y a los principios y finalidades de esta Ley y a los de la buena administración. (…)".

La Ley 1150 de 2007, "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", establece en el artículo 2, numeral 4, literal i), que el arrendamiento o adquisición de inmuebles se somete a la modalidad de selección de contratación directa.

De acuerdo con el código civil colombiano, artículos 740 siguientes, la tradición es el modo de adquirir el dominio de las cosas, para lo cual se requiere un título traslaticio de dominio como la compraventa.

La tradición de los bienes inmuebles se reputa perfecta una vez se inscriba el correspondiente título en el registro de instrumentos públicos de matrícula inmobiliaria del respectivo bien.

De acuerdo con el artículo 1857 del C.C, la venta de bienes raíces, es un contrato solemne, por lo que solo es perfecto cuando se eleve escritura pública.

Como obligaciones del vendedor, el artículo 1880 del mismo código, establece las siguientes: la entrega, la tradición, el saneamiento de la cosa vendida. Además, en caso de incumplimiento mora contractual, el vendedor habrá de responder por el pago de los correspondientes perjuicios.

La obligación de saneamiento, en términos de los artículos 1893 siguientes del Código Civil,

comprende dos objetos: i) amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida en caso de ser privado del todo o parte de ella, por sentencia judicial, por causas anteriores a la venta, y ii) responder de los defectos ocultos de ésta, llamados vicios redhibitorios.

El comprador, por su parte, se obliga pagar el precio y recibir el bien pactado en venta, así como al pago de los perjuicios en caso de mora o incumplimiento.

El contrato de compraventa está sujeto a la condición resolutoria tácita, según el artículo 1546 del Código Civil Colombiano, de acuerdo con la cual «en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, la resolución el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios».

El contrato de compraventa, en tanto ninguna de las partes persiga profesionalmente lucro o ganancia, se rige por las disposiciones del Código Civil Colombiano.

Por su parte el artículo 2.2.1.2.1.4.10 del Decreto 1082 de 2015, señala lo siguiente: «Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que

satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios objetivos del sistema de compras y contratación pública.

3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien

inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior».

La Ley 1346 del 31 de julio de 2009, “Por medio de la cual se aprueba la “Convención sobre los Derechos de las personas con Discapacidad” adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 13 de diciembre de 2016” cuyo propósito es “promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad y promover el respecto de su dignidad inherente”.

La Ley 1618 del 27 de febrero de 2013 “Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad”, en su artículo 14 manifiesta la igualdad material de las personas con discapacidad.

La Ley No. 2276 del 29 de noviembre de 2022, “Por la cual se decreta el presupuesto de rentas y recursos de capital y ley de apropiaciones para la vigencia fiscal del 1o. de enero al 31 de diciembre de 2023”.

3.1.5.3 IMPUESTOS

3.1.5.3.1 IMPUESTO A LAS VENTAS – IVA

i. Inmueble

La venta de bienes inmuebles no causa impuesto a las ventas. (numeral 12 del artículo 424 del E.T.)

ii. Mobiliario

De acuerdo con el artículo 420 del E.T., la venta de bienes muebles causa impuesta a las ventas a la tarifa del 19%, excepto por los expresamente excluidos. Adicionalmente el parágrafo 1 del mismo artículo establece que el impuesto no se aplicará a las ventas de activos fijos.

3.1.5.3.2 TIMBRE

Se encuentra gravado de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 519 del E.T., el cual señala: "*A partir del año 2023, la tarifa del impuesto para el caso de documentos que hayan sido elevados a escritura pública tratándose de la enajenación a cualquier título de bienes inmuebles cuyo valor sea igual o superior a veinte mil (20. 000) UVT, la tarifa se determinará conforme con la siguiente tabla:*"

Rangos UVT		Tarifa Marginal	Impuesto
Desde	Hasta		
>0	20.000	0%	0
>20.000	50.000	1,5%	(Valor de la enajenación en UVT menos 20.000 UVT) x 1,5%
>50.000	En Adelante	3%	(Valor de la enajenación en UVT menos 50.000 UVT) x 3% + 450 UVT

En complemento a lo anterior, se tiene que la Procuraduría General de la Nación no es responsable del impuesto, en virtud del artículo 532 del E.T., que establece: "*Las entidades de derecho público están exentas del pago del impuesto de timbre nacional.*

Cuando en una actuación o en un documento intervengan entidades exentas y personas no exentas, las últimas deberán pagar la mitad del impuesto de timbre, salvo cuando la excepción se deba a la naturaleza del acto o documento y no a la calidad de sus otorgantes."

