ANÁLISIS DEL SECTOR
SECRETARÍA GENERAL Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

CMC-021-2026

OBJETO: "PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA Y/O DE AQUELLOS BIENES INMUEBLES QUE SEAN DE SU INTERÉS PARA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS CONTEMPLADOS EN EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE SANTA FE DE ANTIOQUIA.".

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, la Entidad realiza el siguiente análisis del sector así:

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO:

Después de la recuperación económica global tras la pandemia, el entorno mundial continuó enfrentando numerosos desafíos que han marcado la trayectoria de la economía hasta finales de 2025.

Durante 2022 y 2023, factores como las persistentes disrupciones logísticas post-pandemia, el conflicto entre Rusia y Ucrania y los problemas en las cadenas de suministro generaron presiones inflacionarias y un aumento en los costos de los bienes transables, contribuyendo a una desaceleración de la actividad económica global. Para 2024 y 2025, si bien algunas de estas presiones se han moderado, la economía internacional sigue transcurriendo en un entorno complejo y con incertidumbre elevada.

Entorno macroeconómico global

Crecimiento económico:
Las proyecciones indican que el crecimiento global ha sido moderado y **se espera que la economía mundial crezca alrededor de 3,2 %–3,3 % en 2025, con perspectivas similares para 2026, por debajo de las tasas posteriores al rebote de 2021 pero mostrando cierta resiliencia frente a los riesgos persistentes.

Inflación:
La inflación global ha mostrado una tendencia descendente desde los picos registrados en 2022 y 2023. Las estimaciones del Fondo Monetario Internacional (FMI) y otros organismos sugieren que la inflación promedio mundial podría situarse en torno al 4,2 % en 2025 y continuar disminuyendo hacia 2026, aunque con variación entre regiones y aún por encima de los niveles cercanos a metas en varias economías emergentes.

Políticas monetarias y tasas de interés:

Los bancos centrales de las principales economías han mantenido políticas restrictivas durante gran parte de 2024 y 2025 para controlar la inflación, lo que ha prolongado las tasas de interés en niveles relativamente altos. Aunque algunas economías avanzadas comienzan a considerar ajustes o reducciones moderadas, los costos financieros siguen siendo elevados comparados con los últimos años.

Factores estructurales y tendencias

Tecnología y digitalización:
La transición hacia la digitalización y la adopción de tecnologías avanzadas —incluyendo la inteligencia artificial y la automatización— continúan siendo pilares fundamentales para el crecimiento de sectores productivos. Las inversiones en tecnología digital y soluciones en línea mantienen un ritmo robusto, impulsando competitividad e innovación en múltiples industrias.

Cambio climático y sostenibilidad:
La sostenibilidad se ha consolidado como un elemento estratégico para empresas y gobiernos. La transición energética hacia fuentes limpias y renovables sigue atrayendo inversiones significativas, a pesar de los desafíos económicos globales.

Geopolítica:
Las tensiones internacionales, especialmente entre grandes potencias económicas, siguen afectando el comercio y las inversiones. La incertidumbre en materia de políticas comerciales y arancelarias se mantiene como un riesgo relevante para las cadenas globales de valor y la confianza empresarial.

Indicadores y cifras actualizadas (2025)

• Crecimiento Económico Global:
• La economía mundial se proyecta con un crecimiento de aproximadamente 3,2 %–3,3 % en 2025, moderado pero estable.

• Inflación:
• La inflación global promedio se proyecta en torno al 4,2 % en 2025, con un descenso gradual hacia niveles más bajos en 2026.

• Tasas de Interés:
• Las tasas de interés de referencia en economías avanzadas permanecen elevadas tras los ajustes de política monetaria en respuesta a la inflación post-pandemia, y varios bancos centrales han sido cautelosos con posibles recortes a medida que evoluciona la economía.

• Mercado Laboral:
• Aunque los mercados laborales de muchas economías siguen mostrando cierta fortaleza (con tasas de desempleo relativamente estables), las presiones inflacionarias y los costos de financiamiento continúan influyendo en la creación de empleo y en la inversión privada.

• Tendencias demográficas:
• La población mundial se aproxima a los 8,1 mil millones de habitantes, con continuos procesos de urbanización que mantienen una demanda sostenida en sectores urbanos y de servicios.

América Latina y el Caribe

En América Latina, aunque algunas economías muestran señales de estabilización, el crecimiento sigue siendo moderado comparado con los niveles previos a la pandemia. El FMI ha ajustado proyecciones de crecimiento para la región y varios países, reflejando la persistencia de desafíos estructurales como la inflación, el déficit fiscal y la incertidumbre política.

En el caso particular de Colombia, el crecimiento económico real se proyecta cercano a 2 %–2,5 % en 2025, con una inflación decreciente hacia metas más bajas hacia finales del año, aunque aún por encima de niveles pre-pandemia en algunos sectores.

ASPECTOS COMERCIALES.

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.

División según la economía clásica: 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.

Sector 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. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Sector secundario o industrial

Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación:

- 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.

Sector terciario o de servicios

Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de 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.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Aunque los sectores anteriormente indicados son aquellos que la teoría económica menciona como sectores de la economía, es común que las actividades económicas se diferencien aún más dependiendo de su especialización.

La actividad de prestar el servicio de avalúo comercial de bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Santa Fe de Antioquia, o de aquellos predios de su interés para la ejecución de proyectos estratégicos contemplados en el Plan de Desarrollo Municipal, pertenece al sector terciario de la economía, específicamente al subsector de servicios profesionales, técnicos e inmobiliarios. Se trata de una actividad especializada que combina conocimientos económicos, técnicos, jurídicos y territoriales para determinar el valor comercial de activos inmobiliarios con fines de gestión pública.

En el contexto de Santa Fe de Antioquia, municipio con alto valor histórico, patrimonial y turístico, el servicio de avalúo adquiere una relevancia estratégica. No solo cumple una función contable o administrativa, sino que se convierte en un instrumento fundamental para la planificación territorial, la ejecución de obras públicas, la adquisición o enajenación de predios y la estructuración financiera de proyectos estratégicos incluidos en el Plan de Desarrollo Municipal. En este sentido, el avalúo comercial es un insumo técnico que soporta decisiones de inversión pública, procesos de negociación, eventuales expropiaciones y esquemas de asociación público-privada.

Desde la perspectiva económica, esta actividad se caracteriza por su naturaleza intangible, ya que el producto final es un informe técnico sustentado en metodologías reconocidas de valoración, análisis de mercado, estudio de oferta y demanda, revisión normativa del uso del suelo y evaluación de variables físicas y jurídicas del inmueble. Aunque no produce bienes materiales, su impacto en la asignación eficiente de recursos públicos es significativo. Un avalúo técnicamente bien elaborado contribuye a minimizar riesgos financieros, evitar sobrecostos y garantizar transparencia en la gestión del patrimonio municipal.

El entorno en el que se desarrolla este servicio está fuertemente influenciado por factores regulatorios y normativos propios de Colombia, incluyendo lineamientos técnicos de valoración inmobiliaria y

disposiciones sobre gestión de activos públicos. Asimismo, depende del comportamiento del mercado inmobiliario local, que en el caso de Santa Fe de Antioquia está influenciado por su condición de destino turístico y por su centro histórico, donde los inmuebles pueden tener valores diferenciados por su interés cultural y arquitectónico. Esto introduce una complejidad adicional en la valoración, ya que no solo se considera el valor físico y comercial, sino también factores patrimoniales y de conservación.

