Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

OBJETO: "CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE VALORACIÓN, AUDITORIA Y SANEAMIENTO CONTABLE, MEDIANTE EL LEVANTAMIENTO, ACTUALIZACIÓN Y DEPURACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES A CARGO DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS".

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 80 de 1993 (art. 25 #7 Y 12) y el Decreto 1082 de 2015, la Secretaria de Hacienda Distrital realiza el presente Estudio Previo, cuyo propósito es sustentar la apertura del proceso de contratación para el saneamiento contable de los bienes inmuebles del Distrito de Cartagena.

Esta necesidad se enmarca en el deber del Estado de garantizar una agestión publica eficiente, como lo establecen los artículos 2 y 209 de la Constitución política de Colombia. De acuerdo con estas disposiciones, las entidades territoriales deben asegurar el uso eficiente de los recursos, mantener actualizados sus inventarios y reflejar fielmente su situación financiera en los estados contables.

Que el articulo 2 de la Constitución política de Colombia dispone que "son fines esenciales del Estado: Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios , derechos y deberes consagrados en la Constitución: facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación.; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

Que el artículo 209 ibidem de la Constitución política de Colombia, prevé que "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del estado (…)"

Que entre las principales funciones de la Secretaria de Hacienda, más específicamente en el área de Contabilidad se encuentra que tiene como función principal llevar la contabilidad del Distrito, aplicando las normas de la Contaduría General de la Nación. Se encarga de prescribir métodos contables, consolidar la información financiera del sector central y descentralizado, y evaluar situaciones económicas. Estas funciones incluyen:

- ✓ Gestión Contable Distrital: Llevar la contabilidad del nivel central y agregar la información de las entidades descentralizadas.
- ✓ Normalización y Procedimientos: Impartir instrucciones, prescribir manuales, métodos y procedimientos contables de obligatorio cumplimiento.
- ✓ Evaluación Financiera: Analizar y evaluar las situaciones contables derivadas de los hechos económicos del Distrito.
- ✓ Cultura Contable: Desarrollar e implementar la cultura contable en las diferentes áreas generadoras de información.
- ✓ Informes Financieros: Elaborar las notas a los estados financieros y los informes contables requeridos, asegurando la transparencia y la administración de los recursos financieros.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Es así como la Dirección Financiera de la Secretaria de Hacienda es crucial para el seguimiento del estado financiero al día y el cumplimiento de las obligaciones legales.

Que la ley 1314 de 2009 de intervención económica por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptada en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. En esta ley se establece como política la convergencia de la regulación contable del país hacia normas internacionales de información financiera y de contabilidad que tienen aceptación mundial respetando las facultades regulatorias de la Contaduría General de la Nación en cuanto a la Contabilidad Pública.

El artículo 355 de la ley 1819 de 2016 estableció la obligación para las entidades territoriales de ejecutar un proceso de depuración contable. Una vez el nuevo marco normativo para entidades del gobierno, la depuración hace referencia a los procesos permanentes de análisis y ajustes de la información que debe realizar una entidad pública que resultan de la conciliación de los saldos con los datos que provienen de diferentes fuentes, los relacionados con la corrección de errores contables y los registros para incorporar o dar de bajas bienes derechos con miras a garantizar el cumplimiento de las características fundamentales y de mejora de la información y de especial relevancia, representación fiel, la comprensibilidad y la comparabilidad, para ofrecer así, en cualquier momento, información contable útil a sus usuarios. Para el efecto de la depuración o saneamiento contable se deberá establecerse la existencia real de bienes, derechos y obligaciones.

Así las cosas, la Secretaria de Hacienda debe velar porque la información contenida en los estados financieros del Distrito de Cartagena y los reportes de esta, estén acorde a los lineamientos exigidos por la Contaduría General de la Nación especialmente en las características de la información financiera como son la Relevancia, la Representación Fiel, la Verificabilidad, la Oportunidad, la Comprensibilidad y la Comparabilidad, de conformidad al Régimen de Contabilidad vigente.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, es necesario realizar el proceso de saneamiento de los saldos contables para que en ellos se refleje la realidad económica de los activos del Distrito de Cartagena de Indias y la depuración de los inventarios de bienes inmuebles.

En la medida en que el Distrito de Cartagena cuente con un inventario actualizado y detallado de los bienes inmuebles, podrá proceder a la individualización de los mismos en el sistema de información por su valor correcto, clasificarlos adecuadamente por cada tipo de bien y determinar su vida útil conforme a las políticas contables adoptadas, la vida útil restante y el valor de las alícuotas de depreciación mensual, determinando los valores residuales, conocer el estado actual de cada bien, obtener evidencias sobre posibles deterioros y actualizar dicha información para un aterrizado registro contable.

Para todo este trabajo, se requiere un equipo de profesionales y técnicos especializados en levantamiento, avalúos y sistematización de información de este tipo de bienes, debidamente autorizados y certificados por las autoridades competentes, cuyos entregables permitan incorporar de forma razonable cifras soportadas y confiables en los estados financieros y le coadyube a la demás áreas a mantener el control de la información, así como la posterior

conciliación con el área contable en los respectivos periodos mensuales y anuales, logrando así cumplir con las características de la información contable con son la Relevancia y la Representación Fiel.

Como el objeto de la Depuración, valoración y auditoria de los bienes inmuebles es lograr que estas partidas reflejen la realidad económica, se deberá tener en cuenta que este proceso impactará los estados financieros del Distrito de Cartagena y establecer los puntos de control para garantizar la sostenibilidad del citado proceso en cumplimiento de las normas vigentes para las entidades de gobierno.

En este orden de ideas, tratándose de entidades públicas, la depuración se refiere a un conjunto de acciones y procesos destinados a auditar, limpiar, corregir o mejorar la calidad de la información, ya sea contable, normativa o de cualquier otro tipo, con el objetivo de reflejar la realidad de forma precisa y transparente.

En el contexto contable, la depuración implica revisar y ajustar las cuentas para identificar y eliminar errores, omisiones o partidas que no reflejen fielmente el patrimonio público. Esto puede incluir la verificación de bienes, derechos y obligaciones, así como la corrección de errores en la contabilización de transacciones.

En el ámbito de bienes inmuebles, la depuración se refiere al proceso de limpiar y organizar la información y documentación relacionada con propiedades, asegurando que los registros estén actualizados, precisos y reflejen la realidad jurídica y física de los inmuebles. Esto implica verificar la existencia y legalidad de la propiedad, así como la correcta asignación de valores contables y la identificación de cualquier inconsistencia o irregularidad.

La depuración en bienes inmuebles implica una serie de actividades tales como:

- ✓ **Revisión de la documentación**: Se verifica que la propiedad cuente con los documentos legales necesarios (escrituras, registros, planos, etc.) para acreditar la propiedad y su titularidad.
- ✓ **Saneamiento físico-legal:** Se busca regularizar cualquier problema en la situación física o legal del inmueble, como invasiones, errores en la documentación o falta de registro.
- ✓ **Depuración contable**: Se revisan los registros contables relacionados con el inmueble, asegurando que los valores asignados sean correctos y reflejen el valor real del bien.
- ✓ **Conciliación de inventarios**: Se realiza una comparación entre los registros contables y el inventario físico de los bienes inmuebles para identificar discrepancias y realizar ajustes.
- ✓ **Identificación de saldos irregulares**: Se buscan saldos contables que no tengan justificación o que no representen derechos u obligaciones reales para la entidad.
- ✓ **Depuración de bienes**: Se da de baja aquellos bienes que ya no existen o que no cumplen con los requisitos para ser parte del patrimonio de la entidad.

Ahora bien, la adecuada administración de los bienes inmuebles del Estado constituye un pilar fundamental para una gestión pública eficiente, particularmente en el ámbito de las entidades territoriales, como lo es el Distrito de Cartagena de Indias. A lo largo de los años, la necesidad de depurar e individualizar correctamente estos bienes, ha sido una constante en los informes de auditoría emitidos por la Contraloría Distrital de Cartagena, al evaluar los Estados Financieros del Distrito.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Esta responsabilidad recae directamente en la Dirección Administrativa de Apoyo Logístico, dependencia a la cual le corresponde implementar todas las acciones necesarias para garantizar la existencia de un inventario físico completo, preciso y actualizado de todos los bienes inmuebles del Distrito. No obstante, se ha evidenciado que dicha dependencia aún no dispone de un detalle exhaustivo y confiable de estos activos, lo cual limita la transparencia, el control y la adecuada presentación de la información contable y financiera de la entidad.

En atención a esta situación, la Dirección Financiera de Contabilidad de la Secretaría de Hacienda Distrital, ha emprendido diversas acciones orientadas a avanzar en la depuración de los bienes inmuebles del Distrito. Estas acciones se han basado en la revisión de la información financiera histórica contenida en los Estados Financieros, a partir de la cual se ha iniciado la elaboración de un inventario detallado de los inmuebles. Este proceso ha sido complementado con los registros disponibles en las bases de datos suministradas por la Dirección Administrativa de Apoyo Logístico, con el fin de consolidar una fuente de información más confiable y actualizada.

La correcta identificación, depuración y registro contable de los bienes inmuebles del Distrito de Cartagena en los Estados Financieros no solo responde a una buena práctica de administración pública, sino que constituye una obligación normativa en el marco del Régimen de Contabilidad Pública (RCP) establecido por la Contaduría General de la Nación (CGN).

De acuerdo con la normatividad contable pública, especialmente lo dispuesto en el Marco Conceptual del Régimen de Contabilidad Pública junto con sus modificaciones y normas posteriores, los Estados Financieros deben presentar información útil, confiable, completa y razonable sobre la situación financiera de la entidad. Esto implica que los bienes inmuebles deben estar debidamente soportados, registrados con su valor razonable o histórico, y acompañados de evidencia jurídica y técnica que sustente su titularidad y existencia.

Cuando esta información no se refleja adecuadamente en los Estados Financieros, se generan serias consecuencias administrativas, fiscales y contables, tales como:

- ✓ **Pérdida de razonabilidad en los Estados Financieros:** La existencia de activos sin soporte documental o sin individualización, impide que los Estados Financieros reflejen la realidad económica del ente público, lo cual afecta su utilidad para la toma de decisiones y para el control fiscal.
- ✓ **Sobreestimación del patrimonio público**: Registrar predios cuya titularidad no está verificada conlleva a presentar un activo inflado, distorsionando los indicadores de sostenibilidad y solvencia del Distrito. Adicionalmente enunciamos que debemos tener muchos casos de Subestimación del valor de los bienes inmuebles del Distrito.
- ✓ Observaciones y hallazgos por parte de entes de control: La Contraloría Distrital puede emitir hallazgos administrativos, fiscales o disciplinarios por la falta de control y depuración de los activos, afectando la imagen institucional y generando responsabilidades personales a los funcionarios encargados.
- ✓ Limitaciones para el uso, mantenimiento o enajenación de los bienes: Sin claridad jurídica sobre los inmuebles, el Distrito no puede ejercer plenamente sus derechos de propiedad, ni tomar decisiones estratégicas sobre su aprovechamiento o disposición.

Para la vigencia 2025 el inventario de bienes inmuebles reportado por la Dirección de Apoyo

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Logístico se resume a continuación:

Etiquetas de fila	Cuenta de REFERENCIA_ANT
(En blanco)	11.095
DEPURADO	3.051
DEPURADO-CUOTASPARTES	61
DEPURAR/ANT	285
DEPURAR/ARQUIDIOCESIS	3
DEPURAR/CORVIVIENDA	24
DEPURAR/EDUCACION	57
DEPURAR/GOBERNACION	4
DEPURAR/INTERNO	2.008
DEPURAR/MINVIVIENDA	250
DEPURAR/VALORIZACION	7
DEPURAR-CATASTRAL	102
DESINCORPORAR	705
OCUPACION POLIGONO CIENEGA DE LA VIRGEN	878
Total general	**18.530**

Fuente: Informe enviado por DAAL

La misma información, para el cierre de la vigencia anual 2024, se resume a continuación:

Etiquetas de fila	Cuenta de REFERENCIA_ANT
DEPURADO	836
DEPURAR/ANT	35
DEPURAR/ARQUIDIOSISI	1
DEPURAR/CORVIVIENDA	15
DEPURAR/EDUCACION	55
DEPURAR/INTERNO	1.390
DEPURAR/MINVIVIENDA	250
DEPURAR/VALORIZACION	7
DESINCORPORAR	226
OCUPACION POLIGONO CIENEGA DE LA VIRGEN	541
(en blanco)	15.083
Total general	**18.439**

Fuente: Informe enviado por DAAL

Del análisis anterior se destaca que, con la nueva actualización catastral recibida el día 6 de febrero de 2026, mediante oficio AMC-OFI-0009126-2026, al corte diciembre de 2025, el número total de bienes inmuebles pendientes por valorar, auditar y depurar asciende a 18.530 distribuidos según las diferentes categorías, así:

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Etiquetas de fila	Cuenta de REFERENCIA_ANT
(En blanco)	11.095
DEPURADO	3.051
DEPURADO-CUOTASPARTES	61
DEPURAR/ANT	285
DEPURAR/ARQUIDIOCESIS	3
DEPURAR/CORVIVIENDA	24
DEPURAR/EDUCACION	57
DEPURAR/GOBERNACION	4
DEPURAR/INTERNO	2.008
DEPURAR/MINVIVIENDA	250
DEPURAR/VALORIZACION	7
DEPURAR-CATASTRAL	102
DESINCORPORAR	705
OCUPACION POLIGONO CIENEGA DE LA VIRGEN	878
Total general	**18.530**

Por su parte, los bienes inmuebles incorporados como resultado de dicha actualización catastral requieren una verificación especial y rigurosa, toda vez que deben ser objeto de un estudio individualizado con el propósito de establecer cuáles son efectivamente propiedad del Distrito de Cartagena. Esta etapa es fundamental para evitar la inclusión indebida de bienes no institucionales, logrando así asegurar la confiabilidad del inventario contable y jurídico del ente territorial.

En este contexto, es imprescindible que la Dirección de Apoyo Logístico, la Secretaría de Hacienda y como parte de esta última, la Dirección Financiera de Contabilidad, trabajen articuladamente para consolidar un inventario depurado, soportado y actualizado que se refleje fielmente en los Estados Financieros del Distrito. Esta labor no solo fortalece la transparencia y la rendición de cuentas, sino que garantiza el cumplimiento de la normatividad contable pública y la protección del patrimonio público.

Ahora bien, en el Proyecto “Fortalecimiento de la Gestión Fiscal y Financiera del Distrito de Cartagena de Indias” identificado con código BPIN 2024130010108 se planteó como problema: “Insuficiente capacidad del Distrito para generar ingresos propios que permitan financiar las estrategias, programas y proyectos del Plan de Desarrollo.” Basado en Debilidad en los procesos de la gestión fiscal y financiera del Distrito de Cartagena, dado que existen:

1) Limitaciones de recursos, herramientas, bienes y servicios para el proceso de fiscalización tributaria en la secretaría de hacienda distrital.
2) Limitaciones de recursos, herramientas, bienes y servicios en la gestión de cobro coactivo y cobro persuasivo de la secretaría de hacienda distrital
3) Débil cultura tributaria y de pago de impuestos de los contribuyentes en el distrito de Cartagena de indias
4) Limitaciones de recursos, herramientas, bienes y servicios en el proceso de gestión tributaria en la secretaría de hacienda distrital

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Por lo anterior desde diferentes líneas la secretaria de hacienda Distrital en el marco del proyecto se propuso:

a) Fortalecer los procesos de la gestión fiscal y financiera del Distrito de Cartagena de indias.
b) Fortalecer el proceso de fiscalización tributaria en la secretaría de hacienda distrital
c) Impulsar la gestión de cobro coactivo y cobro persuasivo de la secretaría de hacienda distrital.
d) Fortalecer la cultura tributaria y de pago de impuestos de los contribuyentes en el distrito de Cartagena de indias
e) Consolidar el proceso de gestión tributaria en la secretaría de hacienda distrital.

No obstante, el saneamiento predial como proceso técnico y legal que ayuda a la regulación de la propiedad de los inmuebles del Distrito de Cartagena de Indias no es simplemente un proceso administrativo sino un componente central de la autónoma financiera dado que:

- Incrementa el recaudo de Impuesto Predial unificado – IPU, al poder identificar los predios propios que permite que la base de contribuyentes aumente y así aumentar el recaudo. Así mismo, permite identificar cambios en el uso del suelo permitiendo establecer si se tienen lotes para construcción o mejoras.
- Acceso a recursos del Sistema General de participaciones SGP: El estado premia a los municipios que realizan mejoras y aumentan su eficiencia fiscal y administrativa, por ejemplo, con el premio a la gestión, recibiendo mayores transferencias por los esfuerzos fiscales particularmente mejorando el recaudo del impuesto predial.
- Fortalece la capacidad de endeudamiento: Un conocimiento certero de los predios con los que cuenta la administración Distrital permite que estos sirvan como garantías bancarias, así como conocer que predios podrían ponerse en venta para obtener mayores recursos para los proyectos de inversión.
- Seguridad Jurídica de la Inversión: Es importarte que el Distrito de Cartagena tenga saneados sus bienes inmuebles con el fin de poder garantizar la inversión pública en esos predios, la legislación es clara en establecer que el Estado no puede realizar inversión en predios que no sean de su propiedad.
- Focalización del Gasto público: El Distrito de Cartagena de Indias teniendo sus predios saneados y georreferenciados podrá identificar claramente en donde se puede invertir, evitando demandas o procesos de expropiación costosos en el futuro.
- Independencia en la inversión: No tener claridad sobre el inventario de los bienes inmuebles por parte del Distrito acarrea sanciones de los órganos de control que impiden flexibilidad en la inversión. La Contraloría General de la Republica y las contralorías territoriales han manifestado que la falta de saneamiento de los bienes inmuebles es una eficiencia grave de Gestión Fiscal, generando riesgos en el patrimonio público y transparencia de las cuentas locales.