El impuesto de timbre correspondiente a la compraventa del inmueble será retenido o recaudado por la notaría, dado que se causa con ocasión a la suscripción de la escritura pública. En este aspecto se destaca que la promesa de compraventa de bien inmueble se encuentra exenta del impuesto (numeral 22 del artículo 530 del E.T.)

De otra parte, el impuesto de timbre por la compraventa de mobiliario será retenido o recaudado por la Procuraduría General de la Nación, una vez suscrito el documento que haga constar las obligaciones derivadas de dicha compraventa; dado que esta operación no requiere escritura pública.

3.1.5.3.3 IMPUESTO AL CONSUMO

No aplica, en virtud de la inexequibilidad del artículo 512-22 del Estatuto Tributario Nacional.

3.1.5.3.4 IMPUESTO DE REGISTRO

Previo al trámite de registro de la escritura pública ante la oficina de registro de instrumentos públicos se deberá cumplir con el impuesto de registro en los términos señalados en la Ley 223 de 1995, Decreto 1625 de 2016 y Ordenanza 039 de 2000 del departamento de Cundinamarca.

Referente a la aplicación del impuesto cuando participa una entidad pública, el artículo 213 de la Ordenanza 039 de 2000 establece: "*En los actos, contratos o negocios jurídicos sujetos al impuesto de registro en los cuales participen entidades públicas y particulares, la base gravable está constituida por el cincuenta por ciento (50%) del valor incorporado en el documento que contiene el acto o por la proporción del capital suscrito o del capital social, según el caso, que corresponda a los particulares.*"

3.1.5.5 RETENCIONES

3.1.5.5.1 RETENCIÓN EN LA FUENTE POR RENTA POR LA VENTA DE BIEN INMUEBLE

Se aplica en el primer pago la tarifa de 2.5%, sobre el valor de los inmuebles objeto de venta.

3.1.5.5.2 RETENCION EN LA FUENTE POR RENTA POR LA VENTA DE MOBILIARIO QUE FORMA PARTE DEL ACTIVO FIJO DE PERSONA NATURAL

Los ingresos que obtengan las personas naturales por concepto de la enajenación de activos fijos, estarán sometidos a una retención en la fuente equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la enajenación.

3.1.5.5.3 RETENCIÓN EN LA FUENTE POR INDUSTRIA Y COMERCIO

Solo aplica en la venta de bienes movibles, es decir, que hayan sido adquiridos por el vendedor para enajenarlos en el giro ordinario de sus negocios. En este evento se aplicará la tarifa vigente a la fecha de pago.

Por el contrario, si se trata de activos fijos del vendedor, no se aplicará retención por impuesto de industria y comercio.

ESTUDIOS DE OFERTA Y DEMANDA

2.2. ESTUDIO DE LA OFERTA

El estudio de la oferta para el proceso de adquisición de un inmueble tiene como propósito identificar las opciones de bienes raíces disponibles en el mercado, así como las características principales de los oferentes o propietarios, con el fin de consolidar información que permita a la Entidad Estatal definir de manera adecuada los requisitos habilitantes y las condiciones técnicas, jurídicas y económicas dentro del proceso de contratación directa.

Este análisis busca garantizar que la selección del inmueble responda a las necesidades institucionales, cumpla con los criterios de localización, área, estado de conservación, disponibilidad jurídica y valor de mercado, y que la decisión de compra se adopte bajo principios de planeación, eficiencia, transparencia y economía conforme a la normatividad vigente en materia de contratación estatal.

Dinámica de producción, distribución y entrega

El mercado de bienes inmuebles presenta una dinámica caracterizada por la diversidad de la oferta y la concentración de actores especializados en diferentes segmentos, tales como propietarios directos, promotores inmobiliarios, agencias corredoras, sociedades de gestión de activos y entidades financieras con portafolios de bienes disponibles.

La oferta se encuentra distribuida en distintas zonas urbanas y suburbanas, con variaciones en cuanto a ubicación, estado de conservación, uso del suelo, disponibilidad de servicios públicos, accesibilidad y cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables. Esta diversidad permite a la Entidad identificar alternativas que se ajusten a sus requerimientos técnicos, funcionales y de localización.

En lo relativo a la distribución y comercialización, la adquisición de inmuebles se realiza de manera directa entre el propietario o su representante legal y la Entidad Estatal, o mediante la intervención de intermediarios inmobiliarios debidamente autorizados. Los procesos de venta suelen incluir mecanismos de negociación individual, revisión de documentación jurídica y técnica del bien, así como visitas de inspección para verificar sus condiciones.