El sector presenta barreras de entrada relacionadas con la necesidad de formación especializada, experiencia comprobada, conocimiento profundo del mercado local y capacidad para aplicar metodologías técnicas reconocidas. Esto limita la competencia indiscriminada y favorece la profesionalización del servicio, aunque también puede generar concentración en pocos oferentes con experiencia acreditada en el ámbito público. La confianza institucional es un elemento determinante, ya que el municipio requiere informes técnicamente sólidos que resistan revisiones jurídicas y auditorías.

En términos de oportunidades, la ejecución de proyectos estratégicos contemplados en el Plan de Desarrollo Municipal incrementa la demanda de avalúos, especialmente en escenarios de expansión urbana, mejoramiento de infraestructura, desarrollo turístico o adquisición de predios para equipamientos públicos. La incorporación de herramientas tecnológicas como sistemas de información geográfica y bases de datos catastrales actualizadas puede mejorar la precisión y eficiencia del servicio. A su vez, una correcta valoración contribuye a fortalecer la transparencia administrativa y la legitimidad de las decisiones públicas.

No obstante, existen desafíos asociados a la volatilidad del mercado inmobiliario, la posible escasez de información confiable sobre transacciones locales y las tensiones que pueden surgir entre criterios técnicos y prioridades políticas. Un avalúo que no esté adecuadamente fundamentado puede generar controversias legales, afectaciones presupuestales o cuestionamientos por parte de órganos de control. Por ello, la independencia técnica y la rigurosidad metodológica son esenciales.

En síntesis, el servicio de avalúo comercial de bienes inmuebles municipales en Santa Fe de Antioquia se inserta en el sector de servicios profesionales especializados y cumple una función estratégica en la gestión del desarrollo territorial. Su aporte trasciende la simple estimación de precios, pues incide directamente en la eficiencia del gasto público, la protección del patrimonio municipal y la viabilidad económica de los proyectos que materializan la visión de desarrollo del municipio.

El mercado inmobiliario colombiano en 2025 mostró dinámicas mixtas pero con señales claras de actividad significativa. Se observó que la oferta y la demanda de propiedades se concentraron en grandes centros urbanos como Medellín, Bogotá y Envigado, que juntos concentraron alrededor del 69 % de las publicaciones de propiedades en plataformas digitales, con una mayor proporción de inmuebles destinados a venta frente al arriendo, reflejando un interés sostenido en invertir en bienes raíces dentro del país. Esto indica que hay una alta actividad de mercado y un flujo de información valiosa para valoraciones técnicas.

En términos de dinámica de ventas y construcción, el mercado experimentó un comportamiento dispar: las ventas de unidades inmobiliarias crecieron durante el 2025, con aumentos en ventas (95 141

unidades vendidas entre enero y julio, lo que representó un crecimiento del 9 % respecto al año anterior), y los lanzamientos de nuevas unidades también se incrementaron, aunque las iniciaciones de obra disminuyeron marcadamente. Esto sugiere una tensión entre la demanda efectiva y la oferta futura de nuevos proyectos, lo que tiende a presionar precios y reducir la disponibilidad, especialmente en segmentos específicos.

La tendencia de reducción del inventario disponible de vivienda y el incremento de las ventas también fue confirmada por informes sobre valorización y dinámica del mercado, donde entre enero y noviembre de 2025 las ventas de vivienda totalizaron casi 160 000 unidades (con crecimiento frente a 2024), mientras que la oferta de unidades disponibles se redujo, haciendo que la escasez relativa de inmuebles impulsara los precios. Esta combinación de mayor demanda y menor inventario disponible generalmente influye en el comportamiento del valor de las propiedades observadas en las tasaciones.

Las tasas de interés y las condiciones de financiación jugaron un papel importante en la dinámica de mercado durante 2025. Algunas fuentes señalaron que las tasas hipotecarias disminuyeron, lo que, junto con incentivos y reducción de costos financieros, apoyó una mayor actividad de compra de vivienda. Esto favoreció tanto al mercado de compradores como a inversionistas, y elevó cierta presión en las estructuras de valoración y expectativas de precios.

El mercado de arrendamientos también mostró señales de crecimiento moderado en cánones, en gran parte por la baja vacancia en principales ciudades, lo cual es indicativo de un mercado más ajustado donde las tasaciones de rentabilidad por arrendamiento siguen siendo relevantes.

Hubo tendencias intersectoriales que afectaron la oferta y la demanda: una creciente preferencia por proyectos con enfoque sostenible y amenidades, así como la expansión del interés en ciudades intermedias fuera de los tradicionales motores del sector. Esto refleja una diversificación de la oferta y también una mayor complejidad en la valoración de inmuebles que deben considerar aspectos no solo físicos, sino también de sostenibilidad y confort.

A nivel de análisis de avalúos específicos (catastrales), los indicadores oficiales sobre el Índice de Valor Predial mostraron un crecimiento de alrededor del 3,45 % en promedios nacionales, aunque con variaciones regionales importantes. Esto puede derivar en diferencias entre el valor catastral y el valor comercial real de los inmuebles, creando oportunidades y desafíos para profesionales encargados de avalúos técnicos durante el año.

De forma general, durante 2025 el mercado inmobiliario colombiano se caracterizó por una fuerte actividad en ventas y un ambiente competitivo, con indicadores de valorización en segmentos determinados y presiones sobre inventarios, lo que genera un contexto dinámico para los servicios de avalúos comerciales. La información y datos generados por la actividad de mercado (como densidad de transacciones, tendencias de precios y condiciones de financiación) han sido instrumentos clave para la elaboración y soporte técnico de valuar predios, especialmente cuando se trata de bienes inmuebles vinculados a proyectos estratégicos en planes de desarrollo municipal o inversiones de capital.

Si necesitas, puedo ajustar este análisis al contexto específico de municipios más pequeños como Santa Fe de Antioquia o comparar cómo se comportó el mercado local frente al nacional en 2025.

Principales Proveedores

Firmas internacionales con presencia o alcance en Colombia

Cushman & Wakefield
Empresa global de servicios inmobiliarios, con un equipo de valoración y asesoría que presta servicios técnicos en distintas ciudades, con cumplimiento de estándares internacionales y locales para avalúos comerciales y estratégicos. Ofrece análisis de portafolios, valuaciones para inversión, diligencia debida y apoyo en decisiones de desarrollo e infraestructura.

CBRE Colombia
Firma internacional con presencia en Colombia, especializada en valoración y consultoría inmobiliaria, realizando avalúos en diferentes tipos de activos (oficinas, retail, hotelería, logística, multifamiliar, etc.). Su enfoque combina análisis técnico con datos de mercado en tiempo real.

LOGAN
Compañía especializada en valoración y consultoría inmobiliaria para clientes institucionales en América Latina, que cubre activos comerciales como oficinas, retail, industrial y hotelería. Su equipo incluye valuadores con acreditaciones internacionales (MAI, RICS), lo que le permite ofrecer informes técnicos sólidos para decisiones de inversión o de gestión pública.

