Tuta, febrero de 2026

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

Por medio del presente escrito, el Secretario Administrativo, jurídico y de Contratación del Municipio de Tuta Boyacá, en atención a lo consagrado en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, compilatorio del Art. 15 del Dcto 1510 de 2013, y Aplicando el Modelo de Abastecimiento Estratégico adoptado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra eficiente, por medio del presente documento se deja constancia de los factores que constituyen en Estudio del Sector Económico del Contrato que tendrá por objeto la **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALUO COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO GEO-REFERENCIADO, CORRESPONDIENTE A PREDIO RURAL UBICADO EN LA VEREDA RESGUARDO DEL MUNICIPIO DE TUTA BOYACÁ, SEGÚN IDENTIFICACIÓN PREDIAL ANEXA"**

ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR (ANÁLISIS DE MERCADO, ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y ANÁLISIS DE LA OFERTA)

Aplicando el Modelo de Abastecimiento Estratégico adoptado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra eficiente, se presente el siguiente Estudio del Sector:

1. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El sector de avalúos en Colombia muestra una recuperación moderada, El Índice de Valoración Predial (IVP) 2025 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística mostró que el valor promedio de los predios urbanos con uso residencial en Colombia aumentó 3,45 % en 2025, aunque con variaciones importantes entre ciudades. Ciudades como Manizales, Pasto y Popayán registraron incrementos por encima del promedio nacional, mientras que otras como Quibdó o Barranquilla tuvieron menores variaciones, reflejando diferencias territoriales en la dinámica de mercado urbano. Este índice sirve como referencia estadística para entender la variación de precios comerciales de predios y es un insumo clave para ajustes de avalúos catastrales urbanos.

Aunque el IVP tradicionalmente se calcula para predios urbanos con uso habitacional en 22 capitales del país y no incluye a Bogotá, existe interés y esfuerzos por parte de entidades como Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria en desarrollar metodologías que integren también componentes rurales del índice de valoración predial. La normativa y lineamientos propuestos sugieren que, para predios rurales, se construya un Índice de Valoración Predial rural que sea calculado por el DANE en coordinación con el IGAC y UPRA, de forma que pueda servir al ajuste anual de avalúos catastrales rurales. Mientras este proceso metodológico se consolida, se propone que el reajuste del valor de avalúos rurales tenga en cuenta indicadores como el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA).

Para predios rurales, especialmente aquellos dedicados a actividades agropecuarias o ubicados en zonas no urbanizadas, el avalúo catastral también se ajusta periódicamente con base en indicadores económicos y decisiones gubernamentales. Por ejemplo, recientes propuestas normativas y decretos indican que el avalúo catastral de predios rurales no formados o actualizados recientemente se ajustaría en 3 % para la vigencia 2026, alineándose con la meta de inflación y con mecanismos legales que aplican tanto a predios urbanos como rurales. Esto significa que, aunque el IVP urbano no mide directamente predios rurales, existen mecanismos oficiales que ajustan su avalúo catastral cada año, tomando en cuenta condiciones económicas generales o índices relevantes al sector rural.

ASPECTO TECNICO Y REGULATORIO

Dirección: Carrera 7 No. 5 - 53 - Parque Principal - Tuta Boyacá
(+57) 310 7849 183
contactenos@tuta-boyaca.gov.co

mipg modelo integrado de planeación y gestión

El Decreto N°1420 de 1998 , "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos"; Tiene como por objeto señalar las normas, procedimientos , parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por lo cuales se determinara el valor comercial de los bienes inmuebles.,

Mediante el Decreto N° 1430 de 1998 y la Resolución N° 620 de 2008 , el instituto Geográfico Agustín Codazzi determino las normas, procedimiento, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determino el valor comercial de los bienes inmuebles ,para la ejecución de programas y proyectos considerados de utilidad pública y en todo caso para los siguientes eventos ;a) Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa) Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria; c) Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por via administrativa ; e) Determinación del efecto de plusvalía ;f) Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación ; G) pago de la participación en plusvalía por transferencias de un porción del precio objeto de la misma ; H) Determinación de la compensación por afectación por obras públicas en los términos que señala ela articulo 37 de la Ley 9 de 1989.