En cuanto a la entrega, una vez perfeccionado el negocio jurídico mediante la correspondiente escritura pública y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normatividad vigente, la posesión y entrega material del inmueble se efectúa de forma

inmediata o en los plazos acordados, garantizando a la Procuraduría General de la Nación la disponibilidad del bien para el desarrollo de sus funciones misionales y administrativas.

Segmentación del mercado de oferta

La segmentación del mercado inmobiliario permite identificar los diferentes perfiles de oferentes que participan en la comercialización de bienes inmuebles aptos para uso institucional. Estos actores presentan características y alcances distintos en cuanto a propiedad, gestión, disponibilidad y condiciones de venta del bien.

Perfiles de oferentes:

- **Propietarios directos:** Personas naturales o jurídicas titulares del derecho de dominio sobre el inmueble, que ofrecen el bien de manera directa a los interesados, permitiendo procesos de negociación más ágiles y una verificación jurídica inmediata del título de propiedad.
- **Promotores y constructores inmobiliarios:** Empresas dedicadas al desarrollo de proyectos inmobiliarios nuevos o en proceso de construcción. Suelen ofrecer inmuebles con estándares modernos de diseño, infraestructura y sostenibilidad, orientados a uso corporativo o institucional.
- **Agencias y corredores inmobiliarios:** Intermediarios debidamente autorizados que gestionan la oferta de bienes de terceros. Facilitan la búsqueda de inmuebles según los requerimientos de ubicación, área y destinación, y apoyan la gestión documental y técnica de la transacción.
- **Entidades financieras y sociedades de gestión de activos:** Instituciones que administran bienes adjudicados o recibidos en dación en pago. Suelen disponer de inmuebles con avalúos actualizados, condiciones de venta claras y trámites de adquisición formalizados.
- **Propietarios institucionales o corporativos:** Organizaciones públicas o privadas que ofertan inmuebles de su portafolio, frecuentemente ubicados en zonas estratégicas y con adecuaciones que los hacen aptos para actividades administrativas o misionales.

Diferenciación y propuestas de valor

- **Calidad:** La calidad de los inmuebles varía según su antigüedad, tipo de construcción y nivel de mantenimiento. Los bienes nuevos o recientemente remodelados suelen contar con especificaciones técnicas modernas, mayor eficiencia energética y mejor aprovechamiento de espacios. Los inmuebles usados pueden ofrecer ventajas en ubicación y costo, manteniendo condiciones adecuadas si han sido correctamente conservados.
- **Servicio al cliente:** Algunos oferentes, especialmente promotores o entidades financieras, incluyen como valor agregado la entrega de estudios técnicos

actualizados (estructural, eléctrico, de redes, entre otros), documentación jurídica completa, o incluso adecuaciones menores para adaptar el bien al uso institucional requerido. Estos elementos aportan seguridad y reducen los tiempos de alistamiento del inmueble.

- **Cobertura geográfica:** La oferta de inmuebles se concentra principalmente en las capitales y zonas con infraestructura consolidada. Los promotores y agencias de alcance nacional disponen de un portafolio amplio en distintas regiones, mientras que los corredores o propietarios locales ofrecen alternativas en ubicaciones específicas, lo que permite a la Entidad ajustar su selección según sus necesidades de presencia territorial y operativa.
- **Sostenibilidad:** Se observa un crecimiento en la oferta de inmuebles diseñados o remodelados bajo criterios de sostenibilidad ambiental, como el uso eficiente de la energía y el agua, ventilación natural, materiales ecoamigables y certificaciones ambientales (por ejemplo, LEED o EDGE). Este tipo de propuestas agregan valor institucional al contribuir al cumplimiento de políticas de sostenibilidad del Estado y al uso responsable de los recursos.

Inclusión de criterios de sostenibilidad y responsabilidad social

El sector inmobiliario ha avanzado en la incorporación de criterios de sostenibilidad y responsabilidad social dentro de sus procesos de desarrollo, construcción y gestión de proyectos. Estas prácticas incluyen el diseño y la edificación de inmuebles con estándares de eficiencia energética, el uso de materiales de bajo impacto ambiental, la optimización del consumo de agua y la implementación de sistemas de gestión de residuos.

Asimismo, muchas empresas promueven la responsabilidad social mediante la generación de empleo local, la vinculación de poblaciones vulnerables en actividades de obra y mantenimiento, y el desarrollo de proyectos que mejoran la calidad de vida de las comunidades donde operan. Estas acciones contribuyen no solo a la mitigación del impacto ambiental, sino también al fortalecimiento del tejido social y a la creación de valor sostenible en el largo plazo.