Empresas y consultoras especializadas en Colombia

ING-MOBILIARIA / INGVAL SAS
Proveedor local orientado a avalúos de inmuebles urbanos y rurales, con cobertura de distintos tipos de bienes, incluidos suelos de protección, infraestructura y bienes especiales. Atiende necesidades tanto privadas como institucionales, con enfoque en valoración técnica según normativa colombiana.

Arquiavaluos S.A.S.
Firma con más de una década de experiencia en valoración de bienes inmuebles, basada en normas internacionales y nacionales, con certificación de calidad y enfoque en informes técnicos independientes y estandarizados para distintos usos.

BQ Avalúos
Proveedor nacional de servicios que realiza avalúos inmobiliarios urbanos y rurales en varias ciudades colombianas bajo estándares NIIF, IVS y normas colombianas, además de ofrecer servicios complementarios como valoración de inventarios y asesoría.

Servicios Global – Global Avalúos

Empresa en Pereira con servicios de valoración de propiedades urbanas y rurales, maquinaria, activos especiales, con opciones de avalúos para daciones en pago, créditos, sucesiones e infraestructura, lo que puede ser útil en proyectos públicos o privados.

Avaluos Colombia
Plataforma que combina avalúos profesionales con servicios de corretaje inmobiliario y administración de inmuebles, ofreciendo informes de valor y acompañamiento en transacciones. Aunque no es una empresa grande a nivel nacional, sirve como opción para avalúos comerciales y de mercado.

INVEU S.A.S.
Firma de avalúos que trabaja con equipos técnicos en todo tipo de inmuebles, con cobertura nacional y enfoque en informes confiables que reflejen el valor de mercado corriente, útiles tanto para procesos de venta como para planificación técnica.

ACTIAVALÚOS S.A.S.
Empresa que presta servicios de avalúos inmobiliarios y de inventarios, útil para valoración contable y técnica de bienes, lo cual puede complementar necesidades de entidades públicas o privadas.

Gremios y asociaciones profesionales

Lonja Inmobiliaria y Avaluadora de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA)
Aunque no es una empresa comercial, la división valuadora de la Sociedad Colombiana de Arquitectos agrupa profesionales con respaldo institucional y experiencia técnica en avalúos corporativos y comerciales, tasación para proyectos inmobiliarios y valuaciones patrimoniales según la normativa nacional.

Perspectiva del mercado proveedor

En Colombia, el mercado de avalúos inmobiliarios cuenta con empresas multinacionales con alto reconocimiento técnico, que suelen ser contratadas por grandes inversionistas, bancos o proyectos institucionales, y con una red de proveedores locales y regionales con servicios más accesibles y adaptados a contextos específicos. La presencia de firmas internacionales suele aportar metodologías robustas y acceso a datos globales y comparativos, mientras que los proveedores locales ofrecen conocimiento del contexto municipal, experiencia práctica y costos más ajustados.

La elección de proveedores dependerá del tipo de avalúo requerido (comercial, catastral, patrimonial, para obra pública, etc.), del tamaño del proyecto y del nivel de exigencia técnica o normativo que deba respaldar el informe de avalúo.

Si quieres, puedo organizar estos proveedores por tipo de cliente (público, privado, institucional) o por rango de tarifas aproximadas en el mercado colombiano para 2025.

Normatividad:

El servicio de avalúo comercial de bienes inmuebles en Colombia —incluyendo aquellos que puedan ser requeridos por el municipio de Santa Fe de Antioquia para la ejecución de proyectos estratégicos— se encuentra sometido a un régimen jurídico mixto que integra normas civiles, comerciales, urbanísticas, contables y de contratación pública. No es una actividad libre o informal, sino regulada y con exigencias específicas de idoneidad profesional, responsabilidad técnica y soporte metodológico.

En primer lugar, desde el punto de vista del ejercicio profesional, la actividad está regulada por la Ley 1673 de 2013, que estableció el régimen de los avaluadores en Colombia y creó el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). Esta norma exige que quienes realicen avalúos con efectos legales, comerciales o judiciales estén debidamente inscritos en una Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), acreditando formación, experiencia y cumplimiento de estándares técnicos. La ley también establece deberes éticos, responsabilidad disciplinaria y condiciones de independencia profesional, lo cual es especialmente relevante cuando el cliente es una entidad pública.

En materia metodológica, los avalúos deben fundamentarse en estándares técnicos reconocidos. En Colombia se aplican las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) cuando los avalúos tienen fines contables, así como estándares técnicos de valoración alineados con principios internacionales como los IVS (International Valuation Standards), especialmente en operaciones que impliquen activos públicos, procesos de enajenación o estructuración financiera. La rigurosidad técnica es indispensable para que el avalúo tenga validez ante órganos de control y auditoría.

Cuando el avalúo se realiza para fines de gestión pública —por ejemplo, adquisición de predios, expropiación o enajenación de bienes municipales— se activa el régimen de contratación estatal. En ese caso aplica la Ley 80 de 1993 (Estatuto General de Contratación de la Administración Pública), junto con la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios. Estas normas establecen principios de transparencia, selección objetiva, economía y responsabilidad, y determinan los procedimientos para contratar el servicio de avalúo (mínima cuantía, selección abreviada, concurso de méritos, entre otros). El informe resultante debe ser técnicamente sólido, pues puede servir como base para actos administrativos que comprometan recursos públicos.

Si el avalúo está relacionado con procesos de adquisición forzosa o expropiación por motivos de utilidad pública, se debe atender también la Ley 388 de 1997, que regula el ordenamiento territorial y establece reglas para la determinación del precio en procesos de adquisición predial para proyectos urbanos, de infraestructura o de interés social. Esta ley exige que el valor comercial se determine con base en criterios técnicos verificables y objetivos, evitando arbitrariedad en la fijación del precio.

En el ámbito catastral y de referencia técnica del suelo, intervienen lineamientos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), que establece metodologías y parámetros para avalúos catastrales y actualizaciones de catastro. Aunque el avalúo comercial es distinto del catastral, ambos deben guardar coherencia metodológica y técnica, especialmente cuando se trata de bienes públicos o de procesos de actualización de inventarios patrimoniales.

Desde el punto de vista civil y comercial, el Código Civil colombiano regula la propiedad, la tradición y los derechos reales, mientras que el Código de Comercio incide cuando los inmuebles hacen parte de

actividades mercantiles o sociedades. El avalúo comercial, en este marco, puede servir como soporte para contratos de compraventa, permuta, dación en pago, constitución de garantías o aportes en especie.

Adicionalmente, cuando el bien inmueble tenga valor histórico o cultural —situación relevante en municipios con centro histórico como Santa Fe de Antioquia— pueden intervenir normas de protección del patrimonio cultural, que condicionan usos del suelo y limitaciones constructivas, factores que influyen directamente en la determinación del valor comercial.

En conjunto, el régimen legal del servicio de avalúo comercial en Colombia exige idoneidad profesional certificada, aplicación de metodologías técnicas reconocidas, independencia e imparcialidad, y cumplimiento de las normas de contratación pública cuando el contratante es una entidad estatal. Para un municipio, el avalúo no es solo un requisito técnico, sino un acto con implicaciones jurídicas, fiscales y disciplinarias, razón por la cual debe estar plenamente ajustado al marco normativo vigente.