Teniendo en cuenta lo anterior, con la ejecución del proceso de inventario, identificación, depuración y actualización de los bienes inmuebles del Distrito de Cartagena, a través del proyecto de inversión ***"Fortalecimiento de la Gestión Fiscal y Financiera del Distrito de Cartagena de Indias***" se constituye un componente estratégico para la gestión pública, en la medida en que impacta directamente la calidad, razonabilidad y confiabilidad de la información financiera, así como los resultados de las auditorias financieras y de gestión realizadas por los diferentes entes de control.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

En primer lugar, desde el punto de vista financiero y contable, los bienes inmuebles representan uno de los rubros más significativos dentro de los Estados Financieros del Distrito, particularmente en el grupo de Propiedad, Planta y Equipo, donde las cuentas contables de terrenos y edificaciones concentran un alto porcentaje del total de activos. En este sentido, la ausencia de un inventario debidamente depurado, soportado y actualizado genera distorsiones materiales en la información contable, tales como la sobrestimación o subestimación de los activos, afectando la presentación razonable de la situación financiera del Distrito y limitando la toma de decisiones estratégicas.

Adicionalmente, la falta de identificación jurídica y técnica de los inmuebles, incluyendo la inexistencia de soportes tales como matricula inmobiliaria, entre otros, que a su vez clarifican la titularidad del bien, debilitan la trazabilidad de los activos y comprometen el cumplimiento de los principios establecidos en el Régimen de Contabilidad Pública, especialmente en lo relacionado con la confiabilidad, verificabilidad y relevancia de la información financiera. Esta situación no solo afecta la gestión interna, sino que también incide en la percepción externa de la solidez financiera del Distrito, incluyendo su posible impacto en la calificación de riesgo crediticio.

En segundo lugar, el proceso de inventario de bienes inmuebles tiene un impacto directo en los resultados de las auditorias financieras y de gestión adelantadas por los entes de control, particularmente la Contraloría Distrital. La persistencia de debilidades en la depuración de estos activos ha sido una constante en los informes de auditoría, generando hallazgos administrativos, fiscales y disciplinarios, asociados a la falta de control, inconsistencias en los registros contables y deficiencias en la gestión de la información patrimonial.

En este contexto, el fortalecimiento de este proceso permite mitigar riesgos fiscales y sancionatorios, mejorar la calificación de los Estados Financieros y evidenciar una gestión institucional orientada a la transparencia y el control.

De igual manera, desde la perspectiva de la gestión administrativa, el inventario actualizado de bienes inmuebles es fundamental para el adecuado ejercicio de las funciones de la Dirección Administrativa de Apoyo logístico de la secretaria general, en tanto le permite contar con información confiable para la administración, uso, mantenimiento, defensa jurídica y eventual disposición de los bienes del Distrito. La inexistencia de esta información limita la capacidad operativa de la entidad para gestionar eficientemente su patrimonio, restringiendo incluso la posibilidad de aprovechar estratégicamente estos activos en beneficio de la ciudad.

Finalmente, este proceso no solo responde a una necesidad operativa, sino que constituye una obligación legal y un imperativo de buena gestión pública, orientado a garantizar la protección del patrimonio público, la transparencia en la gestión y la adecuada rendición de cuentas a la ciudadanía.

Con lo anterior, se causaría un impacto en los estados financieros, toda vez que, desde el punto de vista contable, los Estados Financieros del Distrito de Cartagena al cierre de 2024 reflejan que, cuentas contables como la 1605 Terrenos, y la 1640 Edificaciones, representan un rubro significativo dentro del grupo contable de Propiedad, Planta y Equipo, lo que confirma aún más su importancia patrimonial.

La magnitud de estas cifras resalta la relevancia material de estos activos dentro del Estado de la Situación Financiera del Distrito de Cartagena. En consecuencia, cualquier inconsistencia, omisión o falta de depuración en estas cuentas tiene un impacto directo sobre la razonabilidad de los Estados Financieros, así como en la credibilidad de la información contable ante los entes de control, instituciones financieras y crediticias, terceros que tengan interés en revisar esta información, y ante la ciudadanía en general. Ambos rubros están estrechamente relacionados con los bienes inmuebles de propiedad del Distrito, por lo que su adecuada gestión y registro contable son fundamentales para cumplir con los principios de transparencia, eficiencia y responsabilidad fiscal.

La ausencia de matrícula inmobiliaria impide verificar la propiedad del Distrito sobre estos bienes, generando incertidumbre respecto a si la titularidad de estos recae en cabeza del Distrito de Cartagena, o por el contrario corresponder a terceros por lo que deben ser desincorporados. Esto indica una débil trazabilidad jurídica y técnica, producto de una gestión fragmentada y sin continuidad por parte de la Dirección Administrativa de Apoyo Logístico.

En este sentido y atendiendo a las recomendaciones hechas por la misma Contraloría Distrital, se encuentran registrados en cuentas de orden, aquellos predios pendientes por definir la titularidad en cabeza del Distrito. Lo anterior podría además afectar la calificación de riesgo crediticio del Distrito a futuro; no obstante, al poder contar con información confiable y razonable de estos bienes inmuebles, podríamos mejorar las citadas calificaciones y robustecer los Estados Financieros de la entidad, mejorando además sus indicadores financieros.

La falta de depuración de los bienes inmuebles tiene consecuencias sobre la calidad de la información financiera del Distrito, entre las cuales se enuncian las siguientes:

a) **Sobreestimación de activos:** la inclusión de predios sin titularidad definida representa una sobreestimación del activo. Adicionalmente enunciamos que debemos tener muchos casos de Subestimación del valor de los bienes inmuebles del Distrito.
b) **Afectación a la razonabilidad contable:** el saldo actual de la cuenta 1605 no representa fielmente la realidad económica de la entidad.
c) **Dificultad en la toma de decisiones:** limita la capacidad de tomar decisiones informadas sobre los activos, el patrimonio, y los diferentes indicadores financieros que dependan de estos rubros.
d) **Riesgos fiscales y sancionatorios:** puede derivar en hallazgos con incidencia fiscal o disciplinaria.

La causa de lo antes expuesto se traduce en la poca capacidad operativa asignada a la labor de identificación y control de los bienes del Distrito, bajo la responsabilidad de la Dirección Administrativa de Apoyo Logístico. Si bien se han logrado avances, estos no representan un volumen considerable y razonable frente al total de bienes por intervenir e identificar.

Debemos tener en cuenta, además, que en el informe emitido por la Contraloría Distrital sobre los Estados Financieros del Distrito por el año 2024, enuncian que la naturaleza de estos activos exige una depuración constante y sistemática, lo cual no ha sido garantizado. Hechos recurrentes citados en informes de esta entidad durante varios años consecutivos. Ahora bien, es sabido que el Distrito debe depurar la información histórica, sin descuidar las nuevas inclusiones que de

manera constante se adicionan en estos rubros contables.

Hemos logrado evidenciar que de los 18.439 bienes inmuebles reportados por la Dirección Administrativa de Apoyo Logístico al cierre de la vigencia fiscal año 2024, de acuerdo con el comunicado enviado el 21 de abril de 2025 por esa Dirección, a la Dirección Financiera de Contabilidad y más específicamente en lo que respecta a los 2.520 bienes inmuebles pendientes de intervención y depuración, solo 122 de estos bienes fueron objeto de depuración durante el primer trimestre del año 2025, lo que representa un avance del 4.84%. Este avance limitado evidencia una ejecución insuficiente frente a la magnitud del inventario patrimonial del Distrito a intervenir.

Dicha situación pone de manifiesto la urgente necesidad de fortalecer y ampliar los planes de acción orientados a la depuración del inventario de bienes inmuebles de la entidad. Esto implica no solo mejorar la planeación y seguimiento de las actividades, sino también garantizar la asignación de mayores recursos técnicos y financieros, incluyendo el aumento de la planta de personal especializado, así como el incremento del presupuesto destinado a esta tarea.

Solo mediante una intervención decidida, sostenida y bien estructurada, será posible lograr resultados significativos en la depuración de estos bienes por lo que resta del año 2025, dando cumplimiento a los principios de eficiencia administrativa y transparencia en la gestión pública.

Así las cosas, por lo anteriormente expuesto, la inversión en la contratación de la consultoría para la valoración, auditoria y saneamiento contable, mediante el levantamiento, actualización y depuración del inventario de bienes inmuebles del Distrito de Cartagena permitirá el incremento de la capacidad del Distrito para generar ingresos propios provenientes del recaudo de los impuestos distritales, dando así cumplimiento a la meta propuesta en el proyecto de inversión "*Fortalecimiento de la Gestión Fiscal y Financiera del Distrito de Cartagena de Indias*".

La depuración del inventario de bienes inmuebles del Distrito de Cartagena de Indias no constituye una opción discrecional, sino una obligación legal y financiera que debe asumirse con plena responsabilidad institucional. Solo a través de una gestión sólida, sistemática y oportuna podremos asegurar que la información financiera de la entidad arroje un resultado razonable del rubro de propiedad, planta y equipo.

Esta situación representa una oportunidad para fortalecer la integridad del registro contable y jurídico de los activos del Distrito. Sin embargo, dicha oportunidad debe traducirse en acciones concretas, medibles y verificables, orientadas a garantizar que todos los bienes del Distrito de Cartagena estén debidamente identificados, registrados, protegidos y puestos al servicio del interés general de la comunidad cartagenera.

En resumen, la depuración en bienes inmuebles es un proceso integral que busca garantizar la exactitud, transparencia y legalidad de la información relacionada con las propiedades, lo que a su vez contribuye a una gestión eficiente y transparente del patrimonio inmobiliario.

Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso indicar que el Distrito de Cartagena de Indias, no cuenta con la consolidación de un inventario depurado, soportado y actualizado que se refleje fielmente en los Estados Financieros.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Por esta razón el Distrito de Cartagena de Indias, a través de Dirección de contabilidad la Secretaria de Hacienda Distrital, en apoyo con la dirección Administrativa de Apoyo logístico, adelantó todos los trámites, actuaciones para la gestión de inversión, estudios, presupuesto y la elaboración de los documentos previos cuyo propósito es satisfacer la necesidad de: CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE VALORACIÓN, AUDITORIA Y SANEAMIENTO CONTABLE, MEDIANTE EL LEVANTAMIENTO, ACTUALIZACIÓN Y DEPURACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES A CARGO DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS" «.

El objeto del presente proceso de contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el tercer nivel, como se indica en la siguiente tabla:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80	13	18	02	Servicios de avalúos de inmuebles
84	11	15	00	Servicios contables
84	11	16	00	Servicios de auditoría

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 indica el deber de las entidades estatales de 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. Así mismo, la guía de Colombia Compra Eficiente-CCE, para los estudios del sector establece algunas recomendaciones para definir el sector y realizar su análisis correspondiente, en este sentido, propones tres áreas de estudio: Aspectos Generales, Oferta y Demanda, lo cual se acoge en el presente análisis.

1. ASPECTOS GENERALES

Los aspectos generales están referidos a los distintos contextos (Económico, social, político, ambiental, regulatorio, técnico, etc.) que pudieren incidir o tener relación con el presente proceso contractual, entendiendo el sector de los servicios.

1.1. Contexto Económico

Las variables macroeconómicas describen cómo es el comportamiento de la actividad económica de un país, su análisis permite a los expertos prever como va a evolucionar la economía y su incidencia en diferentes sectores, determinando cuales tienen más potencial o qué empresas están mejor situadas.

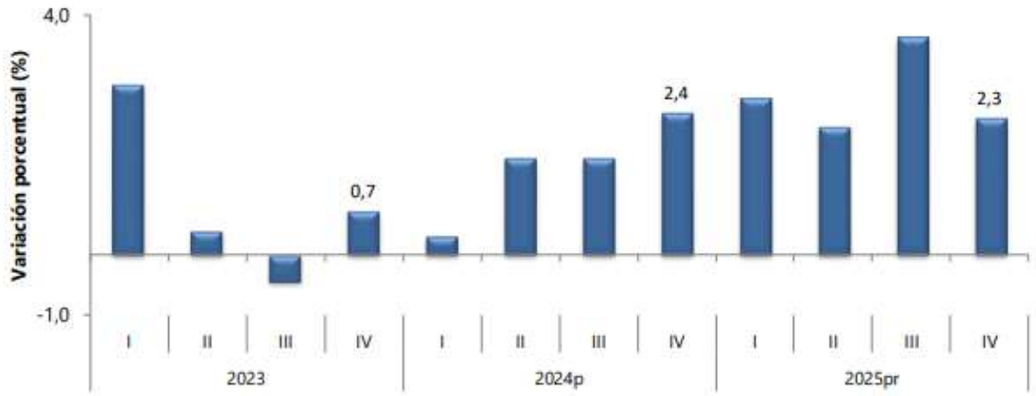
Los indicadores nos ayudan a conocer la situación de la economía, su estructura, su nivel de competitividad y hacia dónde se dirige.

1.1.1. Producto Interno Bruto -PIB

Es el valor total de los bienes y servicios finales producidos por el país durante un trimestre definido. Sirve para encontrar la evolución, la tendencia y las transformaciones estructurales de la economía, a partir de datos comparables entre sí y con aquellos calculados para el año base.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Gráfico 1. *Producto Interno Bruto (PIB). Tasas de crecimiento en volumen[1] 2023-I / 2025[pr]-IV*



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisiona

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025[pr] respecto al año 2024[p]; 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 4,6% (contribuye 0,9 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 4,5% (contribuye 0,8 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 9,9% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2025[pr], el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024[p]. 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 4,8% (contribuye 0,9 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 3,4% (contribuye 0,7 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 11,5% (contribuye 0,5 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 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- ✓ 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 4,6%.
- ✓ Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 1,6%.
- ✓ Explotación de minas y canteras crece 1,2%

***Tabla 1**. Valor agregado por actividad económica. Tasas de crecimiento en volumen[1]. Cuarto Trimestre 2025[pr]*

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2025[pr] / 2024[p]	2025[pr]-IV / 2024[p]-IV	2025[pr]-IV / 2025[pr]-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,1	-0,4	-2,6
Explotación de minas y canteras	-6,2	-2,9	1,2
Industrias manufactureras	1,9	1,0	-1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,1	2,9	0,8
Construcción	-2,8	-2,6	-1,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	4,6	3,4	1,6
Información y comunicaciones	1,0	-1,2	-2,0
Actividades financieras y de seguros	2,8	0,7	-2,4
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	1,3	1,5	0,4
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,5	4,8	0,2
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	9,9	11,5	4,6
Valor agregado bruto	**2,7**	**2,3**	**-0,1**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,5	2,5	0,6
Producto Interno Bruto	**2,6**	**2,3**	**0,1**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[p]provisional
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]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.

1.1.2. EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS SUBSECTORES DE SERVICIOS

En febrero de 2026, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con febrero de 2025.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

***Tabla 2**. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de Servicios. Total Nacional. Febrero 2026 /febrero 2025*

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	4,9	4,3	-0,0	0,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	17,8	17,6	-0,0	0,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10,1	8,5	1,5	0,1
J	División 58	Actividades de edición	-2,9	-1,2	-1,4	-0,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	7,2	3,2	2,8	1,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,4	0,2	0,1	6,1
J	División 61	Telecomunicaciones	-3,2	0,4	-3,5	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	5,5	4,7	0,8	-0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	0,1	1,1	-1,2	0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	1,1	1,5	-0,4	-0,1
M	Clase 7310	Publicidad	11,2	10,9	0,3	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	18,8	18,8	0,0	-0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-1,3	-1,4	0,0	0,1
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-0,3	-0,1	0,0	-0,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	4,6	4,2	0,1	0,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,6	5,6	-0,1	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,3	7,8	1,7	-0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	5,8	4,5	2,4	-1,0

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

En febrero de 2026, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación negativa en el personal ocupado total, en comparación con febrero de 2025.

***Tabla 3**.Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios. Total Nacional. Febrero 2026 /febrero 2025.*

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

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
***** Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

****** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.
******* Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854.
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total

Tabla 4. *Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios. Febrero 2026 /febrero 2025.*

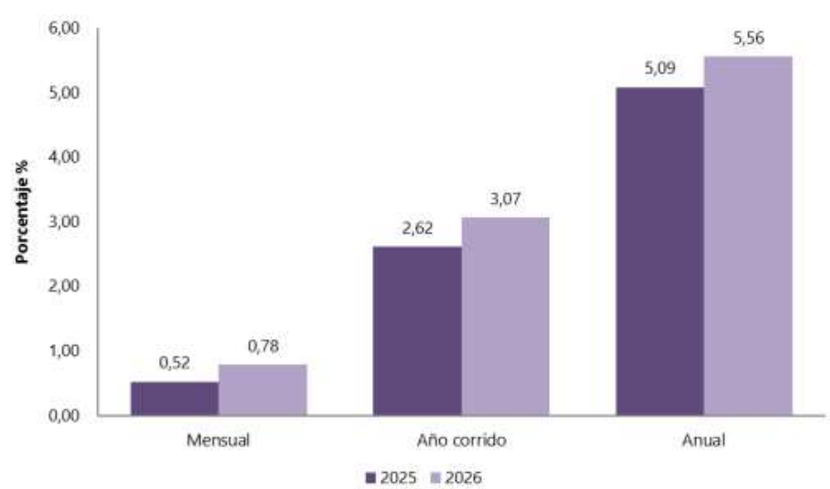
Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	12,9	6,5	6,4	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	18,5	12,8	5,7	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	20,7	11,5	9,1	--
J	División 58	Actividades de edición	7,3	2,9	4,4	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	15,1	5,7	9,5	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	8,7	3,3	5,4	--
J	División 61	Telecomunicaciones	14,0	10,2	3,8	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	0,7	0,0	0,7	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	9,4	6,1	3,4	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	7,3	2,3	5,0	--
M	Clase 7310	Publicidad	12,1	8,0	4,1	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	19,6	6,0	8,2	5,3
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	15,5	7,5	8,0	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	20,1	13,5	6,6	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	5,4	0,7	1,1	3,6
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	9,0	4,1	5,0	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	2,5	4,7	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	16,6	8,1	8,4	--

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

En febrero de 2026, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con febrero de 2025.