Así mismo el Decreto N°1082 de 2015 "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL" en su articulo Artículo 2.2.1.2.2.3.1. Avalúo comercial del bien. La Entidad Estatal o su intermediario idóneo, debe avaluar el bien objeto de enajenación. El avalúo puede estar a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a cargo de una persona especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio. Los avalúos tienen vigencia de un año.

ASPECTO LEGAL:

El marco legal del proceso de selección que se adelanta está conformado por la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1882 de 2018, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015, Ley 1437 de 2011 o Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1564 de 2012 ó Código General del Proceso, los Códigos Civil y de Comercio y demás normas concordantes.

También hay que tener en cuenta la Ley 1682 de 2013, Ley 99 de 1993 y su Decreto reglamentario 2041 de 2014, Ley 105 de 1993, Ley 388 de 1997; Ley 1182 de 2008, Ley 1228 de 2008.

Para este proceso no aplican los documentos tipo, no aplica comprar a través de la Tienda Virtual de Estado Colombiano (TVEC) y del Acuerdo Marco de precios (AMP)

FUENTES

- **La Asociación Nacional de Empresarios de Colombia (ANDI),** **https://www.andi.com.co/Home/Pagina/1050-biblioteca-digital**
- **El Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE**
- **https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2021**
- **Banco de la Republica**

https://www.banrep.gov.co/es/noticias-y-publicaciones/informes-institucionales

2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

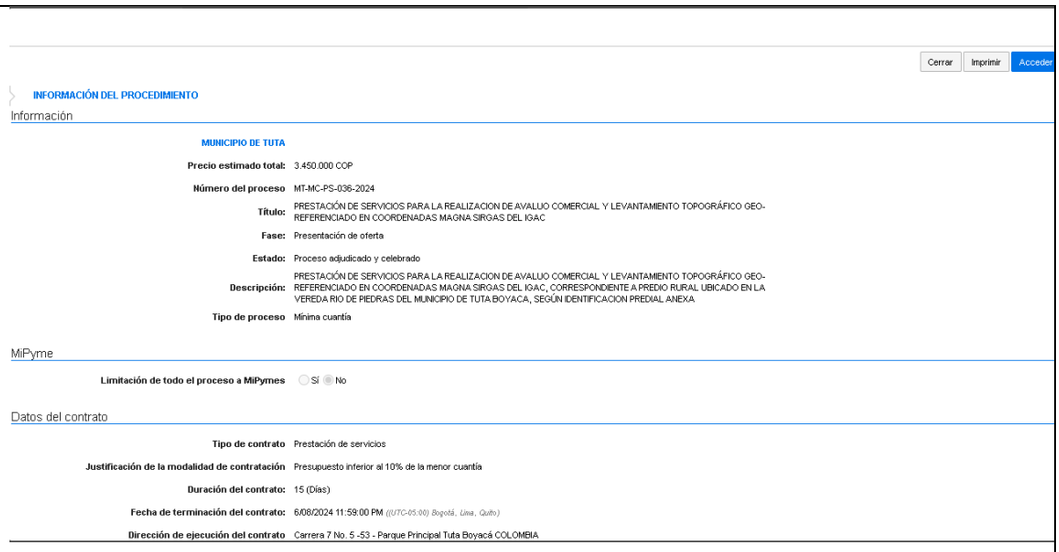
COMPORTAMIENTO DE LA ENTIDAD ESTATAL:

Como parte del análisis del gasto histórico, se busca recopilar la experiencia adquirida por la entidad a lo largo de los procesos similares que se han adelantado, así como las lecciones aprendidas; situaciones que han sido un parámetro indispensable a la hora de la estructuración de los nuevos procesos de selección:

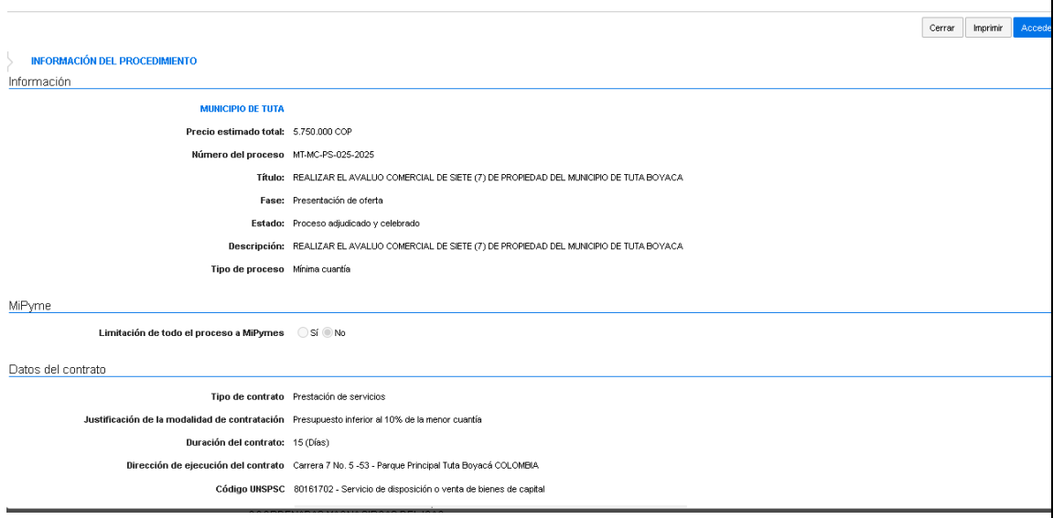
N° PROCESO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	ENTIDAD	OBJETO	ESTADO	VALOR	INCUMPLIMEINTO O SANCION
MT-MC-PS-036-2024	Mínima Cuantía	BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE TUTA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACION DE AVALUO COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEO-REFERENCIADO EN COORDENADAS MAGNA SIRGAS DEL IGAC, CORRESPONDIENTE A PREDIO RURAL UBICADO EN LA VEREDA RIO DE PIEDRAS DEL MUNICIPIO DE TUTA BOYACA, SEGÚN IDENTIFICACION PREDIAL ANEXA	Liquidado	3.450.000 COP	NO
MT-MC-PS-025-2025	Mínima Cuantía	BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE TUTA	REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE SIETE (7) DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE TUTA BOYACA	Liquidado	5.750.000 COP	NO

LINK SECOP

1. https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE



2. https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE



COMPORTAMIENTO DE OTRAS ENTIDADES:

Como parte del análisis del gasto histórico se busca recopilar la experiencia adquirida por otras entidades a lo largo de los procesos similares que se han adelantado, así como las lecciones aprendidas; situaciones que han sido un parámetro indispensable a la hora de la estructuración de los nuevos procesos de selección.

ENTIDAD	TIPO PROCESO	N.º PROCESO	OBJETO	VALOR
BOYACÁ - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SUTAMARCHAN	Mínima Cuantía	ALSUTAMAR-MC-039-2025	AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA VEREDA ROA DEL MUNICIPIO DE SUTAMARCHÁN, DEPARTAMENTO DE BOYACÁ	3.000.000 COP
MUNICIPIO DE BOYACA	Mínima Cuantía	MB-MC-27-2024	ESTUDIO Y REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR RURAL Y VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD	7.000.000 COP