CÓMO ARRANCÓ LA ECONOMÍA COLOMBIANA EL 2026

La economía colombiana arrancó el año **2026** en un contexto de **crecimiento moderado**, marcado por un equilibrio entre señales de recuperación y persistentes desafíos macroeconómicos. Tras un 2025 de expansión gradual, el inicio de 2026 mostró una actividad económica que continúa creciendo, aunque a un ritmo inferior al observado en los años posteriores a la pandemia. El consumo de los hogares se mantiene como uno de los principales motores del crecimiento, apoyado por mayores ingresos nominales, mientras que la inversión avanza de forma más lenta debido a los altos costos de financiamiento y a un entorno de incertidumbre.

En materia de precios, la **inflación presentó presiones al alza al comienzo del año**, impulsada principalmente por el aumento en los costos de alimentos y servicios, así como por ajustes salariales significativos. Este comportamiento inflacionario llevó a que la política monetaria se mantuviera en un tono restrictivo, con **tasas de interés elevadas**, buscando anclar las expectativas de inflación y preservar la estabilidad macroeconómica, aunque esto también limita el dinamismo de sectores intensivos en crédito.

El mercado laboral inició 2026 con una situación relativamente estable, aunque persisten preocupaciones relacionadas con la informalidad y los costos laborales. El aumento del salario mínimo fortaleció el ingreso de los hogares y el consumo, pero al mismo tiempo generó presiones sobre los costos de las empresas, especialmente en las pequeñas y medianas, lo que representa un reto para la creación de empleo formal.

En términos generales, la economía colombiana comenzó 2026 con **una expansión moderada, inflación todavía elevada y condiciones financieras restrictivas**. El desempeño económico depende en gran medida de la evolución de la inflación, las decisiones de política monetaria, la confianza de los inversionistas y la capacidad del país para mantener la estabilidad fiscal y promover la inversión productiva.

La contratación estatal de insumos y elementos de cafetería se desarrolló como parte de los procesos regulares de adquisición de bienes de consumo y apoyo logístico necesarios para el funcionamiento de las entidades públicas. Estos insumos —como café, azúcar, vasos, servilletas, agitadores, filtros, termos y máquinas de café— son considerados bienes de consumo recurrente, destinados a atender reuniones, atención al público y actividades administrativas internas.

Durante el período reciente, la contratación de estos insumos se caracterizó por realizarse principalmente a través de modalidades de selección abreviada, mínima cuantía y acuerdos marco de precios, mecanismos que permiten a las entidades optimizar costos, garantizar transparencia y asegurar el abastecimiento continuo. En muchos casos, las compras se realizaron de forma periódica, dada la naturaleza repetitiva y de alta rotación de estos productos.

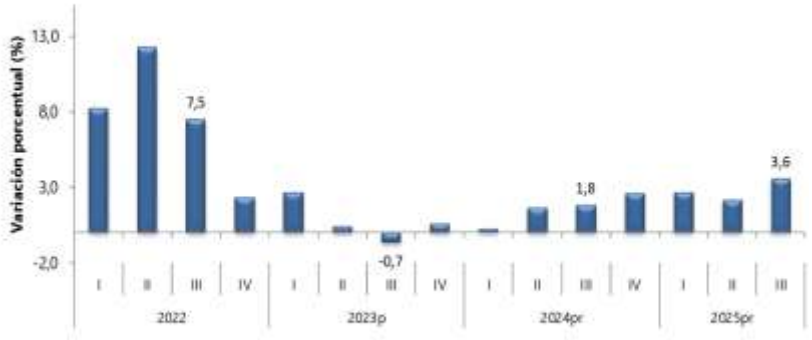
Un rasgo relevante de la contratación estatal en este segmento fue la preferencia por proveedores nacionales, especialmente en productos como café y derivados, lo que contribuyó al fortalecimiento de la cadena productiva local. Asimismo, se observó un mayor interés por incorporar criterios de sostenibilidad, priorizando insumos biodegradables, reciclables o con certificaciones ambientales, en línea con las políticas públicas de compras responsables.

No obstante, la contratación estuvo influenciada por factores como la inflación, el aumento en los costos de transporte y las variaciones en el tipo de cambio, lo que impactó los precios finales y exigió una mayor planeación presupuestal por parte de las entidades. A pesar de estos desafíos, la contratación estatal de insumos y elementos de cafetería se mantuvo estable, enfocada en garantizar la continuidad operativa de las instituciones públicas bajo criterios de eficiencia, legalidad y control del gasto.

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr.

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2022-I / 2025pr-III



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

PIB desde el enfoque de la producción

En el tercer trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,6% respecto al mismo periodo de 2024pr. 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 volumen[1]
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

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 (ver tabla 11):

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

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2025[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2025[pr]-III / 2024[pr]-III	2025[pr] / 2024[pr]	2025[pr]-III / 2025[pr]-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_T
[pr]preliminar
[1]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Administración pública y defensa.

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 12):

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria crece 9,1%.
- Educación crece 11,0%.
- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece en 3,4%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria crece 1,7%.
- Educación crece 4,3%.
- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,0%.

Tabla 12. Administración pública y defensa[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
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
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	9,1	5,3	1,7
Educación	11,0	5,5	4,3
Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales	3,8	2,3	3,0
Administración pública y defensa[1]	**8,0**	**4,4**	**3,4**

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1] Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[2] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

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

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 6,3%.
- 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 2,1%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece en 1,0%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 1,0%.
- 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 1,6%.

Tabla 13. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
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 artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	6,3	10,7	1,0
Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores[3]	2,1	2,8	1,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades[1]	**5,7**	**9,4**	**1,0**

Fuente: DANE, PIB_T

Construcción

En el tercer trimestre de 2025pr, el valor agregado de la construcción decrece 1,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2024pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 6):

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,3%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 13,1%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 1,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 0,5%.
- Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 3,5%.
- Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) crece 0,2%.

Tabla 6. Construcción
Tasas de crecimiento en volumen[1]
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
Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales	-8,3	-8,1	-0,5
Construcción de carreteras y vías de ferrocarril[2]	13,1	9,0	3,5
Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil[3]	-3,4	-3,5	0,2
Construcción	**-1,5**	**-2,7**	**1,1**

Fuente: DANE, PIB_T

TRM – Comportamiento en noviembre de 2025

- Inicio del mes (1 de noviembre): 3 860,12 COP por USD
- Cierre del mes (30 de noviembre): 3 744,43 COP por USD
- Variación total en noviembre: −3,00 % (−115,69 COP)
- Promedio del mes (aprox.): ≈ 3 786,18 COP por USD
- Mínimo registrado: 3 716,73 COP (20 de noviembre)
- Máximo registrado: 3 872,47 COP (5 de noviembre)

Interpretación: junio de 2025 cerró con una leve depreciación del peso frente al dólar, con una caída cercana al 2 %. El rango mensual (máximo y mínimo) refleja una moderada volatilidad, con movimientos más concentrados a mediados de mes. En general, la tendencia fue ligeramente alcista para el peso, experimentando una fortaleza gradual.