1.1.3. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR- IPC

Gráfico 2. *IPC Variaciones Total nacional. Marzo 2025 – marzo 2026*



Fuente: DANE, IPC

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

En el mes de marzo de 2026, el IPC registró una variación de 0,78% en comparación con febrero de 2026, ocho divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,78%): Información y comunicación (2,96%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,27%), Salud (1,06%), Bienes y servicios diversos (0,95%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,90%), Recreación y cultura (0,88%), Restaurantes y hoteles (0,86%) y por último, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,85%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,19%), Educación (0,17%), Transporte (-0,22%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (-0,37%).

Tabla 5. *IPC Variación y contribución año corrido. Según divisiones de gasto. Marzo 2025 – agosto 2026*

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Información y comunicación	4,33	-0,20	-0,01	2,96	0,07
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,86	0,16	1,27	0,24
Salud	1,71	1,01	0,02	1,06	0,02
Bienes y servicios diversos	5,36	0,34	0,02	0,95	0,05
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,42	0,02	0,90	0,04
Recreación y cultura	3,79	0,19	0,01	0,88	0,03
Restaurantes y hoteles	9,43	0,57	0,06	0,86	0,10
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,56	0,17	0,85	0,26
TOTAL	100,00	0,52	0,52	0,78	0,78
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,18	0,01	0,19	0,01
Educación	4,41	0,08	0,00	0,17	0,01
Transporte	12,93	0,41	0,06	-0,22	-0,03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,57	0,01	-0,37	-0,01

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 mensual del IPC (0,78%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Restaurantes y hoteles y Información y comunicación, las cuales aportaron 0,67 puntos porcentuales a la variación total.

Tabla 6. *IPC. Variaciones Porcentuales. 2003-2026*

Total, Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Indices - Serie de empalme
2003 - 2026

Base Diciembre de 2018 = 100,00

Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,99	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27	138,98	146,24	154,07
Febrero	50,88	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,88	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40	140,48	147,90	155,73
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	72,46	74,77	77,21	78,79	80,77	84,48	91,10	95,26	98,49	101,62	105,33	107,12	116,26	131,77	141,88	148,68	156,94
Abril	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	72,79	74,88	77,42	78,99	81,14	84,90	91,85	95,91	98,91	102,12	105,70	107,78	117,71	132,80	142,32	149,66	
Mayo	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	72,87	75,07	77,66	79,21	81,53	85,13	92,19	96,12	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	133,38	142,92	150,14	
Junio	52,33	55,31	58,10	60,48	64,12	68,73	71,55	72,95	75,31	77,72	79,39	81,81	85,21	92,54	96,23	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	133,78	143,38	150,30	
Julio	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	72,92	75,42	77,70	79,43	81,73	85,37	93,02	96,18	99,18	102,84	104,97	109,14	120,27	134,45	143,67	150,71	
Agosto	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	73,00	75,39	77,75	79,50	81,90	85,78	92,75	96,32	99,32	103,09	104,96	109,62	121,50	135,59	143,67	150,99	
Septiembre	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	72,90	75,62	77,96	79,73	82,01	86,39	92,69	96,36	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	136,11	144,02	151,46	
Octubre	52,56	55,66	58,46	61,09	64,20	69,00	71,19	72,84	75,77	78,08	79,52	82,14	86,98	92,62	96,37	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	136,48	143,83	151,76	
Noviembre	52,75	55,62	58,66	61,16	64,51	69,49	71,14	72,98	75,87	77,98	79,55	82,25	87,51	92,73	96,55	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	137,08	144,22	151,87	
Diciembre	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	73,45	76,19	78,05	79,64	82,47	88,05	93,11	96,93	100,00	103,80	105,48	111,41	126,03	137,72	144,58	152,27	

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 9 de abril de 2025

1.1.4. TASA DE CAMBIO

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

Cambiario con entidades diferentes de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y de la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público. La TRM es calculada diariamente y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en la información disponible y la reglamentación expedida por el Banco de la República.

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

Tabla 7. Tasa de Cambio Representativa del Mercado (TRM). Serie histórica periodicidad mensual

Fecha (dd/mm/aaaa)	Promedio mensual	Promedio fin de mes
31/03/2026	3,717.31	3,669.96
28/02/2026	3,672.62	3,766.30
31/01/2026	3,697.84	3,670.47
31/12/2025	3,794.93	3,757.08
30/11/2025	3,780.34	3,744.43
31/10/2025	3,881.44	3,870.42
30/09/2025	3,924.24	3,901.29
31/08/2025	4,051.59	4,018.41
31/07/2025	4,047.29	4,179.69
30/06/2025	4,115.88	4,069.67
31/05/2025	4,202.30	4,148.72
30/04/2025	4,273.88	4,198.83
31/03/2025	4,133.48	4,192.57

Fuente: Banco de la República

La variación de la TRM ha presentado en los últimos meses una tendencia al alza, el precio de la divisa no ha logrado mantenerse estable, por lo que este aspecto es importante considerarlo toda vez que hay que adquirir bienes y servicios que están subordinados al precio del dólar.

1.2. CONTEXTO TÉCNICO

El proceso de valoración de inmuebles debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

SUELO URBANO: Según el artículo 31 de la ley 388 de 1997, constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

SUELO RURAL: Según el artículo 33 de la ley 388 de 1997, constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA: Según el artículo 32 de la ley 388 de 1997, está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

SUELO DE PROTECCIÓN: Según el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

AVALÚO CORPORATIVO: Según la ley 1673 de 2013, es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

AVALUADOR: Según la ley 1673 de 2013, es la persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Evaluadores.

VALUACIÓN: Según la ley 1673 de 2013 es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo

Dentro de los avalúos inmobiliarios se observa las siguientes clasificaciones:

Avalúo comercial. Este tipo de avalúos, constituyen el género con relación a las demás clases que se van a mencionar, pues son una derivación del avalúo comercial, a pesar de que la Resolución 620 de 2008 dice que los métodos allí descritos son utilizados para determinar el precio de los inmuebles ordenados por la Ley 388 (administrativos), estos lo que determinan es el valor comercial, e incluso son utilizados para emitir las diferentes clases de avalúos existentes.

A pesar de que exista una clasificación de avalúos inmobiliarios, hay que recordar que estos en el fondo lo que buscan es determinar el precio de un bien, y que la variación está ligada a los fines con los que se haga ese avaluó y de las partes interesadas en él.

Múltiples leyes incluso con anterioridad a la Ley 9 del 89 hacen uso de esta clase de avalúos, jamás se incluyó una definición sobre lo que se debía entender por avalúo comercial. De una forma más aproximada como se mostró anteriormente el decreto 1420 de 1998 con relación al valor comercial dijo lo siguiente:

“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Avalúo catastral. Es el que refleja el valor de los inmuebles, dicha apreciación se basa en diferentes análisis investigativos sobre datos estadísticas del mercado, aparte de esto el avalúo catastral toma como base los dictámenes que se han hecho con anterioridad del bien, a esto se le conoce como actualización catastral, herramienta que mantiene reajustada la información de cada predio en sus aspectos físicos, jurídicos de afectación por obras públicas y demás variantes que pueden generar la depreciación o alza en su valor.
El avalúo Catastral comparte características similares a otras clases como el análisis del terreno, la construcción e incluso la utilización de metodologías establecidas por el IGAC, pero se diferencia de otros en que es realizado por entidades públicas, muestra un porcentaje del verdadero valor comercial y principalmente es una base que sirve para determinar el valor del impuesto predial.

El avalúo administrativo. Con la creación de los procesos de enajenación administrativa y judicial derivados de la Ley 9 de 1989 y Ley 388 de 1997, surgió el concepto de Avalúo Administrativo el cual a pesar de que no exista un artículo que lo defina textualmente, las diferentes disposiciones en especial las de la Ley 9 resaltan ser características especiales y diferenciales de otro tipo de avalúo, las cuales son:

Son los ordenados por las entidades oficiales y entidades territoriales. En principio son los que realizan y emiten exclusivamente las entidades públicas en especial el IGAC, aunque como se verá a continuación también son avalúos administrativos aquellos que se emiten por cualquier otro particular (persona natural o jurídica) a solicitud de las entidades públicas

Avalúo Comercial Corporativo aquel que –en aplicación de lo previsto por la Ley 1682 de 2013 – realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito avaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de avaluador conforme se establece en la Ley 1673 o en las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan. Por lo tanto, cada Avalúo Comercial Corporativo debe venir firmado por al menos tres personas incluyendo al profesional avaluador a fin de garantizar las disposiciones del artículo 11 del Decreto 1420 de 1998.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”, la valuación se define de la siguiente manera:

a. **Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.”

En lo que respecta a la valuación de bienes inmuebles, el avaluador, entre otros aspectos, verifica y analiza la ubicación del inmueble, el tamaño y especificaciones técnicas del mismo, sus dependencias y bienes complementarios o que prestan usos y servicios adicionales, la calidad de la construcción, su valor de acuerdo con las condiciones del mercado, el tiempo de vida útil, la capacidad para ser modificado o remodelado, y las condiciones asociadas a la normatividad

urbanística aplicable y a su situación catastral. Esto, indiscutiblemente, requiere una inspección técnica tanto de las características propias del inmueble como de su entorno (condiciones de la propiedad horizontal, del sector y zonas aledañas, inmuebles similares, etc.). Estos elementos forman un todo inescindible que conduce necesariamente a una valoración en conjunto para determinar, de manera técnica y con certeza, el valor real de un bien.

Ahora bien, la actividad del avaluador y su presencia física en el inmueble no se limitan a una simple visita. En términos técnicos, se trata de una inspección. Al respecto, y como un referente normativo de la trascendencia de los avalúos en la actividad económica del Estado y del país, en el caso de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997, el Estado ha reconocido la importancia de la inspección, como lo indica la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). En dicha resolución, se establece que independientemente del método utilizado para llevar a cabo la valuación, la inspección debe realizarse.

Textualmente, la norma establece lo siguiente:

"(…) Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.
2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.
3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas
6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.
8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías. (…)"

Por otra parte, la Ley 1673 de 2013, consolidó una serie de responsabilidades para las personas que ejercen la actividad. En la citada norma se señalan de forma directa los deberes, inhabilidades, incompatibilidades y sanciones derivadas del ejercicio de la actividad valuatoria, aspectos todos estos que trascienden para constituirse en un verdadero Código de Ética, y que se decantan en los estatutos y en la reglamentación interna de las entidades reconocidas de autorregulación en Colombia (ERA's). Es importante recordar que la inscripción de un avaluador al Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., a través de una entidad reconocida de autorregulación, es conducente una vez el avaluador demuestra su idoneidad en diferentes campos del saber tales como teoría del valor, economía y finanzas generales, métodos matemáticos y cuantitativos y conocimientos en diferentes tipos de bienes. Dicha inscripción genera como consecuencia que el avaluador acoge las normas, reglamentos y demás parámetros que la entidad de autorregulación tiene definidos.

Es la normatividad comentada en este escrito, pero aún más importante, es la estructura conceptual, técnica, filosófica y ética de la práctica de un avalúo por parte de un experto en valoración de bienes lo que conduce a la obligatoriedad no sólo de llevar a cabo una visita de inspección técnica del bien a valorar, sino también de desplegar concomitantemente las demás actividades y ejercicios propios del saber o conocimiento del avaluador que, en su conjunto, finalmente concluyen en la emisión de un concepto valuatorio sólido, sustentado y sustentable en el momento de su emisión y en épocas posteriores. Proceder de manera distinta no sólo conduciría a la imposición de las sanciones a que hubiere lugar (v.g. la cancelación de la inscripción al R.A.A., con lo cual no podría volver a ejercer la actividad en todo el territorio nacional), sino también al desconocimiento de los principios esenciales que fundamentan el idóneo ejercicio de la actividad valuatoria, con las consecuentes distorsiones y efectos negativos que de ello se derivarían en la economía de un país y, sobre todo, en el patrimonio de quienes requieren de una valoración de sus activos.

Así miso, es importante señalar que Él avaluó comercial, es valoración profesional y detallada del valor de un inmueble en el mercado actual. Este proceso implica la recolección y análisis de datos sobre la propiedad, así como la comparación de ventas recientes de propiedades similares. Esta evaluación da como resultado un valor estimado que servirá como referencia para compradores, vendedores y agentes inmobiliarios.

Tipos de avalúos principales:

Avalúo residencial: Se centra en inmuebles, como casas y apartamentos, y normalmente es utilizado en transacciones de compra-venta.

Avalúo Comercial: Implica propiedades que generan ingresos, como locales comerciales o edificios de oficinas. Este tipo de avalúo se basa en el potencial de ingreso y lo comercial que pueda llegar a ser la zona donde se encuentra la propiedad.

Avalúo Industrial: Se enfoca en propiedades industriales, como fábricas y bodegas, considerando aspectos enfocados en la infraestructura

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Métodos de Avalúo Reconocidos

Según el IGAC y normativa vigente, los métodos aceptados son:

- Método comparativo de mercado
- Método de costo de reposición (menos depreciación)
- Método de capitalización de rentas
- Método residual
- Método del valor presente neto (para proyectos especiales)

Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

- Administrado por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC).
- Todo avaluador debe estar inscrito en el RAA para emitir avalúos con validez jurídica y financiera.
- Exige formación académica, experiencia certificada y cumplimiento del Código de Ética del Avaluador (Resolución 001 de 2016 de la Comisión Nacional de Avaluadores).

Tipos de Avalúos y Finalidades

Finalidad	Requiere norma específica / validador
Avalúo Catastral	IGAC o gestores catastrales habilitados
Avalúo Comercial	Avaluadores inscritos en el RAA
Avalúo Hipotecario	Bancos lo solicitan a firmas registradas en el RAA
Avalúo Judicial	Avaluador nombrado por el juez, también registrado
Avalúo para Expropiación / Utilidad Pública	Basado en la Ley 388 y resoluciones técnicas del IGAC

Formato e Informe del Avalúo

Un avalúo válido debe incluir:

- Información general del inmueble
- Identificación del solicitante y objetivo del avalúo
- Fundamentación técnica y metodológica
- Análisis del mercado
- Valor estimado y sustentación
- Firma del avaluador y número de inscripción en el RAA

Entidades Clave

- IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi): Rector del catastro y ente técnico nacional.
- Superintendencia de Industria y Comercio (SIC): Administra el RAA.
- Comisión Nacional de Avaluadores (CNA): Emite lineamientos y vigila la ética profesional.
- Gestores Catastrales (como IDECA en Bogotá o gestores locales en municipios): Aplican normativa local.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Aspecto Comercial

El aspecto comercial analiza cómo el inmueble se comporta en el mercado, considerando:

- Cuánto vale en comparación con otros similares.
- Qué tan fácil sería venderlo o arrendarlo.
- Qué factores influyen en su valor (ubicación, demanda, accesos, uso del suelo, etc.).

Elementos del Aspecto Comercial en Avalúos

Elemento	Descripción
Valor de mercado	Estimación del precio probable en una transacción libre
Oferta y demanda	Disponibilidad de inmuebles similares vs. número de compradores potenciales
Ubicación	Influye fuertemente en el valor comercial
Uso permitido	Residencial, comercial, industrial, mixto, etc.
Factores socioeconómicos	Nivel de desarrollo del entorno, seguridad, servicios
Condición física del inmueble	Estado de conservación, materiales, antigüedad

Tomando en cuenta lo anterior, la Secretaria de Hacienda con este proceso pretende adelantar las siguientes actividades, las cuales van encaminadas a la valoración de bienes inmuebles del Distrito de Cartagena, la cual incluye inspección física a los predios, Registro fotográfico de los predios, levantamiento de medidas con tecnología RTK, análisis jurídico de los inmuebles, Recolección y revisión de documentos notariales:

Etapa 1: Planeación y alistamiento

- ✓ Recolección de información documental existente
- ✓ Priorización de zonas o predios a intervenir
- ✓ Elaboración del cronograma general de trabajo

Etapa 2: Trabajo de campo

- ✓ Levantamiento técnico y fotográfico del inmueble.
- ✓ Verificación física del estado de ocupación y uso.
- ✓ Registro de coordenadas y ubicación georreferenciada.

Etapa 3:

- ✓ Cruce con información catastral y registral
- ✓ Estimación de avalúo conforme a metodologías vigentes

Etapa 4: Elaboración de entregables

- ✓ Base de datos consolidada en formato Excel y SIG
- ✓ Informe técnico general del inventario
- ✓ Fichas técnicas valorizadas e individuales por inmueble
- ✓ Tablas y gráficas con análisis estadístico

TIPOS DE INMUEBLES A AVALUAR: Se avaluarán predios urbanos, rurales, inmuebles especiales y bienes de interés cultural

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

1.3. ASPECTO REGULATORIO

En Colombia, el avalúo de bienes inmuebles está regulado por un marco legal y técnico que involucra entidades como el IGAC, el RAA y normas específicas según el tipo de avalúo.

- Ley 388 de 1997: Regula el ordenamiento territorial y establece principios para la gestión urbana. Incluye disposiciones sobre el avalúo de inmuebles en procesos como expropiaciones y plusvalías.

- Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso): Regula avalúos judiciales.

- Ley 1753 de 2015 y Ley 1955 de 2019: Fortalecen el catastro multipropósito y sus bases técnicas.

- Ley 9 de 1989. El marco regulatorio de la evaluación inicia con la Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones, norma que, además de definir los bienes de uso público, determinó los instrumentos para que el Estado a través de sus entidades administrativas o territoriales adquirieron aquellos inmuebles que han sido declarados como de interés público. El aporte central que trajo esta ley al tema valuatorio tiene que ver con la importancia que se le da al avalúo para la adquisición de inmuebles requeridos para una obra pública.

- Ley 388 de 1997. Reglamenta y modifica algunas disposiciones de la ley 9 de 1989, introdujo un procedimiento administrativo más específico para la enajenación voluntaria y forzosa que además reguló aspectos como la indemnización a los propietarios, el descuento de la plusvalía generada por la obra pública y otros elementos directamente ligados con el avalúo de los inmuebles.