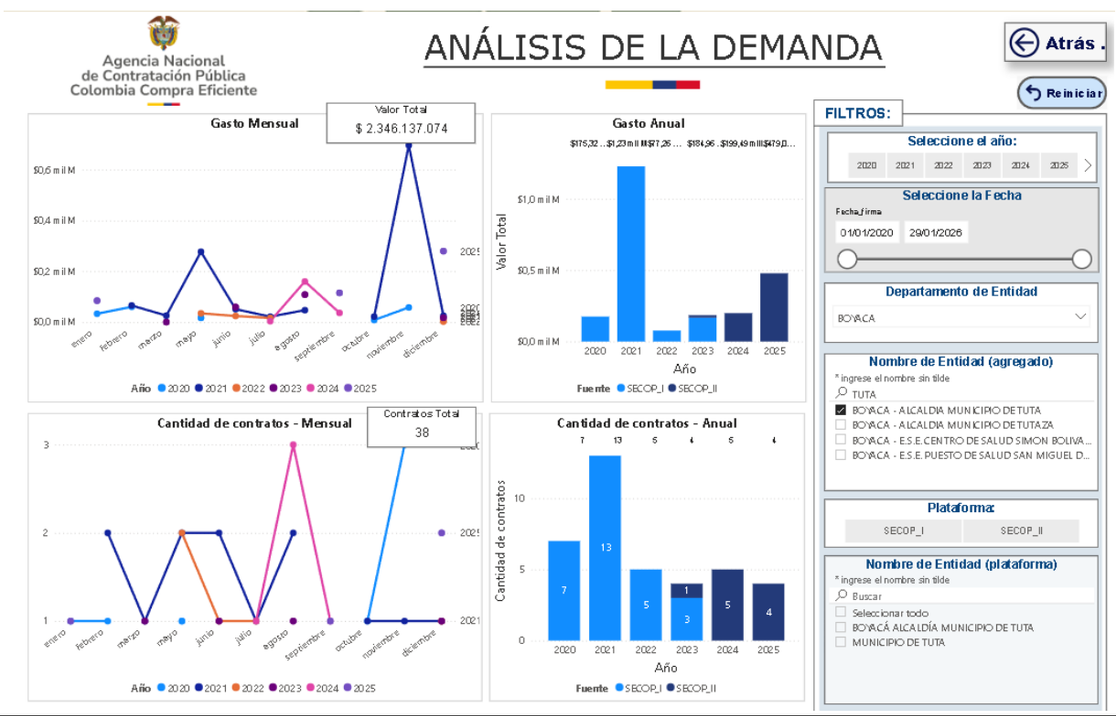
			BOYACÁ BOYACÁ, QUE YA CUMPLIERON SU VIDA ÚTIL.	
ALCALDÍA MUNICIPAL DE AQUITANIA	Mínima Cuantía	SMC-AMA-016-2024	CONTRATAR EL AVALUO COMERCIAL DE VEHICULOS, MAQUINARIA AMARILLA Y DEMAS BIENES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE AQUITANIA-BOYACA	7.000.000 COP

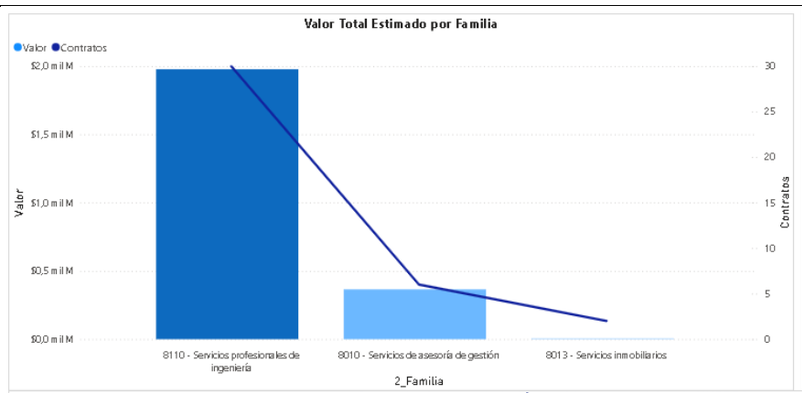
LINK:

1. https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
2. https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE
3. https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE

3.ESTUDIO DE LA OFERTA

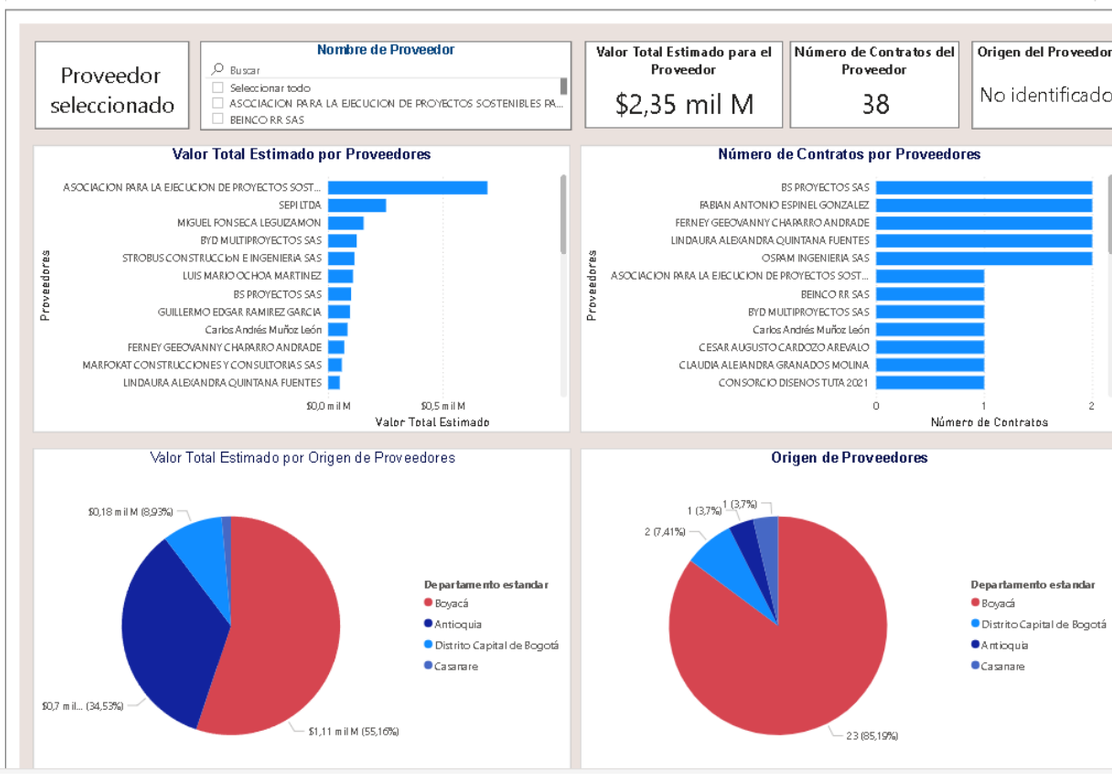
ANALISIS DE LA DEMANDA





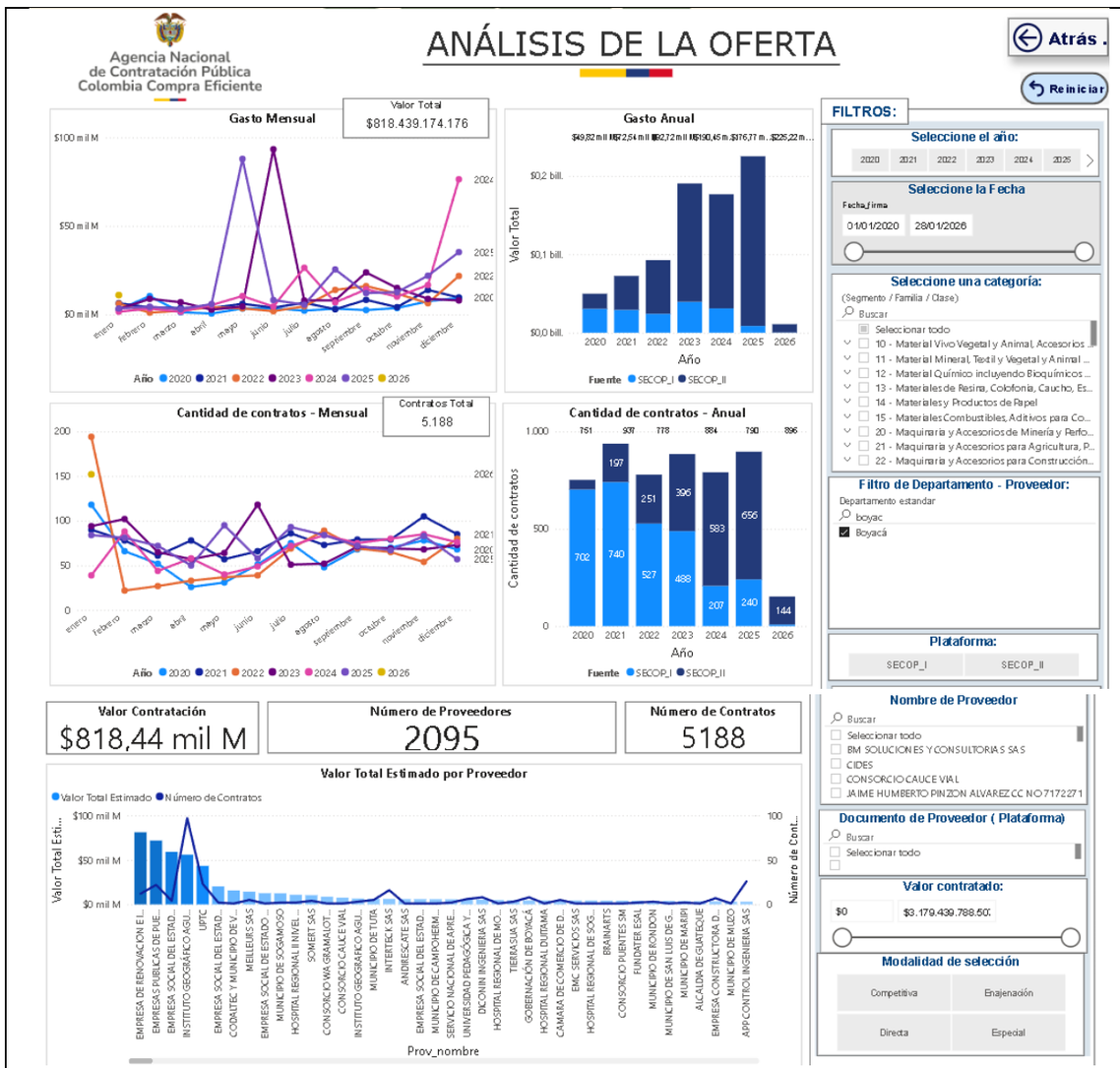
Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2020			2021			2022			2023	
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
⊞ 8110 - Servicios profesionales de ingeniería	5	$107.323.116	4,57%	12	$1.190.047.804	50,72%	4	$70.763.063	3,02%	3	$184.956.043
⊞ 8010 - Servicios de asesoría de gestión	2	$68.000.000	2,90%	1	$40.000.000	1,70%	1	$6.500.000	0,28%		
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios										1	$1.000
Total	**7**	**$175.323.116**	**7,47%**	**13**	**$1.230.047.804**	**52,43%**	**5**	**$77.263.063**	**3,29%**	**4**	**$184.957.043**