Generación de empleo:

El salario mínimo para 2026, que desde ahora se llama salario vital, quedará en dos millones de pesos (incluyendo el auxilio de transporte), según lo anunció este lunes 29 de diciembre el presidente de la República, Gustavo Petro, en su alocución de fin de año.

El incremento se calculó no solo con base en variables como inflación y productividad, sino en otras que permitieron un aumento más justo y con las que se garantizarán mejores condiciones de vida para los trabajadores y sus familias.

Al respecto, el mandatario precisó: “El salario vital con auxilio de transporte, año 2026, que será el mínimo en Colombia, pero vital, es de 2 millones de pesos, con auxilio de transporte. Eso significa en porcentajes un promedio del 23,7 – 8 por ciento”.

Indicó que sin auxilio de transporte para 2026 se pasará a un salario vital familiar de 1’746.882 pesos, cifra “que implica un crecimiento respecto a este año que aún no termina de 22,7 por ciento”.

Explicó que, en términos reales, es decir, "descontando la elevación de precios de la canasta familiar y de otros bienes, el resultado que nos da, calculando hacia el año entrante, es 18,7 por ciento real".

El Municipio de Santa Fe de Antioquia, mediante la implementación de contrataciones de prestación de servicios, se convierte en un motor clave para la generación de empleo local. Estas contrataciones no solo cumplen con la necesidad de obtener servicios especializados, sino que también contribuyen de manera significativa al desarrollo económico de la comunidad.

En resumen, las contrataciones de prestación de servicios en el Municipio de Santa Fe de Antioquia no solo satisfacen necesidades específicas, sino que también desempeñan un papel esencial en la creación y mantenimiento de empleo a nivel local, fortaleciendo así la base económica y social de la comunidad

Ahora bien, la evolución del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente ha sido la siguiente:

- **Salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV)** [4]

El salario mínimo en Colombia en 2026 se ubica en $1'746.882

TRM – Comportamiento en noviembre de 2025

- Inicio del mes (1 de noviembre): 3 860,12 COP por USD
- Cierre del mes (30 de noviembre): 3 744,43 COP por USD
- Variación total en noviembre: −3,00 % (−115,69 COP)
- Promedio del mes (aprox.): ≈ 3 786,18 COP por USD
- Mínimo registrado: 3 716,73 COP (20 de noviembre)
- Máximo registrado: 3 872,47 COP (5 de noviembre)

Interpretación: junio de 2025 cerró con una leve depreciación del peso frente al dólar, con una caída cercana al 2 %. El rango mensual (máximo y mínimo) refleja una moderada volatilidad, con movimientos más concentrados a mediados de mes. En general, la tendencia fue ligeramente alcista para el peso, experimentando una fortaleza gradual.

Generación de empleo:

El salario mínimo para 2026, que desde ahora se llama salario vital, quedará en dos millones de pesos (incluyendo el auxilio de transporte), según lo anunció este lunes 29 de diciembre el presidente de la República, Gustavo Petro, en su alocución de fin de año.

El incremento se calculó no solo con base en variables como inflación y productividad, sino en otras que permitieron un aumento más justo y con las que se garantizarán mejores condiciones de vida para los trabajadores y sus familias.

Al respecto, el mandatario precisó: "El salario vital con auxilio de transporte, año 2026, que será el mínimo en Colombia, pero vital, es de 2 millones de pesos, con auxilio de transporte. Eso significa en porcentajes un promedio del 23,7 – 8 por ciento".
Indicó que sin auxilio de transporte para 2026 se pasará a un salario vital familiar de 1'746.882 pesos, cifra "que implica un crecimiento respecto a este año que aún no termina de 22,7 por ciento".

Explicó que, en términos reales, es decir, "descontando la elevación de precios de la canasta familiar y de otros bienes, el resultado que nos da, calculando hacia el año entrante, es 18,7 por ciento real".

El Municipio de Santa Fe de Antioquia, mediante la implementación de contrataciones de prestación de servicios, se convierte en un motor clave para la generación de empleo local. Estas contrataciones no solo cumplen con la necesidad de obtener servicios especializados, sino que también contribuyen de manera significativa al desarrollo económico de la comunidad.

En resumen, las contrataciones de prestación de servicios en el Municipio de Santa Fe de Antioquia no solo satisfacen necesidades específicas, sino que también desempeñan un papel esencial en la creación y mantenimiento de empleo a nivel local, fortaleciendo así la base económica y social de la comunidad

Ahora bien, la evolución del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente ha sido la siguiente:

- Salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV) [4]

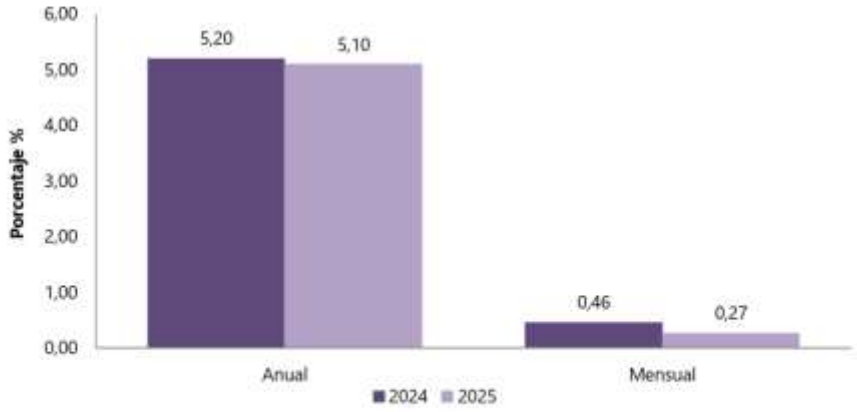
El salario mínimo en Colombia en 2026 se ubica en $1'746.882

Información diciembre 2025

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Diciembre 2025

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2024 - 2025



Fuente: DANE, IPC.

Comportamiento de la variación año corrido del IPC según divisiones y subclases

Variación y contribución anual por divisiones de gasto
En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 5,10% en comparación con diciembre de 2024. En el último año, las divisiones Restaurantes y hoteles (7,91%), Educación (7,36%), Salud (7,20%), Bebidas alcohólicas y tabaco (6,37%) y; por último, Transporte (5,35%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,10%). Entre tanto, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,07%), Bienes y servicios

diversos (4,97%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,76%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (3,31%), Prendas de vestir y calzado (2,12%), Recreación y cultura (1,85%) y; por último, Información y comunicación (1,22%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	7,87	0,85	7,91	0,87
Educación	4,41	10,62	0,41	7,36	0,30
Salud	1,71	5,54	0,09	7,20	0,12
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	5,57	0,09	6,37	0,11
Transporte	12,93	5,19	0,70	5,35	0,72
TOTAL	100,00	5,20	5,20	5,10	5,10
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,31	0,63	5,07	0,95
Bienes y servicios diversos	5,36	3,33	0,18	4,97	0,26
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,96	2,13	4,76	1,48
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,18	0,09	3,31	0,13
Prendas de vestir y calzado	3,98	2,06	0,07	2,12	0,07
Recreación y cultura	3,79	-0,21	-0,01	1,85	0,06
Información y comunicación	4,33	-0,93	-0,03	1,22	0,03