Perfilamiento de proveedores

El perfilamiento evidencia que los proveedores de inmuebles en Colombia incluyen:

- **Empresas multinacionales con presencia en el país**, que desarrollan y gestionan proyectos inmobiliarios de gran escala —como complejos residenciales, comerciales y corporativos—, incorporando estándares internacionales en diseño, sostenibilidad y gestión de activos.
- **Empresas nacionales constructoras y desarrolladoras con amplia trayectoria en proyectos públicos y privados**, especializadas en la promoción, construcción y comercialización de inmuebles. Estas compañías cuentan con estructuras organizativas consolidadas, capacidad técnica y financiera, y cobertura en

diferentes regiones del país, lo que les permite atender de manera eficiente la demanda habitacional, comercial e industrial. En este tipo de actores se concentra la mayor parte de la oferta formal del mercado, dado que garantizan continuidad en la ejecución de obras, cumplimiento de normativas urbanísticas y condiciones competitivas en precios y calidad.

- **MiPymes locales y regionales**, que participan principalmente en la construcción, remodelación y gestión de proyectos a menor escala. Estas empresas suelen atender nichos de mercado específicos y desempeñan un papel relevante en la dinamización de las economías locales, aportando flexibilidad y conocimiento del entorno regional.

Conclusión del análisis de oferta

El mercado inmobiliario en Colombia presenta una oferta sólida y diversificada de empresas dedicadas a la compra, venta y comercialización de bienes inmuebles, incluyendo constructoras, promotoras, firmas inmobiliarias y corredores especializados. Esta pluralidad de oferentes garantiza la existencia de condiciones adecuadas de competencia y permite a la Entidad Estatal seleccionar alternativas que optimicen la relación costo–beneficio en las transacciones de bienes raíces.

Asimismo, se evidencia una creciente incorporación de criterios de sostenibilidad y responsabilidad social en los procesos inmobiliarios, reflejada en el diseño de proyectos con eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles y la implementación de prácticas que favorecen la inclusión laboral y el desarrollo comunitario.[11]

Al verificar las actividades comprendidas en el objeto del proceso a ejecutar y validar los elementos relacionados en el análisis de la demanda, se identificó que la **clasificación estándar de productos y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC)** aplicable a esta contratación corresponde a:

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131605	80000000 servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios Inmobiliarios	80131600 Ventas de propiedades y edificios	80131605 venta de edificio comercial

[11] https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9



Al realizar el análisis de la oferta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico adoptado por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, se logra evidenciar que existe un número considerable de proponentes (47 proveedores) que suscriben contratos con entidades del Estado dentro los códigos de clasificación de bienes y servicios mencionados anteriormente

4 ESTUDIO DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda permite analizar el comportamiento de las adquisiciones históricas del presente proceso de compraventa.

4.1. ADQUISICIONES DE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN

Al consultar el histórico de procesos de contratación adelantados por la Procuraduría General de la Nación, se encontró que la entidad adquirió inmuebles con destino al funcionamiento de la Procuraduría General de la Nación en la ciudad de Barranquilla – Atlántico, dicha contratación se realizó bajo el amparo del contrato 128 de 2023, el cual se relaciona a continuación:

ENTIDAD	# CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	CUANTIA
INVERSIONES LANDAZABAL DAGUER & CIA S. EN C	128 -2023	CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA	EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender a LA PROCURADURÍA y esta se obliga a comprar, el derecho de dominio pleno y la posesión regular que ejerce, sin limitación alguna, junto con todas las mejoras, anexidades y dotación de la infraestructura, sobre un área de 2.183.42 M2 del "EDIFICIO CENTRO EJECUTIVO II" Oficina 701, identificado con la matrícula inmobiliaria No 040-139975, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla.	$20.306.011.796,43

4.2. ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES

Verificando a través de la página web del sistema Electrónico de Contratación Pública "SECOP", se relaciona la demanda de este tipo de bienes por parte de las entidades estatales colombianas, las cuales han contratado estos bienes con similares características a las requeridas en este proceso de contratación. Por lo tanto, solo son un referente y no se pueden tener en cuenta como un precio histórico.

En cuanto a la modalidad de contratación, se encontraron los siguientes resultados en donde se evidencia que los ocho (8) contratos celebrados de la muestra obtenida se realizaron mediante la modalidad de contratación directa.