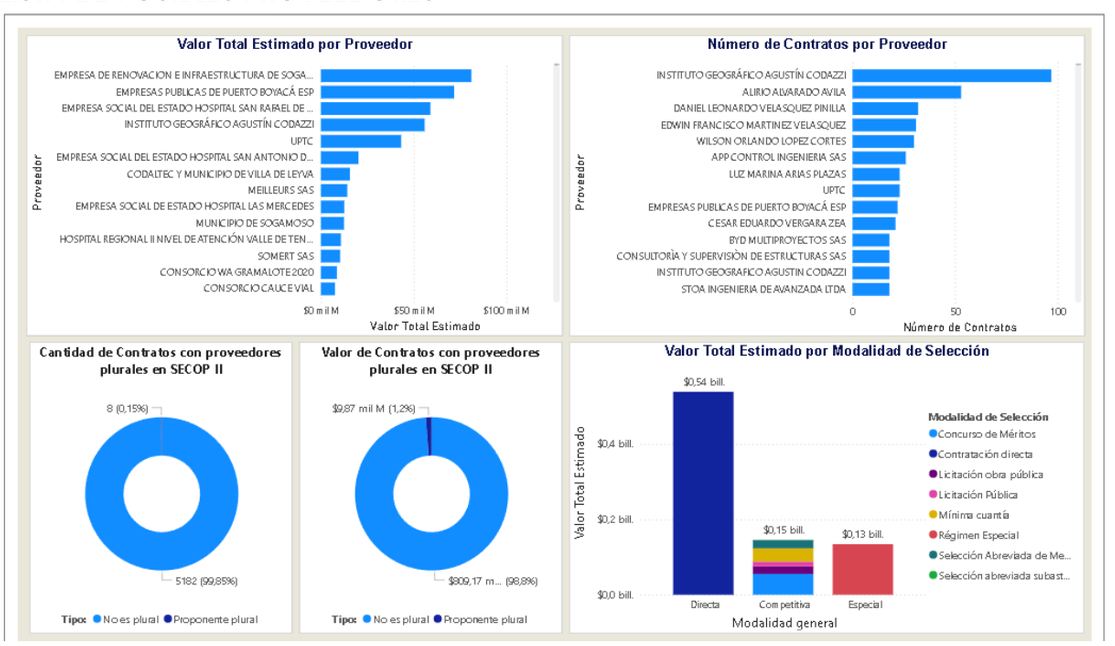


ANALISIS DE LA OFERTA

ORDEN DEPARTAMENTAL



LISTA DE POSIBLES PROVEEDORES



4.ANALISIS DEL MERCADO

Para establecer el costo de la ejecución del presente objeto contractual en desarrollo del proyecto *"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALUO COMERCIAL Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO GEO-REFERENCIADO, CORRESPONDIENTE A PREDIO RURAL UBICADO EN LA VEREDA RESGUARDO DEL MUNICIPIO DE TUTA BOYACÁ, SEGÚN IDENTIFICACIÓN PREDIAL ANEXA"*se realiza promedio tomando en cuenta el valor presentado de acuerdo a DOS (02) cotizaciones con las características y especificaciones técnicas requeridas presentadas por proveedores reconocidos y que se adjuntan en el presente estudio. **COTIZACIONES:** se realizó un estudio de mercado solicitando cotizaciones de los bienes requeridos obteniendo los resultados que a continuación se relacionan. Se adjuntan cotizaciones.

ITEM	COTIZACION
1	NUBIA ALCIRA JIMENEZ NAUSAN con Cédula de ciudadanía No. 40032702. ainscrito(a)en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Junio de 2018 con número de avaluador AVAL-40032702
2	ALIRIO ALVARADO AVILA con Cédula de ciudadanía No. 6752669, inscrito(a)en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 con número de avaluador AVAL-6752669.

De acuerdo a las anteriores especificaciones técnicas son presentadas las siguientes cotizaciones:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	COTIZACIÓN 1	COTIZACIÓN 2	VALOR UNITARIO PROMEDIO
1	Levantamiento topográfico y segregacion de 2.500 metros	UND	1	$ 1,700,000.00	$ 1,800,000.00	$ 1,750,000.00
2	Avalúo Comercial del predio de mayor extensión y de la segregacion	UND	1	$ 3,000,000.00	$ 3,000,000.00	$ 3,000,000.00
VALOR TOTAL						

ANEXOS.

1. ESTUDIOS PREVIOS
2. CDP
3. BIPIN
4. PAA
5. COTIZACIONES

RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN ANALISIS DEL SECTOR	
FIRMA	
NOMBRE	**ROBERTH ALEXANDER CAICEDO MONTAÑEZ**
CARGO	**JEFE UNIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**