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles, Transporte y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,32 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

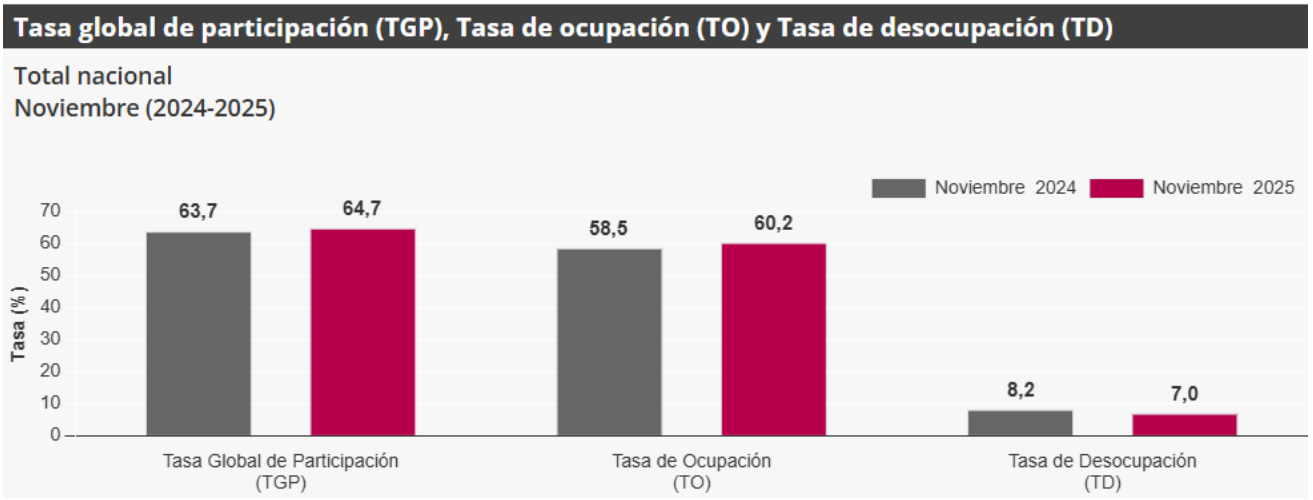
Variación anual y mensual
Total nacional
2024 - 2025 (diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación anual		Variación mensual	
	2024	2025	2024	2025
IPC total	5,20	**5,10**	0,46	**0,27**

Fuente: DANE, IPC

En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, y la variación mensual 0,27%.
En diciembre de 2025 la variación anual del IPC fue 5,10%, es decir, 0,10 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,20%.

El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2025 (5,10%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Alimentos y bebidas no alcohólicas.



En noviembre de 2025, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 7,3%, mientras que en noviembre de 2024 fue 8,0%. La tasa global de participación se ubicó en 67,4% y la tasa de ocupación en 62,5%, estas tasas en el mismo mes del año anterior fueron 66,7% y 61,4%, respectivamente.

¿Cómo afecta el alza del dólar al sector?

El alza del dólar en Colombia tiene efectos indirectos pero significativos sobre el sector de servicios de avalúo comercial de bienes inmuebles, especialmente cuando estos están vinculados a proyectos públicos o estratégicos como los que puede desarrollar el municipio de Santa Fe de Antioquia.

Cuando el dólar sube frente al peso colombiano, se generan presiones macroeconómicas que impactan el mercado inmobiliario. En primer lugar, el encarecimiento de la moneda extranjera incrementa el costo de materiales de construcción importados —acero, acabados especializados, equipos eléctricos, maquinaria— lo que eleva los costos de nuevos proyectos inmobiliarios. Este aumento de costos puede trasladarse al valor final de venta de los inmuebles, afectando la estructura de precios del mercado y, por tanto, los valores de referencia utilizados en los avalúos comerciales.

El alza del dólar también influye sobre la inflación y las tasas de interés. Si el Banco de la República responde con políticas monetarias restrictivas para contener la inflación, las tasas hipotecarias pueden aumentar, reduciendo la capacidad de compra de los hogares y desacelerando la demanda inmobiliaria. Una menor demanda puede generar estabilización o incluso corrección de precios en ciertos segmentos, lo que obliga a los avaluadores a analizar cuidadosamente el comportamiento real del mercado antes de emitir un concepto de valor.

Por otro lado, un dólar alto puede atraer inversión extranjera en bienes raíces, especialmente en municipios con potencial turístico o patrimonial. En lugares con atractivo histórico y turístico, el

inversionista extranjero puede percibir oportunidades de compra a precios relativamente bajos en dólares, lo que incrementa la demanda en determinados segmentos (hotelería, vivienda turística, propiedades coloniales). Esto puede presionar al alza los valores comerciales en zonas específicas y generar dinámicas diferenciadas dentro del mismo municipio.

Desde la perspectiva del sector público, el aumento del dólar puede afectar el presupuesto municipal si existen proyectos estratégicos que dependan de insumos importados o de financiación externa. En esos casos, los avalúos cobran aún mayor importancia, porque permiten determinar con precisión el valor de adquisición de predios y evitar sobrecostos en un contexto de mayor incertidumbre económica.

Asimismo, el alza del dólar puede incidir en la percepción de riesgo país y en la estabilidad económica general. Si hay volatilidad cambiaria fuerte, el mercado inmobiliario tiende a volverse más cauteloso, disminuyendo el número de transacciones efectivas. Para el sector de avalúos, esto representa un desafío metodológico, ya que menos transacciones implican menor información comparable, lo que exige mayor rigurosidad técnica para justificar el valor determinado.

En síntesis, el alza del dólar no afecta directamente el servicio de avalúo como actividad profesional, pero sí impacta las variables que determinan el valor comercial de los inmuebles: costos de construcción, demanda, inversión extranjera, tasas de interés y comportamiento del mercado. En consecuencia, los informes de avalúo deben incorporar análisis macroeconómicos actualizados y considerar el contexto cambiario para reflejar adecuadamente la realidad del mercado en el momento de la valoración.

PERSPECTIVAS DE LA ECONOMÍA COLOMBIANA EN 2026

Las perspectivas de la economía colombiana para 2026 son moderadamente positivas, aunque siguen estando marcadas por retos estructurales y un entorno externo incierto. Tras un proceso de desaceleración y posterior estabilización entre 2023 y 2025, el país inicia 2026 con señales de crecimiento sostenido, pero condicionado por factores como la inflación, la política monetaria, la situación fiscal y el contexto internacional.

1. Crecimiento económico moderado

Para 2026 se espera que la economía colombiana crezca a un ritmo moderado, con proyecciones del PIB cercanas al 2,5 %–2,8 %. Este crecimiento estaría impulsado principalmente por el consumo de los hogares, una recuperación gradual de la inversión y el desempeño del sector servicios. No obstante, el ritmo de expansión sigue siendo inferior al potencial histórico del país, reflejando limitaciones estructurales y un entorno financiero aún restrictivo.

2. Inflación y política monetaria

La inflación continúa siendo uno de los principales focos de atención en 2026. Aunque se espera una tendencia gradual a la baja frente a los niveles más altos observados en años anteriores, los precios aún se mantienen por encima de la meta del Banco de la República. En este contexto, la política monetaria sigue siendo prudente, con tasas de interés relativamente elevadas al inicio del año, lo que busca contener las presiones inflacionarias, pero al mismo tiempo limita el acceso al crédito y la dinámica de la inversión.