- Decreto 1420 de 1998. Como reglamentación de las normas antes señaladas, se encargó de regular de manera amplia lo relativo a avalúos inmobiliarios para los diferentes tipos de trámite de adquisición por parte del estado, estableciendo no sólo los parámetros y procedimientos para la elaboración de las valoraciones sino que se ocupó además de la persona natural o jurídica encargada de llevarlos a cabo, indicando, una vez más, que debían ser elaborados por el IGAC o por personas naturales o jurídicas inscritas en una Lonja de Propiedad Raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

- Resolución 620 de 2008. Surge del Decreto 1420 de 1998 estableciendo los parámetros y metodologías específicas para llevar a cabo los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

- Ley 1673 de 2013. Es la norma más importante en cuanto a la regulación de la persona que ejerce la actividad valuatoria, entró por primera vez a regular las condiciones de formación académica que debía tener el avaluador y, a través de un esquema de autorregulación, definió obligaciones éticas y disciplinarias en el desarrollo de la actividad, así como órganos encargados de vigilar y sancionar ante la ocurrencia de faltas.

- Decreto 556 de 2014. Se trata de una de las reglamentaciones más importantes de la Ley 1673 de 2013 mediante la cual se ampliaron las definiciones más relevantes de la actividad, se establece el procedimiento para inscripción ante el Registro Abierto de avaluadores y se definen las 13 categorías y sus respectivas subcategorías para la inscripción de avaluadores de acuerdo a los conocimientos y formación acreditados para desempeñar la actividad valuatoria.

- Ley 1682 de 2013. Norma por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y que a su vez se encarga de regular elementos del avalúo y de las metodologías valuatorias a emplear para valorar los inmuebles requeridos para este tipo de proyectos, definidas de manera específica en la

- Resolución 898 de 2014 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi de conformidad con las facultades otorgadas por la norma en mención.

- Resolución 64191 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio, por la cual se deroga el contenido del título IX de la circular única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de avaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del avaluador.

- Resolución 80935 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio, por la cual se modifica la resolución 64191 del 2015, en particular el contenido en el anexo 6 – requerimientos del sistema del registro abierto de avaluadores, RAA

- Resolución 620 de 2008 del IGAC: Establece los métodos y criterios técnicos para la elaboración de avalúos comerciales en Colombia.

- Manual de Avalúos del IGAC: Guía técnica para valuadores; determina métodos aceptados para la estimación del valor comercial.

- Catastro Multipropósito (Decreto 1983 de 2019): Introduce un nuevo enfoque técnico para la valoración predial, más actualizado y ajustado al mercado

2. OFERTA

2.1. Clasificación de las Empresas

En Colombia la normatividad fija rangos en tres macrosectores (manufactura, servicio y comercio) para clasificar a las micro, pequeñas, medianas y grandes empresas.

La nueva clasificación establecida por el Gobierno Nacional permite al fortalecer el alcance de los diferentes instrumentos de política pública, especialmente los enfocados en el segmento Mipyme.

El Decreto 957 de 2019 por medio del cual se establece una nueva clasificación del tamaño empresarial basada en el criterio único de ingresos por actividades ordinarias, señala una nueva clasificación para las empresas.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Lo primero que establece este decreto es la definición de ingresos por actividades ordinarias, que son aquellos que se originan en el curso de las actividades ordinarias de la empresa, tales como las actividades de operación y otras que no son consideradas como actividades de inversión o financiación, de conformidad con el marco de información financiera aplicado por la empresa.

De acuerdo con la anterior, definición se hace una clasificación de acuerdo al sector económico así:

SECTOR	MICRO	PEQUEÑA	MEDIANA
Manufacturero	Inferior o igual a 23.563 UVT.	Superior a 23.563 UVT e inferior o igual a 204.995 UVT.	Superior a 204.995 UVT e inferior o igual a 1’736.565 UVT.
Servicios	Inferior o igual a 32.988 UVT.	Superior a 32.988 UVT e inferior o igual a 131.951 UVT.	Superior a 131.951 UVT e inferior o igual a 483.034 UVT.
Comercio	Inferior o igual a 44.769 UVT.	Superior a 44.769 e inferior o igual a 431.196 UVT.	Superior a 431.196 UVT e inferior o igual a 2’160.692 UVT.

Fuente: Decreto 957 de 2019

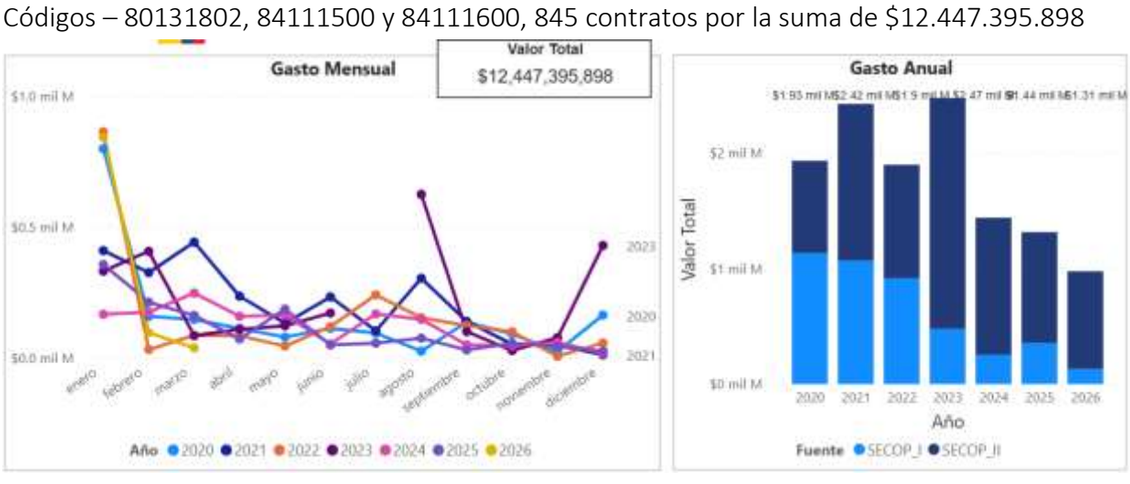
Considerando el alcance del tipo de servicio que se requiere el tamaño de la empresa juega un papel importante en los niveles de costos, el sector micro empresarial y pyme constituyen una oferta importante considerando además que evidencian indicadores financieros importantes que dan garantía a la contratación.

2.2. ANANLISIS DE LA OFERTA DE ACUERDO CON EL MODELO DE ABASTECIMINETO ESTRATEGICO COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

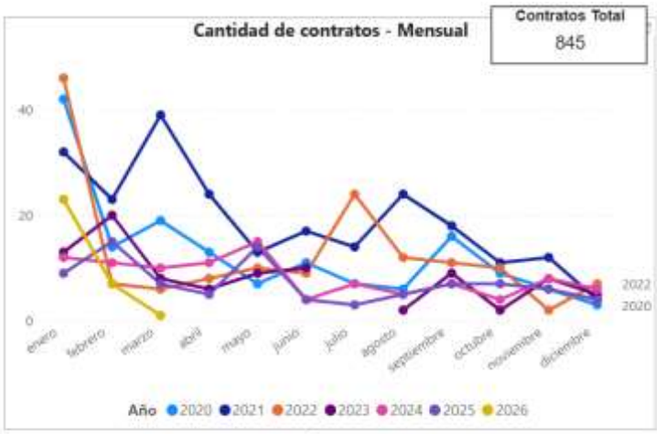
Para realizar el análisis de la Oferta en el modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente se tomaron en cuenta los siguientes códigos UNSPSC:

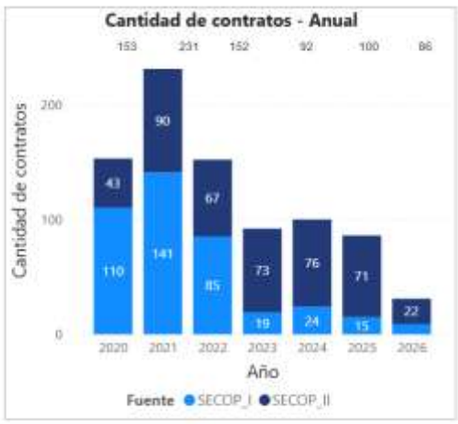
- 80131802 servicios de avalúos de inmuebles.
- 84111500 servicios contables.
- 84111600 servicios de auditoria

Según el modelo de abastecimiento estratégico de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en el Departamento de Bolívar ente el 01-01-2020 y el 31-03-2026 se presentaron 304 proveedores entre los cuales las entidades públicas adjudicaron por los Códigos – 80131802, 84111500 y 84111600, 845 contratos por la suma de $12.447.395.898



Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015





Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$12.45 mil M	304	845











Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	5	$176,345,149	1.42%	2	$43,589,450	0.35%	9	$77,776,629	0.62%
8411 - Servicios de contabilidad y auditorias	148	$1,754,209,381	14.09%	229	$2,378,932,271	19.11%	143	$1,817,843,932	14.60%
Total	**153**	**$1,930,554,530**	**15.51%**	**231**	**$2,422,531,721**	**19.46%**	**152**	**$1,895,620,561**	**15.23%**

Año	2023			2024			2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	4	$278,231,045	2.24%	5	$188,214,671	1.50%	10	$27,100,001	0.22%
8411 - Servicios de contabilidad y auditorias	88	$2,195,030,410	17.63%	95	$1,251,585,686	10.06%	76	$1,285,939,710	10.33%
Total	**92**	**$2,473,261,455**	**19.87%**	**100**	**$1,437,800,357**	**11.55%**	**86**	**$1,313,039,711**	**10.55%**

2026		Total		
Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
$0	0.00%	36	$789,266,945	6.34%
$974,587,563	7.83%	809	$11,658,128,953	93.66%
$974,587,563	7.83%	845	$12,447,395,898	100.00%

2.3. ANALISIS DE OFERENTES

Para establecer quienes pueden ser los posibles oferentes para el proceso contratación que se pretende adelantar se revisara la CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C.

La valuación de bienes inmuebles. Se incluye en la clase 6820 «Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata». • La valuación para otros propósitos. Se incluye en la clase 7490 «Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.».

DIVISIÓN 68 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

682 6820 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATA

Esta clase incluye:

- ✓ Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
- ✓ La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
- ✓ La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
- ✓ La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata.
- ✓ La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata.
- ✓ La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.

DIVISIÓN 69 ACTIVIDADES JURÍDICAS Y DE CONTABILIDAD

Esta división comprende las actividades de representación de los intereses de las partes sea o no ante tribunales u otros órganos judiciales, realizadas por abogados o bajo la supervisión de abogados, como asesoramiento y representación en procesos civiles, penales y conflictos comerciales y laborales. Abarca también la preparación de documentos jurídicos, como escrituras de constitución, contratos de sociedad y documentos similares para la formación de sociedades, patentes y derechos de autor, escrituras, testamentos, etcétera, y otras actividades de notarios públicos, ejecutores, árbitros y curadores urbanos en aspectos judiciales. Se incluyen asimismo servicios de contabilidad y teneduría de libros, como auditoría de cuentas, preparación de estados financieros y asesorías tributarias.

692 6920 Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria

Esta clase incluye:

- ✓ El registro contable de transacciones comerciales de empresas y otras entidades.
- ✓ La preparación o la auditoría de los estados financieros.
- ✓ El procesamiento y la liquidación de nómina.
- ✓ La certificación de los estados financieros.
- ✓ La preparación de declaraciones tributarias y de impuestos (como declaraciones de renta, patrimonio e IVA, entre otros) de personas naturales y jurídicas.
- ✓ Las actividades de asesoramiento y representación de clientes ante las autoridades tributarias.

Esta clase excluye:

- ✓ Las actividades jurídicas. Se incluyen en la clase 6910 «Actividades jurídicas».
- ✓ Las actividades de procesamiento y tabulación de datos. Se incluyen en la clase 6311 «Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas».
- ✓ Las actividades de consultoría en gestión empresarial, tales como el diseño de sistemas contables, programas de contabilidad de costos y procedimientos de control presupuestario. Se incluyen en la clase 7020 «Actividades de consultoría de gestión».
- ✓ La cobranza de cuentas. Se incluye en la clase 8291 «Actividades de agencias de cobranza y oficinas de calificación crediticia».
- ✓ La fabricación de libros de contabilidad. Se incluye en la clase 1709 «Fabricación de otros artículos de papel y cartón».
- ✓ El diseño de programas de software para contabilidad según las necesidades del cliente. Se incluye en la clase 6201 «Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas)».

2.3. ANALISIS INFORMACION FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

Una vez establecido los códigos CIIU 6820 y 6920 que describe la actividad económica que se va a contratar, se procedió a identificar el listado de las empresas en el país que podrían ofrecer el servicio que se va a contratar, obteniendo una muestra de 159 empresas para el año 2024. Este listado se obtuvo a través de la base de datos publicada por la Superintendencia de Sociedades en el siguiente link: https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports

El análisis se realizó solo a las empresas que están inscritas con los códigos señalados anteriormente que se relacionan con el objeto del presente contrato y que están consignadas en el Anexo No 1, de las cuales un 85% aproximadamente corresponden a Mipymes.

Por lo anterior y atendiendo lo establecido en el numeral 3 de la GEES de CCE se recomienda no establecer en requisitos habilitantes indicadores diferenciales para Mipymes toda vez que los calculados en el presente estudio representan en un 85% aproximadamente a este tipo de empresas y cuyo análisis reflejan unos indicadores flexibles por su comportamiento y resultados económicos.

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA

Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez y endeudamiento. Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.

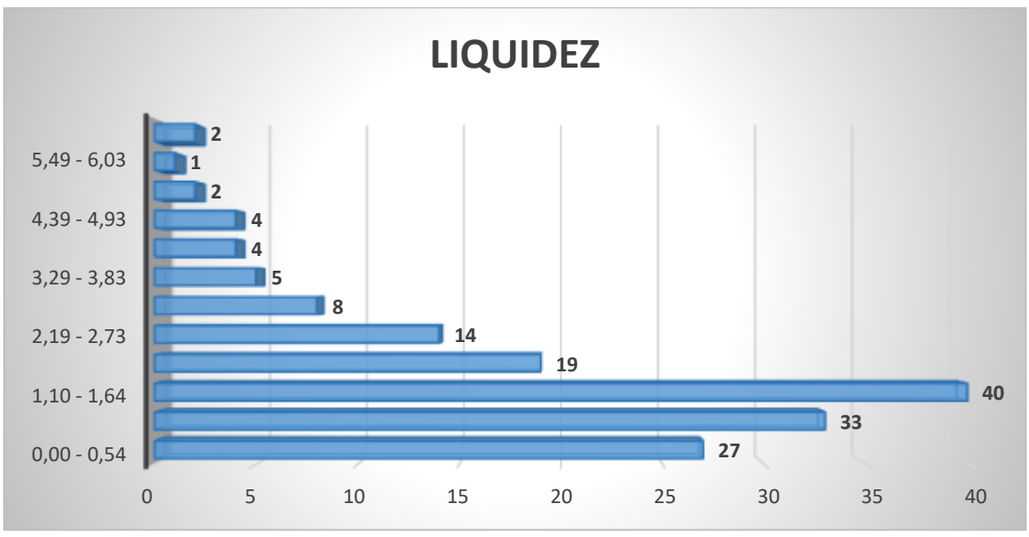
La capacidad financiera requerida en un Proceso de Contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza y al valor del contrato. En consecuencia, la Entidad Estatal debe establecer los requisitos de capacidad financiera con base en su conocimiento del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y de los posibles oferentes.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

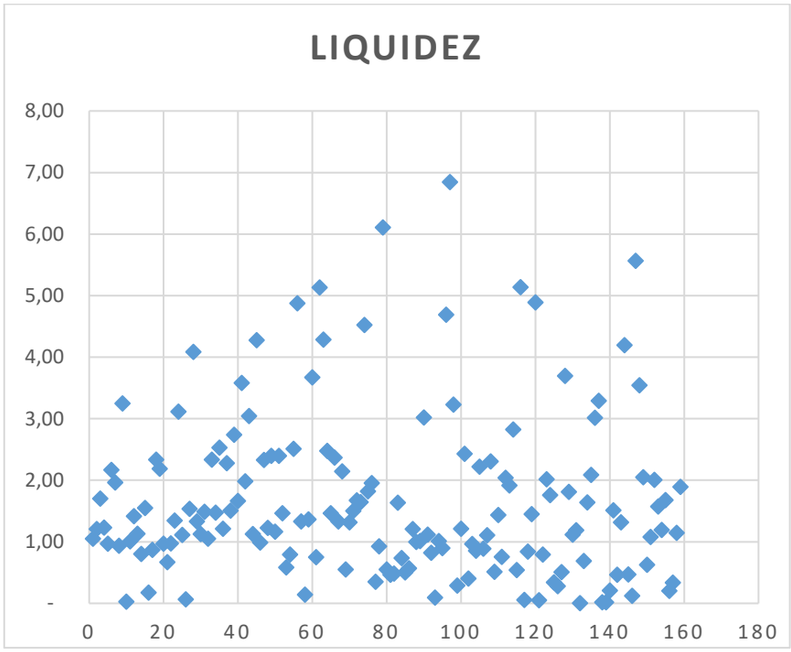
Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

LIQUIDEZ	
NUMERO DE EMPRESAS	*159*
MAXIMO	*6,85*
MINIMO	*0,00*
N° DE INTERVALOS	*12,61*
AMPLITUD	*0,54*
MEDIA	***1,67***
MEDIANA	***1,33***
DESVIACIÓN	*1,32*

Clase	*Frecuencia*	*Frecuencia Acumulada*	*Frecuencia Relativa*
0,21 - 0,92	*6*	*6*	*4,41%*
0,93 - 1,64	*47*	*53*	*34,56%*
1,65 - 2,36	*40*	*93*	*29,41%*
2,37 - 3,08	*20*	*113*	*14,71%*
3,09 - 3,80	*9*	*122*	*6,62%*
3,81 - 4,52	*8*	*130*	*5,88%*
4,53 - 5,24	*0*	*130*	*0,00%*
5,25 - 5,96	*0*	*130*	*0,00%*
5,97 - 6,68	*2*	*132*	*1,47%*
6,69 - 7,40	*0*	*132*	*0,00%*
7,41 - 8,12	*3*	*135*	*2,21%*
8,13 - 8,74	*1*	*136*	*0,74%*



Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015



Como se puede notar en los cuadros y gráficos anteriores el promedio o la media del índice de liquidez de las empresas analizadas es 1,67 y la mediana es de 1,33.