ENTIDAD	AÑO	# PROCESO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	CUANTIA
INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA IDEA	2025	IUD20251026	CONTRATACIÓN DIRECTA	"Contrato Interadministrativo para la compra del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1090723, ubicado en la Carrera 55 Nro. 42 - 90 Int. 0205, Centro Cívico- Plaza La Libertad del Distrito Especial de Ciencia,	$1.605.120.000

				Tecnología e Innovación de Medellín".	
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	2025	25CV173H2754	CONTRATACIÓN DIRECTA	El promitente vendedor se obligan a transferir a título de compraventa a favor de el promitente comprador quien, a su vez, se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho que ejercen como titular inscrito del derecho real de dominio respecto de las fajas de terreno que hacen parte de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias no. 001-119942 y no. 001-299351.	$17.771.726.000
Rama Judicial – Dirección Ejecutiva de Administración Judicial	2025	CD-072-2025	CONTRATACIÓN DIRECTA	EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adquirir el derecho de dominio y demás derechos reales que ejerce sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 420-119268 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Florencia y ubicado en la Carrera 11 No. 11 - 20 de la nomenclatura de la ciudad de Florencia (Caquetá).	$12.089.336.493
FONDO ADAPTACIÓN	2023	FA-CD-I-S-440-2023	CONTRATACIÓN DIRECTA	proveer soluciones de vivienda en el departamento del cauca, municipio de popayán.	$10.440.000.000
CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SANTANDER	2023	01602-2023	CONTRATACIÓN DIRECTA	adquisicion del predio rural denominado lote palencia saldo ubicado en la vereda volcanes del municipio de santa barbara departamento de santander con fines de proteccion y conservacion de ecosistemas estrategicos	$1.731.955.410
CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SANTANDER	2023	01708-2023	CONTRATACIÓN DIRECTA	adquisicion del predio rural denominado siachoque y cedro ubicado en la vereda centro del municipio de encino departamento de santander con fines de proteccion y conservacion de ecosistemas estrategicos	$1.179.201.504
ALCALDIA DISTRITAL BARRANCABERMEJA	2025	CONVOCATORIA PUBLICA N° 001-2025	CONTRATACIÓN DIRECTA	enajenacion de un bien inmueble fiscal con numero de matrícula inmobiliaria 303-84792, de propiedad del distrito de barrancabermeja	$11.558.048.200
MUNICIPIO EL RETIRO	2022	COMPRAVENTA02-2022	CONTRATACIÓN DIRECTA	adquisición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero 017-6988 de la oficina de registro de instrumentos públicos	$2.505.068.686,28

Las siguientes gráficas y conclusiones se recolectan a partir del ejercicio de análisis efectuado para la contratación bajo el código UNSPSC 80131605 venta de edificio

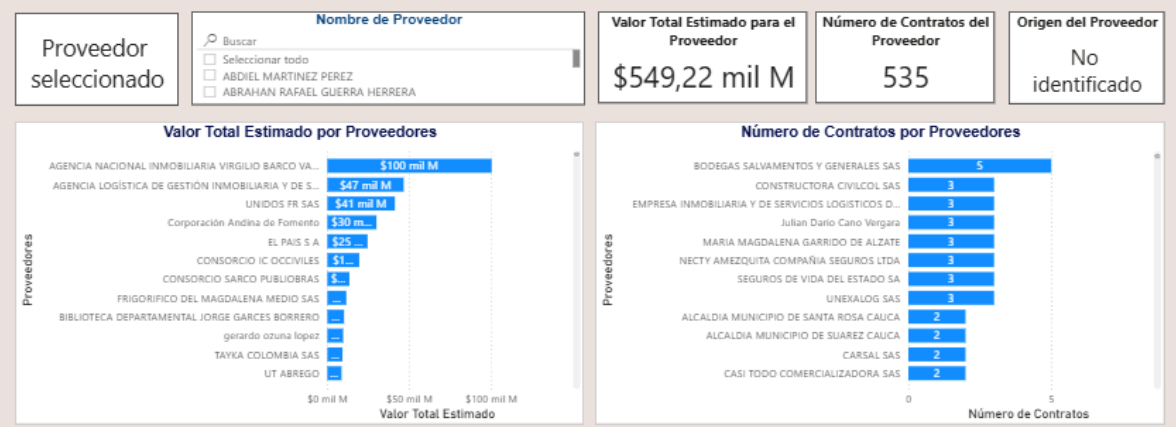
comercial, utilizando la herramienta de Colombia Compra Eficiente para el Modelo de Abastecimiento Estratégico de las Entidades Estatales. [12]



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022			2	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Val
8013 - Servicios inmobiliarios	86	$73.805.365.274	13,44%	128	$163.044.422.308	29,69%	130	$141.312.878.723	25,73%	109	$126.214.
Total	86	$73.805.365.274	13,44%	128	$163.044.422.308	29,69%	130	$141.312.878.723	25,73%	109	$126.214.