3. Mercado laboral y empleo

El mercado laboral muestra señales de estabilidad en 2026, con una tasa de desempleo que se mantiene relativamente controlada. Sin embargo, persisten desafíos importantes relacionados con la informalidad laboral, la calidad del empleo y los costos de contratación. El aumento del salario mínimo fortalece el ingreso de los hogares, pero también genera presiones sobre las empresas, especialmente las pequeñas y medianas, lo que puede afectar la creación de empleo formal.

4. Sector energético y recursos naturales

El sector de hidrocarburos continúa siendo relevante para la economía colombiana, aunque enfrenta un entorno de transición. La volatilidad de los precios internacionales del petróleo sigue influyendo en las exportaciones, las finanzas públicas y la tasa de cambio. Paralelamente, el país avanza en su estrategia de diversificación productiva y transición energética, promoviendo inversiones en energías renovables y proyectos sostenibles.

5. Inversión y confianza empresarial

La inversión, tanto nacional como extranjera, presenta una recuperación gradual en 2026, aunque sigue condicionada por factores como la estabilidad normativa, el entorno político y la sostenibilidad fiscal. Sectores como infraestructura, energías renovables, tecnología y servicios continúan siendo atractivos, pero la cautela de los inversionistas persiste ante los riesgos macroeconómicos y regulatorios.

6. Desigualdad y condiciones sociales

La reducción de la pobreza y la desigualdad continúa siendo uno de los principales retos estructurales del país. Si bien el crecimiento económico contribuye a mejorar el ingreso de los hogares, los avances sociales siguen siendo desiguales. Las políticas públicas orientadas al gasto social, la educación, la salud y la generación de empleo formal serán determinantes para lograr mejoras sostenibles en el bienestar de la población.

7. Desafíos fiscales y deuda pública

En 2026, el manejo de las finanzas públicas sigue siendo un aspecto clave. El nivel de deuda pública y el déficit fiscal limitan el margen de maniobra del gobierno para ampliar el gasto o implementar reformas de gran escala. La sostenibilidad fiscal dependerá de una combinación entre crecimiento económico, eficiencia del gasto y fortalecimiento de la recaudación.

8. Riesgos externos

La economía colombiana continúa expuesta a riesgos internacionales, como la evolución de la economía global, las decisiones de política monetaria en Estados Unidos, la volatilidad de los precios de los commodities y los conflictos geopolíticos. Estos factores pueden afectar el comercio exterior, los flujos de capital y la estabilidad cambiaria.

9. Digitalización y sostenibilidad

La digitalización y la transición hacia una economía más sostenible siguen consolidándose como oportunidades estratégicas en 2026. El impulso a la innovación, la adopción de tecnologías digitales y el desarrollo de

proyectos verdes representan un potencial importante para mejorar la productividad y diversificar la estructura económica del país.

ANALISIS DE LA OFERTA.

El análisis de la oferta en el sector de prestación de servicios de avalúo comercial de bienes inmuebles en Colombia se enmarca dentro del mercado de servicios profesionales especializados, particularmente aquellos relacionados con consultoría técnica inmobiliaria. En el contexto de contratación pública para entidades territoriales como el municipio de Santa Fe de Antioquia, la oferta presenta características particulares asociadas a la regulación, la especialización y el alcance territorial.

La oferta está compuesta por profesionales independientes inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores, firmas especializadas en valoración inmobiliaria, consultoras multidisciplinarias (ingeniería, arquitectura, planeación urbana) y grandes compañías inmobiliarias con división de valuación. La estructura del mercado combina actores nacionales con cobertura amplia y empresas regionales con fuerte conocimiento del contexto local. Esta dualidad genera un equilibrio entre metodologías estandarizadas y conocimiento específico del territorio.

Desde el punto de vista de capacidad técnica, la oferta se caracteriza por altos requisitos de idoneidad. Los proveedores deben acreditar formación profesional, experiencia específica, cumplimiento normativo y aplicación de metodologías reconocidas. Esto crea una barrera de entrada que limita la competencia informal y favorece la profesionalización del servicio. No obstante, en municipios intermedios la oferta efectiva puede ser más reducida que en grandes ciudades, lo que genera una concentración relativa en pocos oferentes con experiencia comprobada en contratación pública.

En términos geográficos, la oferta tiende a concentrarse en ciudades principales como Medellín, Bogotá y Cali, donde existen mayores volúmenes de transacciones inmobiliarias y mayor demanda corporativa. Sin embargo, muchas firmas operan a nivel nacional, desplazándose a municipios para realizar estudios técnicos cuando se trata de proyectos específicos. En el caso de Santa Fe de Antioquia, es común que la oferta provenga tanto de profesionales locales con conocimiento del mercado histórico y turístico como de firmas del área metropolitana de Medellín que amplían su cobertura regional.

La diferenciación dentro de la oferta se da principalmente por el nivel de especialización. Algunas empresas se enfocan en avalúos urbanos residenciales y comerciales, mientras que otras tienen experiencia en activos especiales como bienes patrimoniales, suelos rurales, predios para infraestructura vial o equipamientos públicos. Para proyectos estratégicos municipales, la oferta más competitiva suele ser aquella que combina valoración inmobiliaria con análisis normativo del uso del suelo y conocimiento del ordenamiento territorial.

En cuanto a estructura competitiva, el mercado presenta competencia moderada. Si bien existen múltiples oferentes registrados a nivel nacional, el número de proveedores con experiencia específica en contratación estatal y proyectos de impacto urbano es menor. Esto puede influir en los precios del servicio, que dependen del tipo de inmueble, la complejidad técnica, la urgencia del encargo y el alcance del estudio.

La oferta también está influenciada por factores tecnológicos. Las firmas que incorporan sistemas de información geográfica, bases de datos actualizadas de transacciones y herramientas de análisis estadístico tienen una ventaja competitiva, ya que pueden sustentar mejor sus conclusiones técnicas. Esto eleva el estándar general del mercado y obliga a otros oferentes a modernizar sus procesos.

Desde el punto de vista económico, la elasticidad de la oferta es relativamente baja en el corto plazo, debido a que no es fácil aumentar rápidamente el número de profesionales calificados. La formación y certificación requieren tiempo, experiencia y registro formal. Por ello, ante un aumento súbito de demanda derivado de proyectos estratégicos del Plan de Desarrollo Municipal, es posible que la oferta especializada se mantenga estable y que los tiempos de respuesta se amplíen.

En conclusión, la oferta en el sector de avalúos comerciales inmobiliarios se caracteriza por alta especialización técnica, barreras regulatorias de entrada, concentración geográfica en grandes centros urbanos y competencia basada en experiencia y calidad metodológica. En un municipio como Santa Fe de Antioquia, la oferta disponible combina conocimiento local y capacidad técnica regional, siendo determinante la experiencia en proyectos públicos y el cumplimiento estricto del marco normativo para garantizar informes sólidos, transparentes y jurídicamente defendibles.