La frecuencia acumulada para el valor de la Media del indicador muestra que aproximadamente el 36,48% tiene un índice de liquidez mayor o igual a 1,67. Al revisar la frecuencia acumulada para el valor de la Mediana del indicador muestra que aproximadamente el 50,31% tiene un índice de liquidez mayor o igual a 1,33.

Tomando en cuenta que con la media y la mediana cumplen el 50,31% o menos de las empresas analizadas, se procedió a verificar a través de la frecuencia acumulada, un indicador que garantice la pluralidad de oferentes obteniendo la siguiente tabla:

Índice de Liquidez	*Frecuencia*	*Porcentaje*
0,50	*136*	*85,53%*
1,00	*106*	*66,67%*
1,50	*62*	*38,99%*
	159	

De acuerdo con los porcentajes del cuadro anterior, se establece como indicador del Índice de liquidez mayor o igual a 1,00, ya que este valor garantiza que por los menos un 66,67% de las empresas de la muestra cumplen con el indicador.

Por lo que se recomienda para este proceso el siguiente indicador:

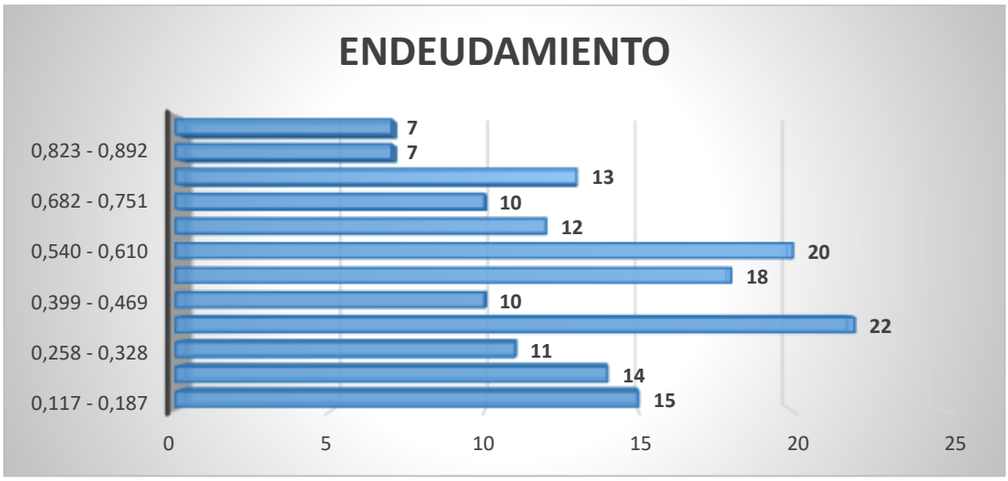
$$\boldsymbol{Indice\ de\ Liquidez} = \frac{\boldsymbol{Activo\ Corriente}}{\boldsymbol{Pasivo\ Corriente}} \geq \mathbf{1,00}$$

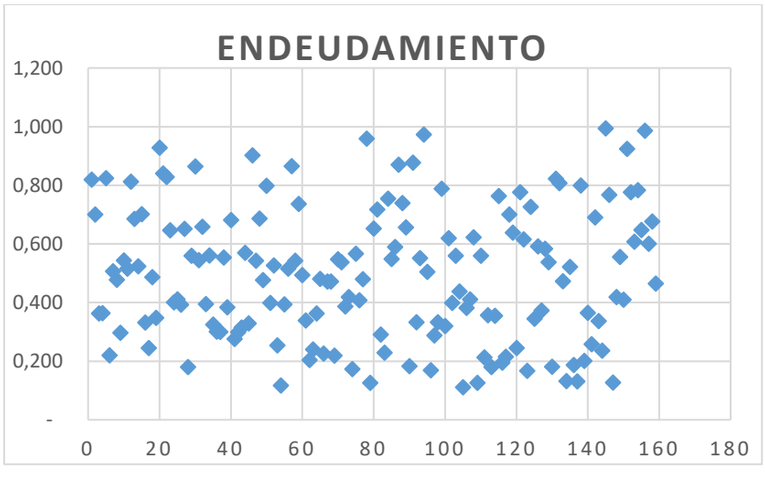
Índice de Endeudamiento = Pasivo Total / Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

ENDEUDAMIENTO	
NUMERO DE EMPRESAS	159
MAXIMO	0,994
MINIMO	0,111
N° DE INTERVALOS	12,61
AMPLITUD	0,070
MEDIA	**0,496**
MEDIANA	**0,489**
DESVIACIÓN	0,23

Clase	Frecuencia	Frecuencia Acumulada	Frecuencia Relativa
0,117 - 0,187	15	15	9,43%
0,188 - 0,257	14	29	8,81%
0,258 - 0,328	11	40	6,92%
0,329 - 0,398	22	62	13,84%
0,399 - 0,469	10	72	6,29%
0,470 -0,539	18	90	11,32%
0,540 - 0,610	20	110	12,58%
0,611 - 0,681	12	122	7,55%
0,682 - 0,751	10	132	6,29%
0,752 - 0,822	13	145	8,18%
0,823 - 0,892	7	152	4,40%
0,893 - 0,994	7	159	4,40%





Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Como se puede notar en los cuadros anteriores el promedio o la media del índice de Endeudamiento de las empresas analizadas es 0,496 y la mediana es de 0,489.

La frecuencia acumulada para el valor de la Media del indicador muestra que aproximadamente el 50,90% tiene un índice de endeudamiento menor o igual a 0,496. Al revisar la frecuencia acumulada para el valor de la Mediana del indicador muestra que aproximadamente el 49,68% tiene un índice de endeudamiento menor o igual a 0,489.

Tomando en cuenta que con la media y la mediana cumplen el 50,90% o menos de las empresas analizadas, se procedió a verificar a través de la frecuencia acumulada, un indicador que garantice la pluralidad de oferentes obteniendo la siguiente tabla:

Índice de Endeudamiento	*Frecuencia*	*Porcentaje*
0,650	*116*	*72,96%*
0,700	*127*	*79,87%*
0,750	*132*	*83,02%*
	159	

De acuerdo con los porcentajes del cuadro anterior, se establece como indicador del Índice de endeudamiento menor o igual a 0,75, ya que este valor garantiza que por los menos un 83,02% de las empresas de la muestra cumplen con el indicador.

Por lo que se recomienda para este proceso el siguiente indicador:

$$\boldsymbol{Indice\ de\ Edeudamiento = \frac{Pasivo\ total}{Activo\ Total} \leq 0,75}$$

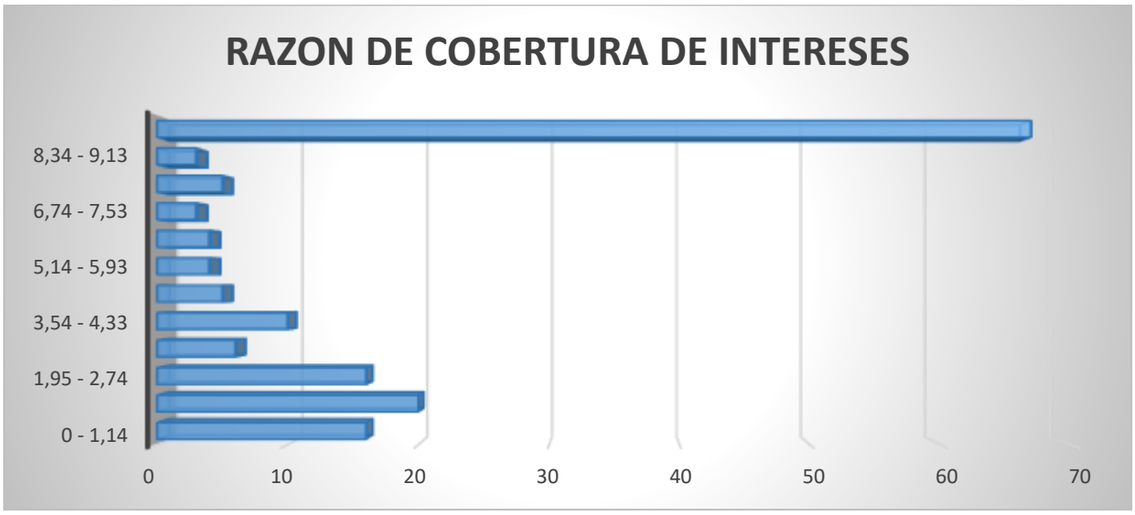
Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

RAZON DE COBERTURA DE INTERESES	
NUMERO DE EMPRESAS	*159*
MAXIMO	*Indeterminado*
MINIMO	*0,35*
N° DE INTERVALOS	*12,61*
AMPLITUD	*0,79*
MEDIA	***2,16***
MEDIANA	***1,22***
DESVIACIÓN	*2,78*

Clase	*Frecuencia*	*Frecuencia Acumulada*	*Frecuencia Relativa*
0 - 1,14	*16*	*16*	10,06%
1,15 - 1,94	*20*	*36*	12,58%
1,95 - 2,74	*16*	*52*	10,06%
2,75 - 3,53	*6*	*58*	3,77%
3,54 - 4,33	*10*	*68*	6,29%
4,34 - 5,13	*5*	*73*	3,14%

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Clase	Frecuencia	Frecuencia Acumulada	Frecuencia Relativa
5,14 - 5,93	4	77	2,52%
5,94 - 6,73	4	81	2,52%
6,74 - 7,53	3	84	1,89%
7,54 - 8,33	5	89	3,14%
8,34 - 9,13	3	92	1,89%
9,14 - INDETERMINADO	67	159	42,14%





Como se puede notar en los cuadros anteriores el promedio o la media de la Razón de Cobertura de Intereses de las empresas analizadas es 2,16 y la mediana es de 1,22.

Para garantizar la pluralidad de oferentes en el presente proceso se recomienda el siguiente indicador:

$$\textbf{Razón de Cobertura de Intereses} = \frac{\textbf{Utilidad Operacional}}{\textbf{Gastos de Intereses}} \geq \mathbf{0,00}$$

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

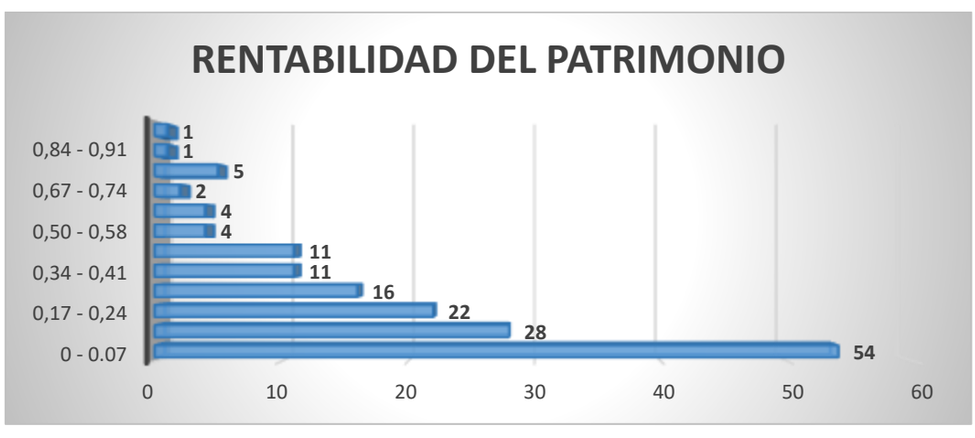
INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

La capacidad organizacional es la aptitud de un proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato en función de su organización interna. El Decreto 1082 de 2015 definió los indicadores de rentabilidad para medir la capacidad organizacional de un proponente teniendo en cuenta que está bien organizado cuando es rentable.

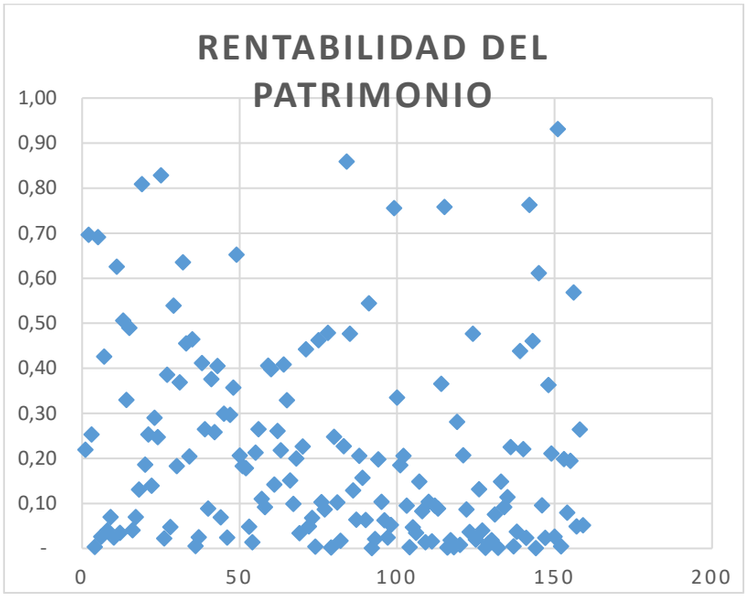
Rentabilidad sobre patrimonio: Utilidad Operacional / Patrimonio, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	
NUMERO DE EMPRESAS	*159*
MAXIMO	*0,93*
MINIMO	*0,00*
N° DE INTERVALOS	*12,61*
AMPLITUD	*0,07*
MEDIA	***0,22***
MEDIANA	***0,15***
DESVIACIÓN	*0,22*

Clase	***Frecuencia***	***Frecuencia Acumulada***	***Frecuencia Relativa***
0 - 0.07	*54*	*54*	33,33%
0.08 - 0,16	*28*	*82*	17,28%
0,17 - 0,24	*22*	*104*	13,58%
0,25 - 0,33	*16*	*120*	9,88%
0,34 - 0,41	*11*	*131*	6,79%
0,42 - 0,49	*11*	*142*	6,79%
0,50 - 0,58	*4*	*146*	2,47%
0,59 - 0,66	*4*	*150*	2,47%
0,67 - 0,74	*2*	*152*	1,23%
0,75 - 0,83	*5*	*157*	3,09%
0,84 - 0,91	*1*	*158*	0,62%
0,92 - 1,00	*1*	*159*	0,62%



Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015



Como se puede notar en los cuadros anteriores el promedio o la media de la Rentabilidad del Patrimonio de las empresas analizadas es 0,22 y la mediana es de 0,15.

La frecuencia acumulada para el valor de la Media del indicador muestra que 0,22 aproximadamente el 38% tiene una Rentabilidad del Patrimonio mayor o igual a 0,15. Al revisar la frecuencia acumulada para el valor de la Mediana del indicador muestra que aproximadamente el 51,00% tiene una Rentabilidad del Patrimonio mayor o igual a 0,15.

Tomando en cuenta que con la media y la mediana cumplen el 51% o menos de las empresas analizadas, se procedió a verificar a través de la frecuencia acumulada, un indicador que garantice la pluralidad de oferentes obteniendo la siguiente tabla:

Rentabilidad del Patrimonio	*Frecuencia*	*Porcentaje*
0,02	*142*	*89,31%*
0,05	*119*	*74,84%*
0,10	*95*	*59,75%*

De acuerdo con los porcentajes del cuadro anterior, se establece como indicador de Rentabilidad del Patrimonio mayor o igual a 0,02, ya que este valor garantiza que por los menos un 89,31% de las empresas de la muestra cumplen con el indicador.

Por lo que se recomienda para este proceso el siguiente indicador:

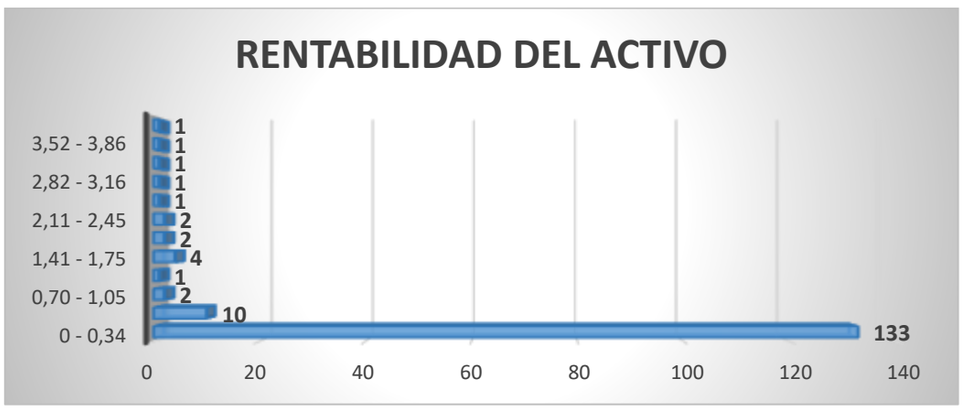
$$\boldsymbol{Rentabilidad\ sobre\ Patrimonio} = \frac{\boldsymbol{Utilidad\ Operacional}}{\boldsymbol{Total\ \ Patrimonio}} \geq \mathbf{0,02}$$

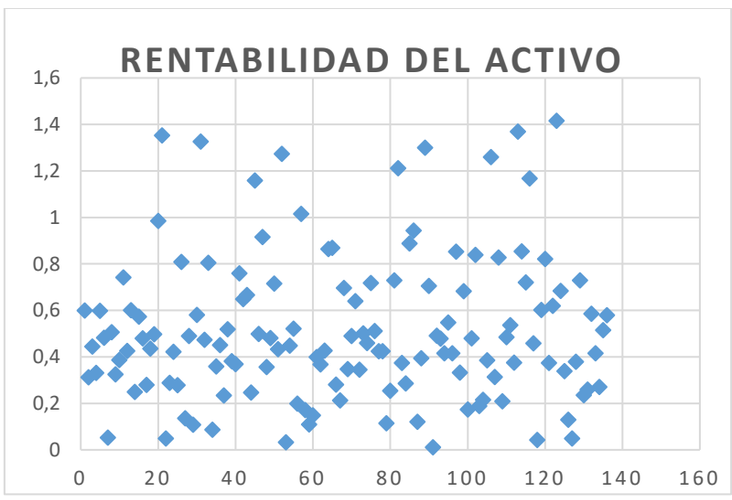
Rentabilidad sobre activos: Utilidad Operacional / Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

RENTABILIDAD DEL ACTIVO	
NUMERO DE EMPRESAS	*159*
MAXIMO	*4,31*
MINIMO	*0,00*
N° DE INTERVALOS	*12,61*
AMPLITUD	*0,34*
MEDIA	***0,30***
MEDIANA	***0,04***
DESVIACIÓN	*0,71*

Clase	*Frecuencia*	*Frecuencia Acumulada*	*Frecuencia Relativa*
0 - 0,34	*133*	*133*	82,10%
0,35 - 0,69	*10*	*143*	6,17%
0,70 - 1,05	*2*	*145*	1,23%
1,06 - 1,40	*1*	*146*	0,62%
1,41 - 1,75	*4*	*150*	2,47%
1,76 - 2,10	*2*	*152*	1,23%
2,11 - 2,45	*2*	*154*	1,23%
2,46 - 2,81	*1*	*155*	0,62%
2,82 - 3,16	*1*	*156*	0,62%
3,17 - 3,51	*1*	*157*	0,62%
3,52 - 3,86	*1*	*158*	0,62%
3,87 -4,31	*1*	*159*	0,62%





Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Como se puede notar en los cuadros anteriores el promedio o la media de la Rentabilidad del Activo de las empresas analizadas es 0,30 y la mediana es de 0,04.