12 https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9



Conclusiones de la información reportada por el SECOP:

- La modalidad de contratación de los procesos identificados corresponde a contratación directa.
- Se evidencia que, en los últimos años, se han realizado procesos de compraventa de inmuebles, por lo que es posible obtener cierta información que sirva de referencia para la estructuración del estudio de sector y del estudio previo.
- Del análisis realizado sobre la muestra de contratos, se identificó que la totalidad de los ocho (8) procesos revisados fueron celebrados bajo la modalidad de **contratación directa.** Este resultado permite evidenciar que, en la práctica, dicha modalidad ha sido utilizada en los procesos de contratación directa para la adquisición de inmuebles, lo cual constituye un referente directo para el proceso de selección en curso.

- las garantías comúnmente aplicadas corresponden a la seriedad de la oferta y al cumplimiento del contrato, teniendo en cuenta que la calidad del bien inmueble se verifica principalmente a través de los estudios técnicos, jurídicos y registrales previos a la adquisición. Estas garantías se consideran acordes con el objeto a contratar, el análisis de riesgos y la modalidad de contratación, dado que en la compraventa de inmuebles los principales riesgos están relacionados con la transferencia del dominio, la situación jurídica del bien, la entrega material y la formalización de la escritura pública.

- Del análisis de la muestra se estableció que los ocho (8) procesos revisados bajo la modalidad de contratación directa para la adquisición de inmuebles fueron adjudicados. Este comportamiento evidencia que el mercado inmobiliario cuenta con una oferta suficiente de bienes y vendedores capaces de atender las necesidades de la Entidad

5. ESTUDIO DE MERCADO Y AVALÚO

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.10. del Decreto 1082 de 2015, el estudio de mercado y avalúo que soportan la presente contratación fueron adelantados por CISA – Central de Inversiones S.A, en virtud del contrato interadministrativo No. 149-2025 - suscrito entre la Procuraduría General de la Nación y Central de Inversiones - CISA S.A quien realizó investigación de mercado tanto en campo como en los portales inmobiliarios de inmuebles ubicados en el mismo y/o sectores circundantes al predio objeto de estudio, obteniendo un total de 14 ofertas de mercado correspondiente a inmuebles en venta de carácter comercial, específicamente oficinas con áreas entre los 125 m² y 693 m² de buenas especificaciones y estado de conservación, a continuación, se muestra de cada oferta respecto al inmueble objeto de estudio.



De las 14 ofertas relacionadas, se tomó un total de 6 ofertas para la determinación del valor por metro cuadrado, teniendo en cuenta su área, ubicación, estado de conservación y tipo de edificación

Teniendo en cuenta la dinámica del sector y teniendo en cuenta la alta oferta de oficinas tanto de áreas grandes como pequeñas se realiza el análisis con las ofertas 2, 3, 6, 11, 13 y 14 corresponden a inmuebles localizados en sectores circundantes al inmueble objeto de estudio, perteneciendo a edificaciones de similares características constructivas con mejor ubicación en piso, acabados superiores, áreas y cercanía a ejes viales importantes similares.

Con base en las ofertas seleccionadas para definir el valor por m² correspondiente al inmueble objeto de avalúo, se evidencian que los valores obtenidos por m² son los siguientes:

OFERTA	UBICACIÓN	VALOR M2 ÁREA PRIVADA	ÁREA PRIVADA
2	Calle 16 # 6 - 66 Mismo Edificio	$ 4,603,333	600.00
3	Carrera 6 # 14 - 98	$ 4,841,463	357.33
6	Calle 16 # 9 - 64 Oficina 802	$ 4,757,143	350.00
11	Carrera 6 # 14 - 98	$ 4,176,471	510.00
13	Carrera 7 # 24 - 89 Torre Colpatria	$ 5,123,981	640.25
14	Calle 16 # 6 - 66 Mismo Edificio	$ 4,500,000	600.00

Cabe mencionar que el valor adoptado por m² corresponde al redondeo del promedio de las ofertas analizadas, en razón a que las ofertas cuentan con similares acabados, ubicación y la mayoría de ellas cuentan con áreas similares al inmueble requerido.