4. ANALISIS DE LA CONTRATACION DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Se determina qué entidades estatales a nivel nacional han iniciado contratos cuyo objeto sea igual o similar al del presente análisis del sector, según la información del SECOP I, SECOP II y TVEC:

ENTIDAD	REFERENCIA	DESCRIPCIÓN	CUANTIA
MUNICIPIO SANTA ROSA DE OSOS	CMC SPYP 011 2026	AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS O QUE SON DE SU INTERÉS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL.	20.000.000
ALCALDIA MUNICIPIO DE NECOCLI	CD-134-2026	AVALÚO COMERCIAL	25.000.000
MUNICIPIO DE ANDES	CPS-129-2020	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE APOYO A LA GESTIÓN COMO AVALUADOR COMERCIAL, ESPECIALIZADO EN VALORACIÓN INMOBILIARIA, PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE PREDIOS DE INTERÉS ESTRATÉGICO PARA LA	20.000.000
MUNICIPIO DE DONMATIAS	PS-085-SP	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE PREDIOS	20.000.000

		URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE DONMATÍAS ANTIOQUIA.	

Con el ánimo de identificar experiencias de contratación similares que permitan definir parámetros claves para la estructuración del presente proceso, se realizó una revisión en el sistema electrónico de contratación pública SECOP de la entidad, y se pudo establecer que el Municipio de Santa Fe de Antioquia adelantó procesos contractuales con relación con el objeto contractual actual.

NUMERO DE PROCESO Y PRESUPUESTO OFICIAL	TIPO CONTRATACION	ENTIDAD	OBJETO DEL CONTRATO
CMC-056-2016 $10.000.000	Mínima Cuantía	ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTA FE	AVALUÓ COMERCIAL POR PARTE DEL PERITO AVALUADOR REGISTRADO EN LA LONJA A LOS PREDIOS QUE EL MUNICIPIO DE SANTA FE DEANTIOQUIA REQUIERA VENDER, ADQUIRIR O INTERVENIR DE ACUERDO ALAS NECESIDADES DEL PLAN DE DESARROLLO
CMC-174-2016 $5.000.000	Mínima Cuantía	ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTA FE	AVALUÓ COMERCIAL POR PARTE DEL PERITO AVALUADOR REGISTRADO EN LA LONJA A LOS PREDIOS QUE EL MUNICIPIO DE SANTA FE DEANTIOQUIA REQUIERA VENDER, ADQUIRIR O INTERVENIR DE ACUERDO ALAS NECESIDADES DEL PLAN DE DESARROLLO
CI-059-2017 $ 45.815.000	Contrato Interadministrativo	ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SANTA FE	ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES EN EL MUNICIPIO DE SANTA FE DE ANTIOQUIA

El **comportamiento de la contratación estatal a través del Colombia Compra Eficiente y su plataforma de compras públicas SECOP (Sistema Electrónico de Contratación Pública)** con respecto a servicios de **avaluó comercial de bienes inmuebles** —como los requeridos por entidades territoriales o municipios para proyectos estratégicos— refleja algunas características importantes sobre cómo la administración pública ha venido gestionando estos procesos:

1 Publicación y Transparencia de los Procesos

SECOP II es la **plataforma transaccional principal** donde las entidades públicas deben publicar los procesos de contratación, desde la planeación hasta la adjudicación y ejecución de contratos. Esto

incluye todos los contratos de bienes y servicios con recursos públicos, entre ellos los de **prestación de servicios profesionales como los avalúos inmobiliarios**. La información sobre procesos, modalidad de contratación, fechas y proveedores adjudicados queda disponible públicamente para consulta y control ciudadano.

2 Frecuencia y Naturaleza de los Contratos de Avalúo

Aunque no hay estadísticas públicas específicas fácilmente desagregadas por tipo de servicio dentro del SECOP que muestren el número total de contratos por categoría (como "Servicios de avalúo de inmuebles"), **sí existen procesos públicos documentados donde municipios o entidades han contratado este tipo de servicios**, incluso bajo la modalidad de mínima cuantía cuando el valor del contrato es relativamente bajo. Por ejemplo, en 2025 el municipio de Montenegro (Quindío) publicó un proceso para contratar el avalúo comercial de algunos bienes inmuebles mediante SECOP II en modalidad de mínima cuantía.

Esto indica que el uso de esta modalidad no es aislado o excepcional, sino una práctica recurrente cuando la entidad requiere informes técnicos para valoración de activos prediales. La publicación de estos procesos obliga a transparencia y permite que potenciales oferentes —empresas o consultores especializados— presenten ofertas y compitan.

3 Modalidades de Contratación

En la práctica, estos servicios suelen contratarse bajo modalidades como *mínima cuantía, selección abreviada* o, en casos más complejos, *concurso de méritos* cuando se requiere demostrar mayor idoneidad técnica o experiencia. La modalidad depende del valor del contrato y de la urgencia/alcance del servicio. En muchos casos, contratos de avalúo se estructuran como **prestación de servicios profesionales**, lo que obliga a cumplir requisitos habilitantes de capacidad técnica, experiencia y certificaciones.

4 Integración con la Planificación Contractual

SECOP II incorpora además los **Planes Anuales de Adquisiciones (PAA)** que las entidades deben publicar cada año. En estos planes, las entidades reflejan sus necesidades proyectadas de contratación de bienes y servicios, incluidos aquellos previstos para estudios técnicos como avalúos o consultorías especializadas. Esto permite prever y programar este tipo de procesos con antelación, lo cual puede facilitar la participación de oferentes y una competencia más amplia en términos de calidad y precio.

5 Datos y Herramientas de Análisis

Aunque la plataforma SECOP II no presenta de forma directa resúmenes numéricos de cuántos contratos por tipo de servicio se adjudican anualmente, **existen herramientas de análisis de contratación pública desarrolladas por la entidad que permiten visualizar tendencias, montos y participación de proveedores en distintos segmentos**. Estas herramientas brindan posibles indicadores para analizar dinámicas de contratación de servicios como los de avalúos y compararlos con otros servicios contratados por entidades territoriales.

6 Participación Territorial

El rol de las entidades territoriales —incluidas alcaldías, gobernaciones y sus dependencias— es especialmente relevante: de cientos de miles de contratos públicos generados anualmente en Colombia, una proporción significativa corresponde a entidades territoriales. Si bien no se puede cuantificar en términos absolutos cuántos contratos de avalúo se adjudican cada año sin una consulta específica de datos abiertos, **estas entidades generan gran parte de los procesos contractuales reportados** en SECOP, lo que sugiere que el uso de servicios profesionales externos —como los de avalúo de inmuebles— es parte del comportamiento normal de gasto en este segmento.

7 Conclusión General

El comportamiento de la contratación estatal a través del SECOP para servicios de avalúo comercial de bienes inmuebles muestra una **práctica regular de publicación y adjudicación de procesos**, especialmente en modalidad de mínima cuantía o similares para contratos con valores contenidos. La transparencia y disponibilidad pública de estos procesos favorece un marco competitivo y permite el acceso de consultores especializados. La **planificación mediante PAAs**, la obligación de publicar todos los procesos y la existencia de herramientas estadísticas de contratación pública refuerzan la trazabilidad de estos servicios en la contratación estatal colombiana.