La frecuencia acumulada para el valor de la Media del indicador muestra que aproximadamente el 18% tiene una Rentabilidad del Activo mayor o igual a 0,30. Al revisar la frecuencia acumulada para el valor de la Mediana del indicador muestra que aproximadamente el 53% tiene una Rentabilidad del Activo mayor o igual a 0,04.

Tomando en cuenta que con la media y la mediana cumplen el 53% o menos de las empresas analizadas, se procedió a verificar a través de la frecuencia acumulada, un indicador que garantice la pluralidad de oferentes obteniendo la siguiente tabla:

Rentabilidad del Activo	*Frecuencia*	*Porcentaje*
0,01	*134*	*84%*
0,03	*93*	*58%*
0,06	*75*	*47%*

De acuerdo con los porcentajes del cuadro anterior, se establece como indicador de Rentabilidad del Patrimonio mayor o igual a 0,01, ya que este valor garantiza que por los menos un 84% de las empresas de la muestra cumplen con el indicador.

Por lo que se recomienda para este proceso el siguiente indicador:

$$\boldsymbol{Rentabilidad\ sobre\ Activo} = \frac{\boldsymbol{Utilidad\ Operacional}}{\boldsymbol{Total\ \ Activo}} \geq \mathbf{0,01}$$

Dada la información anterior, y teniendo en cuenta el análisis realizado, se recomiendan los siguientes indicadores financieros y organizacionales para la presente contratación:

INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA

Indicador	Formula	Valor concertado
Índice de liquidez	Activo corriente sobre pasivo corriente	$\geq 1{,}00$
Índice de endeudamiento	Pasivo total sobre activo total	$\leq 75\%$
Razón de cobertura de intereses	Utilidad operacional dividida por los gastos de intereses	$\geq 0{,}00$

Cuando la cuenta de gastos de intereses sea igual a cero ($0), debido a que el proponente no tiene obligaciones financieras, ocasionando que la razón de cobertura de intereses resulte en indefinido o indeterminado, se considera que el proponente cumple con el indicador de Razón de Cobertura de Intereses.

Cuando el proponente cuente con un pasivo corriente igual a cero ($0) por lo que el índice de liquidez resulta indefinido o indeterminado, se considera que este cumple con el Indicador de Liquidez

INDICADORES DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

El proponente deberá acreditar una capacidad organizacional con el cumplimiento de los siguientes indicadores, los cuales miden el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de activos del interesado, acorde al numeral 4 del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015:

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Indicador	Formula	Valor concertado
Rentabilidad del Patrimonio (RP)	Utilidad Operacional / Patrimonio	≥ 0.02
Rentabilidad del Activo (RA)	Utilidad Operacional / Activo Total	≥ 0.01

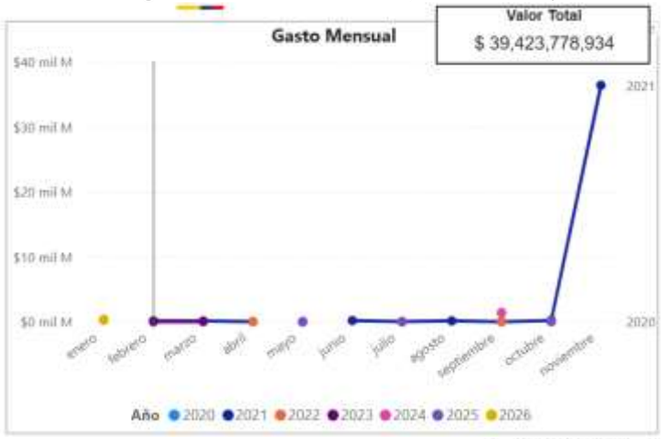
3. DEMANDA

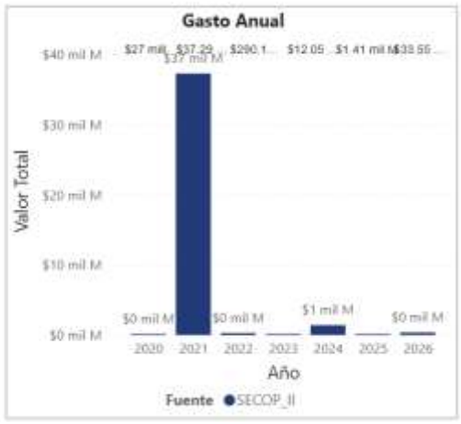
3.1. ANANLISIS DE LA DEMANDA DE ACUERDO CON EL MODELO DE ABASTECIMINETO ESTRATEGICO COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

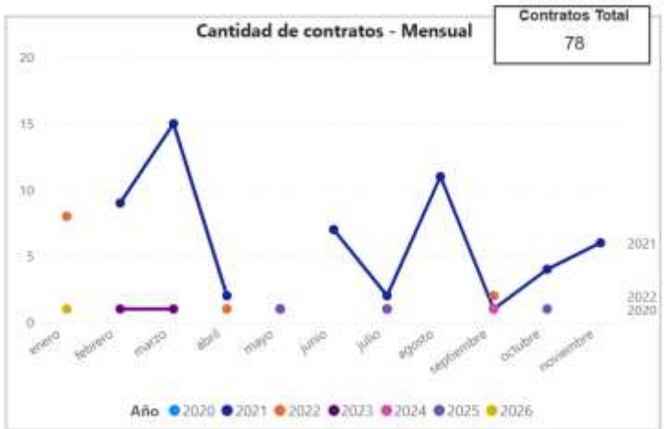
Para realizar el análisis de la Demanda en el modelo de abastecimiento estratégico de Colombia Compra Eficiente se tomaron en cuenta los siguientes códigos UNSPSC:

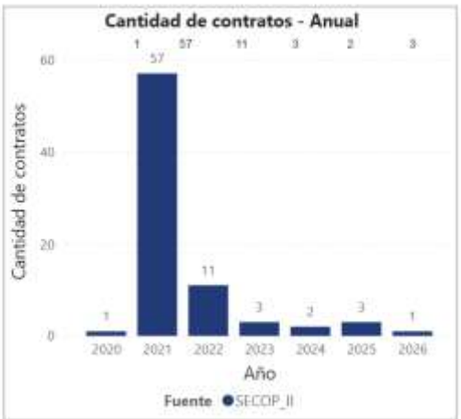
- 80131802 servicios de avalúos de inmuebles.
- 84111500 servicios contables.
- 84111600 servicios de auditoria

De acuerdo con el modelo de abastecimiento estratégico que facilita Colombia Compra Eficiente, en la Alcaldía de Cartagena desde el 01-01- 2020 hasta el 31/03/2026 ha adjudicado 78 contratos con los Códigos UNSPSC 80131800, 84111500 y 84111600 por la suma de $39.423.778.934.







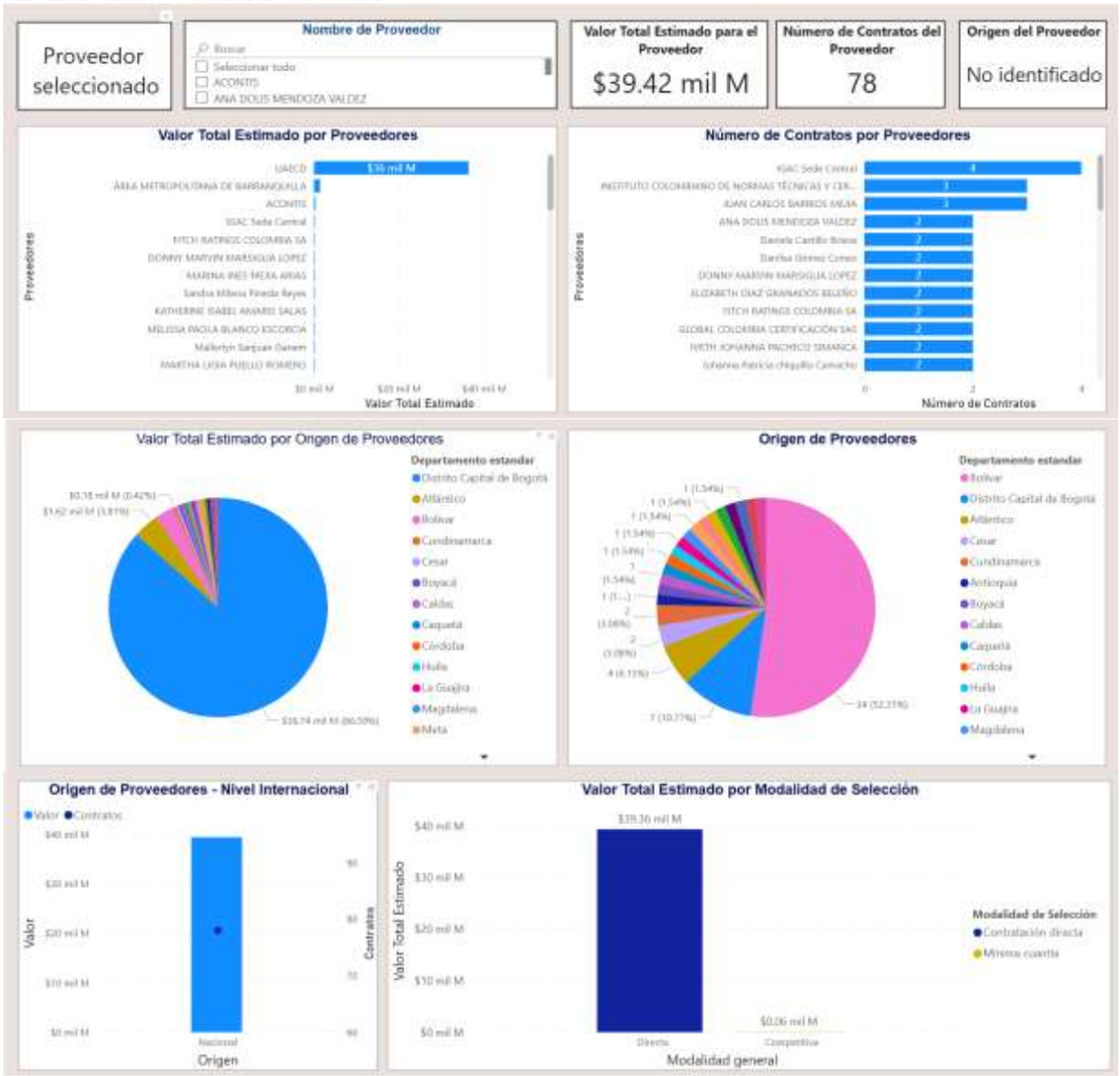


Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios				3	$36,586,837,077	92.80%			
801318 - Servicios de administración inmobiliaria				3	$36,586,837,077	92.80%			
8411 - Servicios de contabilidad y auditorías	1	$26,999,910	0.07%	54	$701,777,101	1.78%	11	$290,151,240	0.74%
841116 - Servicios de auditoría				53	$670,837,101	1.70%	11	$290,151,240	0.74%
841115 - Servicios contables	1	$26,999,910	0.07%	1	$30,940,000	0.08%			
Total	1	$26,999,910	0.07%	57	$37,288,614,178	94.58%	11	$290,151,240	0.74%

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

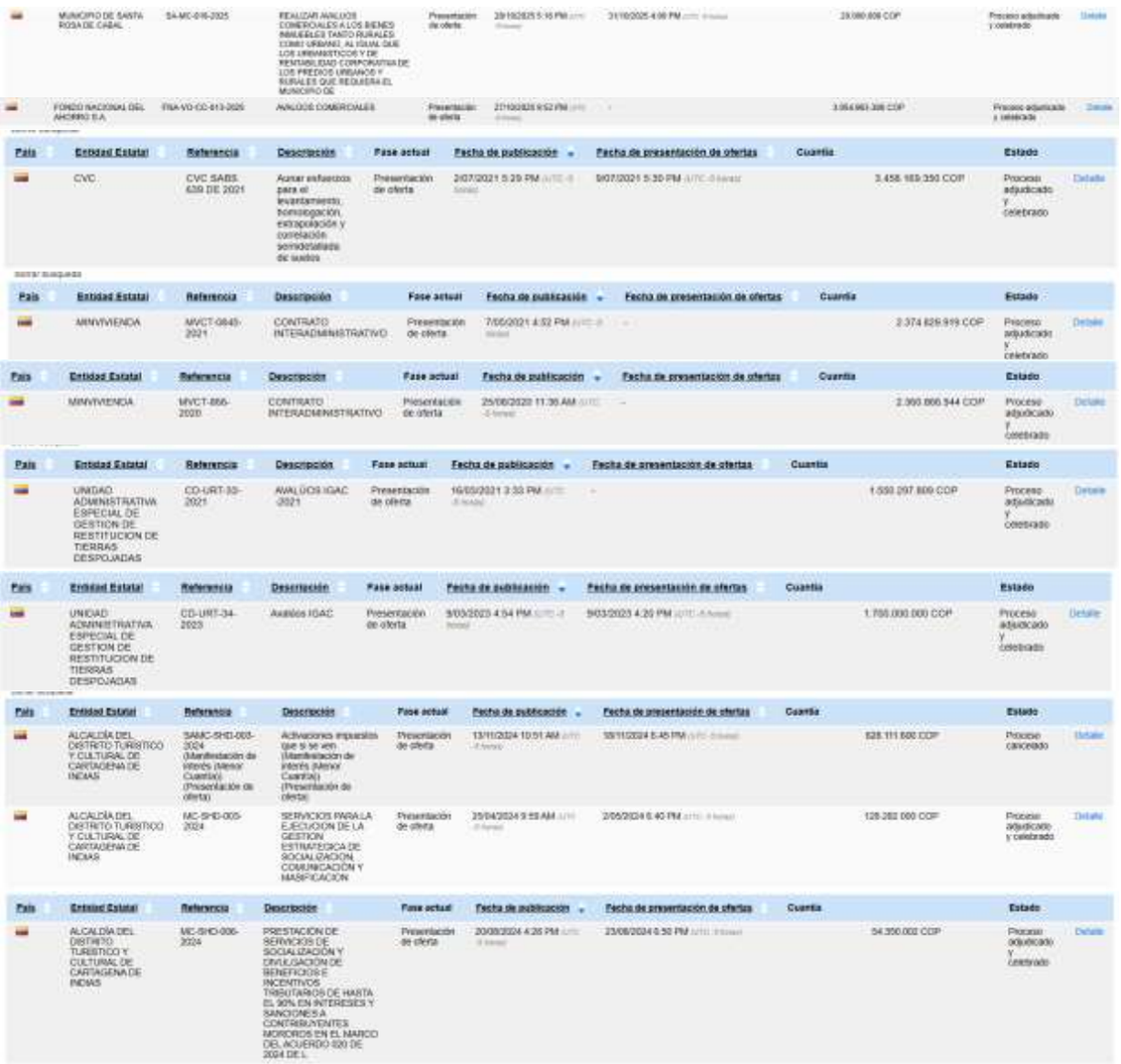
Año	2023			2024			2025		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	1	$2,563,000	0.01%	1	$1,400,000,000	3.55%	3	$33,549,100	0.09%
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	1	$2,563,000	0.01%	1	$1,400,000,000	3.55%	3	$33,549,100	0.09%
8411 - Servicios de contabilidad y auditorías	2	$9,489,504	0.02%	1	$6,422,002	0.02%			
841116 - Servicios de auditoría	1	$4,789,512	0.01%	1	$6,422,002	0.02%			
841115 - Servicios contables	1	$4,699,992	0.01%						
Total	3	$12,052,504	0.03%	2	$1,406,422,002	3.57%	3	$33,549,100	0.09%

2026		Total		
Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
		8	$38,022,949,177	96.45%
		8	$38,022,949,177	96.45%
$365,990,000	0.93%	70	$1,400,829,757	3.55%
		66	$972,199,855	2.47%
$365,990,000	0.93%	4	$428,629,902	1.09%
$365,990,000	0.93%	78	$39,423,778,934	100.00%



Se buscaron procesos contractuales adelantados por diferentes entidades, encontrando la siguiente información:





	MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL	SA-MC-016-2025	REALIZAR AVALUOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES TANTO RURALES COMO URBANO, AL IGUAL QUE LOS URBANISTICOS Y DE RENTABILIDAD CORPORATIVA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE	Presentación de oferta	29/10/2025 5:15 PM	31/10/2025 4:00 PM		23.080.808 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	FONDO NACIONAL DEL AHORRO S.A.	FNA-VO-CC-013-2025	AVALUOS COMERCIALES	Presentación de oferta	27/10/2025 9:52 PM	-		3.054.963.336 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	CVC	CVC SABS 639 DE 2021	Aunar esfuerzos para el levantamiento, homologación, extrapolación y correlación semidetallada de suelos	Presentación de oferta	2/07/2021 5:29 PM	9/07/2021 5:30 PM	3.458.165.350 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	MINVIVIENDA	MVCT-0845-2021	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO	Presentación de oferta	7/05/2021 4:52 PM	-	2.374.826.919 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	MINVIVIENDA	MVCT-866-2020	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO	Presentación de oferta	25/08/2020 11:36 AM	-	2.360.666.544 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	CD-URT-33-2021	AVALUOS IGAC 2021	Presentación de oferta	16/03/2021 3:33 PM	-	1.530.297.809 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	CD-URT-34-2023	Avalúos IGAC	Presentación de oferta	9/03/2023 4:54 PM	9/03/2023 4:20 PM	1.700.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	SAMC-SHD-003-2024 (Manifestación de interés Menor Cuantía) (Presentación de oferta)	Activaciones impuestas (que si se ven (Manifestación de interés Menor Cuantía) (Presentación de oferta)	Presentación de oferta	13/11/2024 10:51 AM	18/11/2024 5:45 PM	828.111.600 COP	Proceso cancelado	Detalle
	ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	MC-SHD-005-2024	SERVICIOS PARA LA EJECUCION DE LA GESTION ESTRATEGICA DE SOCIALIZACION, COMUNICACION Y MASIFICACION	Presentación de oferta	25/04/2024 9:55 AM	2/05/2024 5:40 PM	128.282.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	MC-SHD-006-2024	PRESTACION DE SERVICIOS DE SOCIALIZACIÓN Y DIVULGACION DE BENEFICIOS E INCENTIVOS TRIBUTARIOS DE HASTA EL 90% EN INTERESES Y SANCIONES A CONTRIBUYENTES MOROSOS EN EL MARCO DEL ACUERDO 020 DE 2024 DE L	Presentación de oferta	20/08/2024 4:26 PM	23/08/2024 6:50 PM	54.350.002 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

3.1. ACUERDOS COMERCIALES

De acuerdo con la definición contenida en el artículo 2.2.1.1.1.3.1. del Decreto 1082 de 2015, los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para: (i) los bienes y servicios de origen colombiano y (ii) los proveedores colombianos.

El Distrito realizó la aplicabilidad de los Acuerdos comerciales de acuerdo a las tres reglas emitidas en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación emitido por Colombia Compra:

Regla 1. Si la Entidad Estatal no hace parte de las Entidades Estatales incluidas en el Acuerdo Comercial, el Proceso de Contratación no está cubierto por este y en consecuencia, no es necesario hacer análisis adicional alguno.
Regla 2. Si la Entidad Estatal está incluida en el Acuerdo Comercial y el presupuesto oficial del Proceso de Contratación es inferior al valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable, el Proceso de Contratación no está cubierto y en consecuencia, no es necesario hacer análisis adicional alguno.

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Regla 3. Si la Entidad Estatal está incluida en el Acuerdo Comercial y el presupuesto oficial del Proceso de Contratación es superior al valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable, la Entidad Estatal debe determinar si hay excepciones aplicables al Proceso de Contratación. Si no hay excepciones, el Acuerdo Comercial es aplicable al Proceso de Contratación

En observancia del numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015, a continuación, se muestra la aplicación de los Acuerdos Internacionales o Tratados de Libre Comercio para el Nivel Municipal (Anexo 2 –Manual Acuerdos Comerciales) de acuerdo a las reglas antes descritas, y teniendo en cuenta el Presupuesto Oficial del proceso que se deriva del presente Estudio de Mercado.

ACUERDOS COMERCIALES		ENTIDAD ESTATAL INCLUIDA	PRESUPUESTO DEL PROCESO DE CONTRATACION INFERIOR AL VALOR APLICABLE DEL ACUERDO COMERCIAL	EXCEPCION APLICABLE AL PROCESO DE CONTRATACION	PROCESO DE CONTRATACION CUBIERTO POR EL ACUERDO COMERCIAL
ALIANZA PACIFICO	CHILE	SI	SI		NO
	MEXICO	NO			NO
	PERU	SI	SI		NO
CANADA		NO			NO
CHILE		SI	SI		NO
COREA		NO			NO
COSTA RICA		SI	SI		NO
ESTADOS UNIDOS		NO			NO
ESTADOS AELC		SI	SI		NO
MEXICO		NO			NO
TRIANGULO NORTE	EL SALVADOR	NO			NO
	GUATEMALA	SI	NO	SI	NO
	HONDURAS	NO			NO
UNION EUROPEA		NO			NO
COMUNIDAD ANDINA		SI	NO	NO	SI

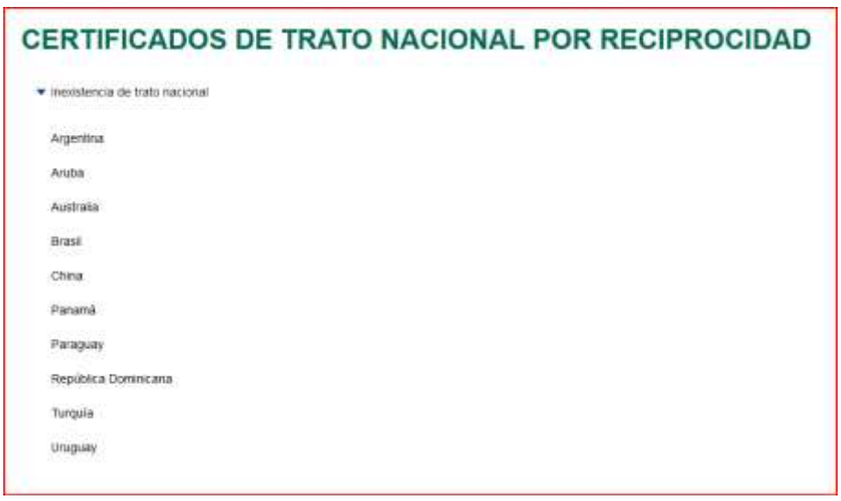
En conclusión, el Distrito de Cartagena por ser una Ente Territorial del nivel Distrital y atendiendo el presupuesto estimado para el presente proceso de selección y aplicando excepción al presente tipo de contratación, no puede recibir y aplicar trato nacional a los proponentes, bienes y servicios de los siguientes acuerdos comerciales: Alianza pacifico, Canadá, Chile, Corea, Costa Rica, Estados Unidos, Estados AELC, Triángulo Norte y Unión Europea. Sin embargo, si puede recibir y aplicar trato nacional a los proponentes, bienes y servicios de los siguientes acuerdos comerciales: Comunidad Andina.

Vale anotar que cuando haya lugar a la aplicación de alguna excepción, Colombia Compra Eficiente recomienda incluir en los Documentos del Proceso la excepción existente. Si el Proceso de Contratación está cubierto por el Acuerdo Comercial, la Entidad Estatal debe asegurarse de que el plazo entre la fecha de publicación del aviso de convocatoria y la fecha de presentación de ofertas sea mayor o igual al establecido en el Acuerdo Comercial. Adicionalmente, la Entidad Estatal debe dar aplicación al compromiso de Trato Nacional y, tratar como colombianos a los bienes y servicios del Estado con el cual Colombia suscribió el Acuerdo Comercial.

La Entidad Estatal también debe conceder el mismo trato que da a los bienes y servicios colombianos a aquellos bienes y servicios de Estados con los cuales, a pesar de no existir un Acuerdo Comercial, el Gobierno Nacional ha certificado reciprocidad. Es decir, cuando el

Análisis Económico de Sector
Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Gobierno Nacional con base en la revisión y comparación de la normativa en materia de compra pública de dicho Estado, ha certificado que en ese Estado los bienes y servicios colombianos gozan del mismo trato que los bienes y servicios de dicho Estado o que no existe en dicho Estado ninguna medida que fomente el desarrollo local o mejore las cuentas de la balanza de pagos. Las certificaciones expedidas por el Ministerio de Relaciones Exteriores están publicadas en la página web de Colombia Compra Eficiente (https://www.colombiacompra.gov.co/compradores/secop-i/certificados-de-trato-nacional-por-reciprocidad), y su contenido debe ser verificado pues no en todos los casos la Entidad Estatal debe conceder dicho trato.



4. PRESUPUESTO OFICIAL

Para determinar el valor los avalúos, se solicitaron cotizaciones a diferentes empresas de la ciudad, análisis que se encuentra adjunto.

De acuerdo con lo anterior se establece como presupuesto para el presente proceso la suma de MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL NOVCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($1.799.132.988).

ANEXOS:

- Estudio de mercado
- Cotizaciones
- Listado de empresas de acuerdo con el código CIIU
- Matriz de Riesgo

Cartagena, 17 de abril de 2026

LORENA VALECILLOS MOLINARES
Asesora Financiera Externa - UIC
Secretaría de Hacienda
Alcaldia Mayor de Cartagena de Indias

ESTUDIO DE MERCADO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

La Secretaría de Hacienda solicitó cotizaciones a organizaciones y posibles oferentes de estos servicios y en respuesta recibieron tres (3) cotizaciones: SNP C & A, ACONTIS Y A&A GROUP S.A.S., las cuales sirvieron para adelantar el siguiente estudio de mercado:

	TIPO DE IMNUEBLE	CLASE	TIPO	USO ACTUAL	AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VLR UNIT. SNP C & A	VLR UNIT. ACONTIS	VLR UNIT. A&A GROUP S.A.S.
1	R.P.H	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Apartamentos	Hasta 999 m2	2	3.396.334	3.093.560	3.511.278
2	R.P.H	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Apartamentos	Desde 1.000 m2	1	3.710.581	3.651.587	3.889.146
3	R.P.H	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Oficinas	Hasta 50 m2	1	2.981.105	2.673.807	3.096.112
4	R.P.H	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Oficinas	Desde 51 m2	7	3.515.025	3.438.221	3.672.994
5	BIC	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Comercial	Desde 1.000 m2	1	5.940.358	6.265.848	6.545.987
6	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	8.139.571	8.359.123	8.504.230
7	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	8.139.571	8.359.123	8.504.230
8	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2	3	10.399.720	9.897.456	10.956.479
9	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	CASA-LOTE	Institucional	Desde 1.000 m2	2	12.581.500	12.820.478	12.102.408,00
10	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2	1	14.627.848	14.120.137	15.007.132,00
11	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2	2	14.627.848	14.120.137	15.007.132,00
12	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Cementerio	Desde 1.000 m2	1	14.627.848	14.120.137	15.007.132,00
13	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	NA	Zona Verde	Desde 1.000 m2	1	14.627.848	14.120.137	15.007.132,00
14	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	2.561.180	2.266.455	2.673.241
15	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	2.561.180	2.266.455	2.673.241
16	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Zona Verde	Desde 1.000 m2	1	3.186.875	2.883.242	3.305.978
17	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2	2	3.186.875	2.883.242	3.305.978
18	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	OBRA DE INFRAESTRUCTURA	Institucional	Desde 1.000 m2	1	3.186.875	2.883.242	3.305.978
19	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	Casa	Institucional	Hasta 999 m2	1	2.342.893	2.058.012	2.474.900
20	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Hasta 999 m2	2	2.561.180	2.266.455	2.673.241
21	Inmuebles Especiales	PARQUE	USO RECREATIVO	Publico	Desde 1.000 m2	1	10.399.720	9.897.456	10.956.479

ESTUDIO DE MERCADO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

	TIPO DE IMNUEBLE	CLASE	TIPO	USO ACTUAL	AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VLR UNIT. SNP C & A	VLR UNIT. ACONTIS	VLR UNIT. A&A GROUP S.A.S.
22	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Hasta 499 m2	3	2.342.893	2.058.012	2.474.900
23	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 0 m2 - Hasta 1.000 m2	15	2.561.180	2.266.455	2.673.241
24	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 0 m2 - Hasta 2.000 m2	8	2.981.105	2.673.807	3.096.112
25	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 4.000 m2 - Hasta 5.000 m2	7	3.186.875	2.883.242	3.305.978
26	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	12	3.995.772	4.098.455	4.407.235
27	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 20.000 m2	3	10.399.720	9.897.456	10.956.479
28	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	4	2.561.180	2.266.455	2.673.241
29	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	2	2.981.105	2.673.807	3.096.112
30	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 2.000 m2 - Hasta 5.000 m2	3	3.186.875	2.883.242	3.305.978
31	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	2	3.995.772	4.098.455	4.407.235
32	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 20.000 m2	2	10.399.720	9.897.456	10.956.479
33	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	ESTADIO	BIEN DE USO PUBLICO	Hasta 999 m2	2	2.561.180	2.266.455	2.673.241
34	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	ESTADIO	BIEN DE USO PUBLICO	Desde 1.000 m2 - Hasta 5.000 m2	1	2.981.105	2.673.807	3.096.112
35	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	ESTADIO	BIEN DE USO PUBLICO	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	3	3.995.772	4.098.455	4.407.235
36	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	ESTADIO	BIEN DE USO PUBLICO	Desde 20.000 m2	2	10.399.720	9.897.456	10.956.479
37	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	IGLESIA	Publico	Hasta 999 m2	1	2.561.180	2.266.455	2.673.241
38	Inmuebles Especiales	Puesto de Salud	EDIFICIO	Institucional	Hasta 999 m2	8	2.561.180	2.266.455	2.673.241
39	Inmuebles Especiales	Puesto de Salud	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	3	2.981.105	2.673.807	3.096.112
40	Inmuebles Especiales	Puesto de Salud	EDIFICIO	Institucional	Desde 3.000 m2	1	3.995.772	4.098.455	4.407.235
41	Rurales	TERRENO	LOTE DE TERRENO	INSTITUCIONAL	Desde 20.000 m2	3	4.295.890	4.498.585	4.957.135
42	Urbanos comunes	TERRENO Y CONSTRUCCION	Casa	RESIDENCIAL TIPO A	Hasta 99 m2	140	1.717.070	1.433.781	1.860.361
43	Urbanos comunes	TERRENO Y CONSTRUCCION	Casa	URBANISMO RESIDENCIAL	Hasta 89 m2	84	1.717.070	1.433.781	1.860.361

ESTUDIO DE MERCADO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

	TIPO DE IMNUEBLE	CLASE	TIPO	USO ACTUAL	AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VLR UNIT. SNP C & A	VLR UNIT. ACONTIS	VLR UNIT. A&A GROUP S.A.S.
44	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	RESIDENCIAL TIPO A	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	22	2.144.293	1.848.686	2.257.752
45	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	RESIDENCIAL TIPO A	Desde 160 m2 - Hasta 299 m2	2	2.342.893	2.058.012	2.474.900
46	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	RESIDENCIAL TIPO A	Desde 300 m2	1	2.561.180	2.266.455	2.673.241
47	Urbanos comunes	TERRENO Y CONSTRUCCION	LOCAL COMERCIAL	TRANSFERENCIA	Hasta 89 m2	4	1.717.070	1.433.781	1.860.361
48	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	N/A	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	3	2.144.293	1.848.686	2.257.752
49	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	INSTITUCIONAL	Desde 160 m2 - Hasta 500 m2	8	2.342.893	2.058.012	2.474.900
50	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	INSTITUCIONAL	Desde 600 m2	32	2.561.180	2.266.455	2.673.241
51	Urbanos comunes	TERRENO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE	Hasta 599 m2	2	2.342.893	2.058.012	2.474.900
52	Urbanos comunes	TERRENO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE	Desde 600 m2 - Hasta 500 m2	8	2.561.180	2.266.455	2.673.241
53	Urbanos comunes	TERRENO Y CONSTRUCCION	N/A	N/A	N/A	1	2.981.105	2.673.807	3.096.112
54	Urbanos comunes	VIA	ESPACIO PUBLICO	VIA PUBLICA	Hasta 89 m2	50	1.717.070	1.433.781	1.860.361
55	Urbanos comunes	VIA	ESPACIO PUBLICO	VIA PUBLICA	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	25	2.144.293	1.848.686	2.257.752
56	Urbanos comunes	VIA	ESPACIO PUBLICO	VIA PUBLICA	Desde 160 m2 - Hasta799 m2	152	2.342.893	2.058.012	2.474.900
57	Urbanos comunes	VIA	ESPACIO PUBLICO	VIA PUBLICA	Desde 800 m2	51	2.561.180	2.266.455	2.673.241
58	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	ZONA VERDE	Hasta 999 m2	1	2.342.893	2.058.012	2.474.900
59	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	ZONA VERDE	Desde 1.000 m2	7	2.561.180	2.266.455	2.673.241
60	Zona Verde	TERRENO	LOTE DE TERRENO	ZONA VERDE	Hasta 89 m2	6	1.717.070	1.433.781	1.860.361
61	Zona Verde	TERRENO	LOTE DE TERRENO	ZONA VERDE	Desde 160 m2 - Hasta799 m2	20	2.342.893	2.058.012	2.474.900