A continuación, se presenta el análisis estadístico para el inmueble:

OFERTAS	VALOR M2 ÁREA PRIVDA
2	$ 4,603,333
3	$ 4,841,463
6	$ 4,757,143
11	$ 4,176,471
13	$ 5,123,981
14	$ 4,500,000
PROMEDIO	**$ 4,667,065**
DESVIACION ESTANDAR	$ 322,477
COEFICIENTE DE VARIACION	6.91%
VALOR MINIMO	$ 4,344,588
VALOR MAXIMO	$ 4,989,542

VALOR ADOPTADO	**$ 4,990,000**

A pesar de encontrarse pocas ofertas de mercado en el sector, fue posible determinar el valor por m2, se relacionan los valores adoptados para el terreno.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
Oficina Piso 14	598.10 M2	$ 4.990.000

Una vez realizado el anterior estudio de inmuebles se determinó que, por condiciones de seguridad, especificaciones técnicas y ubicación, el inmueble ubicado en la Calle 16 # 6 – 66 oficina 1401, localizada en el piso 14 del edificio AVIANCA, el cual tiene nomenclatura, este cuenta con disposición esquinera con frente sobre la Avenida Carrera 7 (Peatonalizada) y Calle 16, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C, es el que resulta ser más favorable para que la Procuraduría General de la Nación ubique sus dependencias con mejor ubicación en piso, acabados superiores, áreas y cercanía a ejes viales importantes similares, presenta un buen servicio de transporte público, prestado por diferentes rutas de buses del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP y las estaciones de Transmilenio de Museo el Oro y Universidades, servicio de taxis que transitan sobre las vías que circundan el sector, con una frecuencia permanente.

La perspectiva de valorización del sector es estable teniendo en cuenta su localización en la ciudad, debido al desarrollo institucional y residencial y la cercanía a varias instituciones educativas.

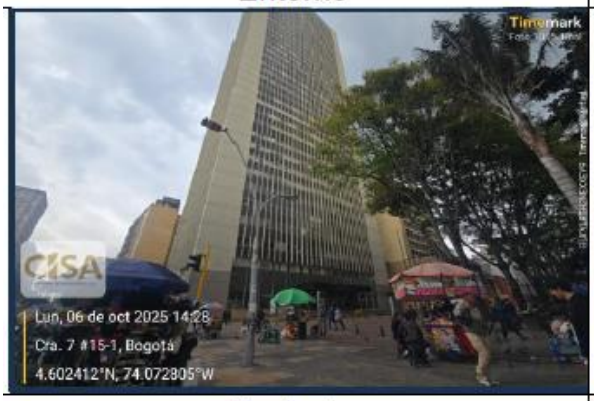
A continuación, se anexan fotografías del sector, el edificio, zonas comunes y el piso 14.



Entorno



Entorno



Fachada



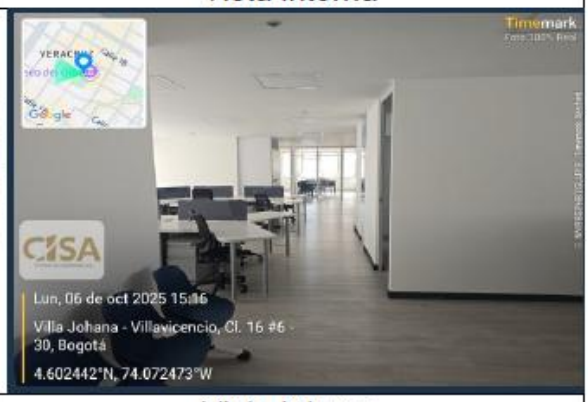
Fachada

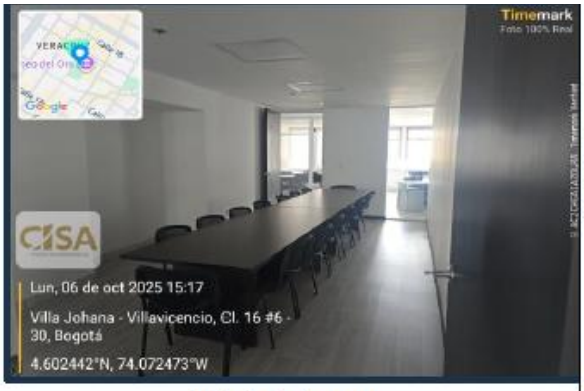


Nomenclatura



Zona común acceso

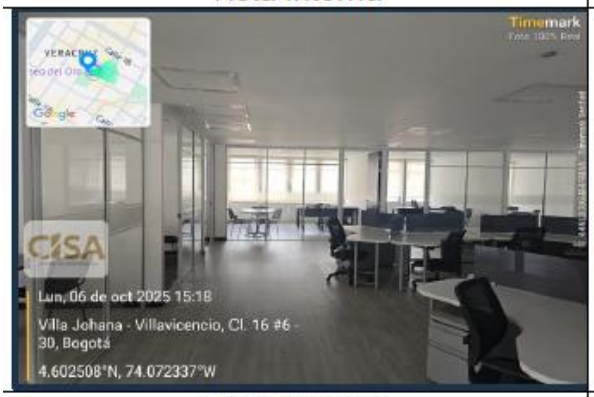
	
Zona común acceso	Zona común acceso
	
Zona de ascensores	Vista interna
	
Vista interna	Vista interna



Vista interna



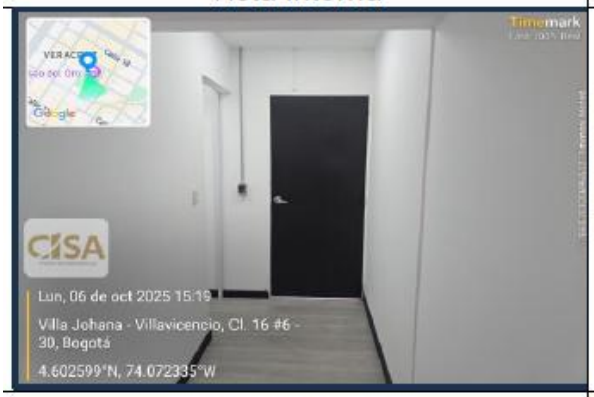
Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



5.1 IDONEIDAD DE LA INSTITUCIÓN QUE REALIZA EL AVALÚO

La central de inversiones S.A - CISA es una Compañía Inmobiliaria de Servicios y Avalúos que se fundó en marzo del año 1975 y se especializó en la gestión de activos de entidades financieras estatales fué designada como la única entidad recaudadora de activos públicos del país, para la realización del avalúo comercial debido a su amplia trayectoria, reconocimiento y experiencia en el sector inmobiliario.

CISA cuenta con un equipo de peritos abaleadores certificados y registrados ante las entidades competentes, lo que garantiza que el proceso se realice conforme a las normas técnicas y legales vigentes.

Además, la empresa dispone de metodologías actualizadas y herramientas tecnológicas especializadas para determinar el valor comercial de los inmuebles con precisión, objetividad y transparencia. Su reputación en el mercado asegura resultados confiables y respaldados por criterios técnicos sólidos, lo que brinda seguridad tanto al solicitante como a las partes involucradas en la transacción.

Ha acumulado décadas de experiencia en la gestión de activos, negocios y proyectos, con una trayectoria de solidez y transparencia.

5.2 ESTUDIO DE TÍTULOS

Como parte de los estudios previos adelantados para la presente adquisición, se solicitó a CISA – Central de Inversiones S.A realizar el estudio de títulos sobre el inmueble seleccionado, con el fin de conocer en detalle la situación jurídica del inmueble y determinar la viabilidad de la compraventa.

El estudio de títulos realizado por CISA se presenta dentro de los anexos y forma parte integral del presente estudio

6. PRESUPUESTO ESTIMADO

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 numeral 4 del Decreto 1082 de 2015, para establecer el presupuesto oficial del proceso de contratación, se realizó un análisis del avalúo del bien No. 014-2025, presentado por CISA Central de Inversiones S.A en el marco del Contrato Interadministrativo No.149 -2025 el cual estableció el siguiente precio del inmueble:

OFICINA PISO 14				
ÍTEM	ÁREA	VALOR m2	VALOR TOTAL	
Oficina Piso 14	598.10 m2	$ 4.990.000	$	2.984.519.000
TOTAL			$	2.984.519.000

No obstante lo anterior, de conformidad con la propuesta de venta presentada por los señores JOSÉ GABRIEL GONZALEZ MARIÑO, GLORIA EUGENIA GONZÁLEZ MARIÑO, JUAN PABLO GONZÁLEZ MARIÑO, MARCOS DANIEL GONZÁLEZ MARIÑO Y MIGUEL FERNANDO GONZÁLEZ MARIÑO, en calidad de nudos propietarios y la señora GLORIA CECILIA MARIÑO DE GONZÁLEZ como usufructuaria de la oficina 1401 ubicada en la calle 16 No. 6-66, identificado con folio de matrícula No. 50C-854240, el presupuesto estimado para el proceso de adquisición del bien inmueble, asciende a la suma de **DOS MIL NOVECIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE ($ 2.904.400.000,00) M/CTE.**