ESTUDIO DE MERCADO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

	TIPO DE IMNUEBLE	CLASE	TIPO	USO ACTUAL	AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VALOR PROMEDIO	VALOR TOTAL
1	R.P.H	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Apartamentos	Hasta 999 m2	2	3.333.724	6.667.448,00
2	R.P.H	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Apartamentos	Desde 1.000 m2	1	3.750.438	3.750.438,00
3	R.P.H	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Oficinas	Hasta 50 m2	1	2.917.008	2.917.008,00
4	R.P.H	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Oficinas	Desde 51 m2	7	3.542.080	24.794.560,00
5	BIC	PROPIEADAD HORIZONTAL	EDIFICIO	Comercial	Desde 1.000 m2	1	6.250.731	6.250.731,00
6	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	8.334.308	8.334.308,00
7	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	8.334.308	8.334.308,00
8	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2	3	10.417.885	31.253.655,00
9	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	CASA-LOTE	Institucional	Desde 1.000 m2	2	12.501.462	25.002.924,00
10	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2	1	14.585.039	14.585.039,00
11	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2	2	14.585.039	29.170.078,00
12	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Cementerio	Desde 1.000 m2	1	14.585.039	14.585.039,00
13	BIC	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	NA	Zona Verde	Desde 1.000 m2	1	14.585.039	14.585.039,00
14	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	2.500.292	5.000.584,00
15	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	2.500.292	5.000.584,00
16	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Zona Verde	Desde 1.000 m2	1	3.125.365	3.125.365,00
17	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2	2	3.125.365	6.250.730,00
18	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	OBRA DE INFRAESTRUCTURA	Institucional	Desde 1.000 m2	1	3.125.365	3.125.365,00
19	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	Casa	Institucional	Hasta 999 m2	1	2.291.935	2.291.935,00
20	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Hasta 999 m2	2	2.500.292	5.000.584,00
21	Inmuebles Especiales	PARQUE	USO RECREATIVO	Publico	Desde 1.000 m2	1	10.417.885	10.417.885,00
22	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Hasta 499 m2	3	2.291.935	6.875.805,00
23	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 0 m2 - Hasta 1.000 m2	15	2.500.292	37.504.380,00
24	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 0 m2 - Hasta 2.000 m2	8	2.917.008	23.336.064,00
25	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 4.000 m2 - Hasta 5.000 m2	7	3.125.365	21.877.555,00
26	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	12	4.167.154	50.005.848,00
27	Inmuebles Especiales	Colegio	EDIFICIO	Institucional	Desde 20.000 m2	3	10.417.885	31.253.655,00

ESTUDIO DE MERCADO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

	TIPO DE IMNUEBLE	CLASE	TIPO	USO ACTUAL	AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VALOR PROMEDIO	VALOR TOTAL
28	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	4	2.500.292	10.001.168,00
29	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	2	2.917.008	5.834.016,00
30	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 2.000 m2 - Hasta 5.000 m2	3	3.125.365	9.376.095,00
31	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	2	4.167.154	8.334.308,00
32	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	EDIFICIO	Institucional	Desde 20.000 m2	2	10.417.885	20.835.770,00
33	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	ESTADIO	BIEN DE USO PUBLICO	Hasta 999 m2	2	2.500.292	5.000.584,00
34	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	ESTADIO	BIEN DE USO PUBLICO	Desde 1.000 m2 - Hasta 5.000 m2	1	2.917.008	2.917.008,00
35	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	ESTADIO	BIEN DE USO PUBLICO	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	3	4.167.154	12.501.462,00
36	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	ESTADIO	BIEN DE USO PUBLICO	Desde 20.000 m2	2	10.417.885	20.835.770,00
37	Inmuebles Especiales	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	IGLESIA	Publico	Hasta 999 m2	1	2.500.292	2.500.292,00
38	Inmuebles Especiales	Puesto de Salud	EDIFICIO	Institucional	Hasta 999 m2	8	2.500.292	20.002.336,00
39	Inmuebles Especiales	Puesto de Salud	EDIFICIO	Institucional	Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	3	2.917.008	8.751.024,00
40	Inmuebles Especiales	Puesto de Salud	EDIFICIO	Institucional	Desde 3.000 m2	1	4.167.154	4.167.154,00
41	Rurales	TERRENO	LOTE DE TERRENO	INSTITUCIONAL	Desde 20.000 m2	3	4.583.870	13.751.610,00
42	Urbanos comunes	TERRENO Y CONSTRUCCION	Casa	RESIDENCIAL TIPO A	Hasta 99 m2	140	1.670.404	233.856.560,00
43	Urbanos comunes	TERRENO Y CONSTRUCCION	Casa	URBANISMO RESIDENCIAL	Hasta 89 m2	84	1.670.404	140.313.936,00
44	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	RESIDENCIAL TIPO A	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	22	2.083.577	45.838.694,00
45	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	RESIDENCIAL TIPO A	Desde 160 m2 - Hasta 299 m2	2	2.291.935	4.583.870,00
46	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	RESIDENCIAL TIPO A	Desde 300 m2	1	2.500.292	2.500.292,00
47	Urbanos comunes	TERRENO Y CONSTRUCCION	LOCAL COMERCIAL	TRANSFERENCIA	Hasta 89 m2	4	1.670.404	6.681.616,00
48	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	N/A	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	3	2.083.577	6.250.731,00
49	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	INSTITUCIONAL	Desde 160 m2 - Hasta 500 m2	8	2.291.935	18.335.480,00
50	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	INSTITUCIONAL	Desde 600 m2	32	2.500.292	80.009.344,00
51	Urbanos comunes	TERRENO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE	Hasta 599 m2	2	2.291.935	4.583.870,00
52	Urbanos comunes	TERRENO	ESPACIO PUBLICO	PARQUE	Desde 600 m2 - Hasta 500 m2	8	2.500.292	20.002.336,00
53	Urbanos comunes	TERRENO Y CONSTRUCCION	N/A	N/A	N/A	1	2.917.008	2.917.008,00
54	Urbanos comunes	VIA	ESPACIO PUBLICO	VIA PUBLICA	Hasta 89 m2	50	1.670.404	83.520.200,00

ESTUDIO DE MERCADO

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

	TIPO DE IMNUEBLE	CLASE	TIPO	USO ACTUAL	AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VALOR PROMEDIO	VALOR TOTAL
55	Urbanos comunes	VIA	ESPACIO PUBLICO	VIA PUBLICA	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	25	2.083.577	52.089.425,00
56	Urbanos comunes	VIA	ESPACIO PUBLICO	VIA PUBLICA	Desde 160 m2 - Hasta799 m2	152	2.291.935	348.374.120,00
57	Urbanos comunes	VIA	ESPACIO PUBLICO	VIA PUBLICA	Desde 800 m2	51	2.500.292	127.514.892,00
58	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	ZONA VERDE	Hasta 999 m2	1	2.291.935	2.291.935,00
59	Urbanos comunes	TERRENO	LOTE DE TERRENO	ZONA VERDE	Desde 1.000 m2	7	2.500.292	17.502.044,00
60	Zona Verde	TERRENO	LOTE DE TERRENO	ZONA VERDE	Hasta 89 m2	6	1.670.404	10.022.424,00
61	Zona Verde	TERRENO	LOTE DE TERRENO	ZONA VERDE	Desde 160 m2 - Hasta799 m2	20	2.291.935	45.838.700,00
							VALOR TOTAL	1.799.132.988,00

De acuerdo con lo anterior se establece como presupuesto para el presente proceso la suma de MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y DOS MIL NOVCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE ($1.799.132.988).

LORENA VALECILLOS MOLINARES
Asesora Financiera Externa - UIC
Secretaría de Hacienda
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

A&A

COTIZACIÓN PRESTACIÓN DE SERVICIOS

AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Hasta 999 m2	2	3.511.278	7.022.556,00
Desde 1.000 m2	1	3.889.146	3.889.146,00
Hasta 50 m2	1	3.096.112	3.096.112,00
Desde 51 m2	7	3.672.994	25.710.958,00
Desde 1.000 m2	1	6.545.987	6.545.987,00
Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	8.504.230	8.504.230,00
Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	8.504.230	8.504.230,00
Desde 1.000 m2	3	10.956.479	32.869.437,00
Desde 1.000 m2	2	12.102.408,00	24.204.816,00
Desde 1.000 m2	1	15.007.132,00	15.007.132,00
Desde 1.000 m2	2	15.007.132,00	30.014.264,00
Desde 1.000 m2	1	15.007.132,00	15.007.132,00
Desde 1.000 m2	1	15.007.132,00	15.007.132,00
Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	2.673.241	5.346.482,00
Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	2.673.241	5.346.482,00
Desde 1.000 m2	1	3.305.978	3.305.978,00
Desde 1.000 m2	2	3.305.978	6.611.956,00
Desde 1.000 m2	1	3.305.978	3.305.978,00
Hasta 999 m2	1	2.474.900	2.474.900,00
Hasta 999 m2	2	2.673.241	5.346.482,00
Desde 1.000 m2	1	10.956.479	10.956.479,00
Hasta 499 m2	3	2.474.900	7.424.700,00
Desde 0 m2 - Hasta 1.000 m2	15	2.673.241	40.098.615,00
Desde 0 m2 - Hasta 2.000 m2	8	3.096.112	24.768.896,00
Desde 4.000 m2 - Hasta 5.000 m2	7	3.305.978	23.141.846,00
Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	12	4.407.235	52.886.820,00
Desde 20.000 m2	3	10.956.479	32.869.437,00
Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	4	2.673.241	10.692.964,00
Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	2	3.096.112	6.192.224,00
Desde 2.000 m2 - Hasta 5.000 m2	3	3.305.978	9.917.934,00
Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	2	4.407.235	8.814.470,00
Desde 20.000 m2	2	10.956.479	21.912.958,00
Hasta 999 m2	2	2.673.241	5.346.482,00
Desde 1.000 m2 - Hasta 5.000 m2	1	3.096.112	3.096.112,00
Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	3	4.407.235	13.221.705,00
Desde 20.000 m2	2	10.956.479	21.912.958,00
Hasta 999 m2	1	2.673.241	2.673.241,00

+ 57 301 6494 194 comercial.aagroup@gmail.com **Manga** Cra -19 N°24 Oficina N°6 Cartagena, Colombia

Hasta 999 m2	8	2.673.241	21.385.928,00
Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	3	3.096.112	9.288.336,00
Desde 3.000 m2	1	4.407.235	4.407.235,00
Desde 20.000 m2	3	4.957.135	14.871.405,00
Hasta 99 m2	140	1.860.361	260.450.540,00
Hasta 89 m2	84	1.860.361	156.270.324,00
Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	22	2.257.752	49.670.544,00
Desde 160 m2 - Hasta 299 m2	2	2.474.900	4.949.800,00
Desde 300 m2	1	2.673.241	2.673.241,00
Hasta 89 m2	4	1.860.361	7.441.444,00
Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	3	2.257.752	6.773.256,00
Desde 160 m2 - Hasta 500 m2	8	2.474.900	19.799.200,00
Desde 600 m2	32	2.673.241	85.543.712,00
Hasta 599 m2	2	2.474.900	4.949.800,00
Desde 600 m2 - Hasta 500 m2	8	2.673.241	21.385.928,00
N/A	1	3.096.112	3.096.112,00
Hasta 89 m2	50	1.860.361	93.018.050,00
Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	25	2.257.752	56.443.800,00
Desde 160 m2 - Hasta799 m2	152	2.474.900	376.184.800,00
Desde 800 m2	51	2.673.241	136.335.291,00
Hasta 999 m2	1	2.474.900	2.474.900,00
Desde 1.000 m2	7	2.673.241	18.712.687,00
Hasta 89 m2	6	1.860.361	11.162.166,00
Desde 160 m2 - Hasta799 m2	20	2.474.900	49.498.000,00
		TOTAL	1.939.835.730,00

Cordialmente,

Camila Suarez Canchila
Representante legal
A&A GROUP S.A.S.

Cartagena de Indias D. T. y C., 14 de abril de 2026

REF: COTIZACIÓN PRESTACIÓN DE SERVICIOS

USO ACTUAL	AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Apartamentos	Hasta 999 m2	2	$ 3.093.560	$ 6.187.120
Apartamentos	Desde 1.000 m2	1	$ 3.651.587	$ 3.651.587
Oficinas	Hasta 50 m2	1	$ 2.673.807	$ 2.673.807
Oficinas	Desde 51 m2	7	$ 3.438.221	$ 24.067.547
Comercial	Desde 1.000 m2	1	$ 6.265.848	$ 6.265.848
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	$ 8.359.123	$ 8.359.123
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	$ 8.359.123	$ 8.359.123
Institucional	Desde 1.000 m2	3	$ 9.897.456	$ 29.692.368
Institucional	Desde 1.000 m2	2	$ 12.820.478	$ 25.640.956
Institucional	Desde 1.000 m2	1	$ 14.120.137	$ 14.120.137
Institucional	Desde 1.000 m2	2	$ 14.120.137	$ 28.240.274
Cementerio	Desde 1.000 m2	1	$ 14.120.137	$ 14.120.137
Zona Verde	Desde 1.000 m2	1	$ 14.120.137	$ 14.120.137
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	$ 2.266.455	$ 4.532.910
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	$ 2.266.455	$ 4.532.910
Zona Verde	Desde 1.000 m2	1	$ 2.883.242	$ 2.883.242
Institucional	Desde 1.000 m2	2	$ 2.883.242	$ 5.766.484
Institucional	Desde 1.000 m2	1	$ 2.883.242	$ 2.883.242
Institucional	Hasta 999 m2	1	$ 2.058.012	$ 2.058.012
Institucional	Hasta 999 m2	2	$ 2.266.455	$ 4.532.910
Publico	Desde 1.000 m2	1	$ 9.897.456	$ 9.897.456
Institucional	Hasta 499 m2	3	$ 2.058.012	$ 6.174.036
Institucional	Desde 0 m2 - Hasta 1.000 m2	15	$ 2.266.455	$ 33.996.825
Institucional	Desde 0 m2 - Hasta 2.000 m2	8	$ 2.673.807	$ 21.390.456
Institucional	Desde 4.000 m2 - Hasta 5.000 m2	7	$ 2.883.242	$ 20.182.694
Institucional	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	12	$ 4.098.455	$ 49.181.460

Institucional	Desde 20.000 m2	3	$	9.897.456	$	29.692.368
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	4	$	2.266.455	$	9.065.820
Institucional	Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	2	$	2.673.807	$	5.347.614
Institucional	Desde 2.000 m2 - Hasta 5.000 m2	3	$	2.883.242	$	8.649.726
Institucional	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	2	$	4.098.455	$	8.196.910
Institucional	Desde 20.000 m2	2	$	9.897.456	$	19.794.912
BIEN DE USO PUBLICO	Hasta 999 m2	2	$	2.266.455	$	4.532.910
BIEN DE USO PUBLICO	Desde 1.000 m2 - Hasta 5.000 m2	1	$	2.673.807	$	2.673.807
BIEN DE USO PUBLICO	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	3	$	4.098.455	$	12.295.365
BIEN DE USO PUBLICO	Desde 20.000 m2	2	$	9.897.456	$	19.794.912
Publico	Hasta 999 m2	1	$	2.266.455	$	2.266.455
Institucional	Hasta 999 m2	8	$	2.266.455	$	18.131.640
Institucional	Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	3	$	2.673.807	$	8.021.421
Institucional	Desde 3.000 m2	1	$	4.098.455	$	4.098.455
INSTITUCIONAL	Desde 20.000 m2	3	$	4.498.585	$	13.495.755
RESIDENCIAL TIPO A	Hasta 99 m2	140	$	1.433.781	$	200.729.340
URBANISMO RESIDENCIAL	Hasta 89 m2	84	$	1.433.781	$	120.437.604
RESIDENCIAL TIPO A	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	22	$	1.848.686	$	40.671.092
RESIDENCIAL TIPO A	Desde 160 m2 - Hasta 299 m2	2	$	2.058.012	$	4.116.024
RESIDENCIAL TIPO A	Desde 300 m2	1	$	2.266.455	$	2.266.455
TRANSFERENCIA	Hasta 89 m2	4	$	1.433.781	$	5.735.124
N/A	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	3	$	1.848.686	$	5.546.058
INSTITUCIONAL	Desde 160 m2 - Hasta 500 m2	8	$	2.058.012	$	16.464.096
INSTITUCIONAL	Desde 600 m2	32	$	2.266.455	$	72.526.560
PARQUE	Hasta 599 m2	2	$	2.058.012	$	4.116.024
PARQUE	Desde 600 m2 - Hasta 500 m2	8	$	2.266.455	$	18.131.640
N/A	N/A	1	$	2.673.807	$	2.673.807

VIA PUBLICA	Hasta 89 m2	50	$	1.433.781	$	71.689.050
VIA PUBLICA	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	25	$	1.848.686	$	46.217.150
VIA PUBLICA	Desde 160 m2 - Hasta799 m2	152	$	2.058.012	$	312.817.824
VIA PUBLICA	Desde 800 m2	51	$	2.266.455	$	115.589.205
ZONA VERDE	Hasta 999 m2	1	$	2.058.012	$	2.058.012
ZONA VERDE	Desde 1.000 m2	7	$	2.266.455	$	15.865.185
ZONA VERDE	Hasta 89 m2	6	$	1.433.781	$	8.602.686
ZONA VERDE	Desde 160 m2 - Hasta799 m2	20	$	2.058.012	$	41.160.240
				TOTAL	**$**	**1.626.982.047**

Atentamente,



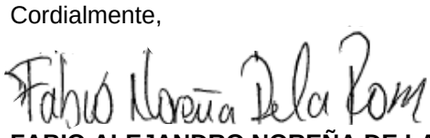
IMA CELINDA FLOREZ TORRES
C.C. No. 45.464.964
REPRESENTANTE LEGAL
ASESORIAS CONTABLES DEL CARIBE SAS
NIT. 900162902-8
Correo: servicioalcliente@acontis.co

SNP
CONSULTORES
Y ASESORES

COTIZACIÓN PRESTACIÓN DE SERVICIOS

USO ACTUAL	AREA TERRENO	N° DE PREDIOS	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Apartamentos	Hasta 999 m2	2	3.396.334	6.792.668,00
Apartamentos	Desde 1.000 m2	1	3.710.581	3.710.581,00
Oficinas	Hasta 50 m2	1	2.981.105	2.981.105,00
Oficinas	Desde 51 m2	7	3.515.025	24.605.175,00
Comercial	Desde 1.000 m2	1	5.940.358	5.940.358,00
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	8.139.571	8.139.571,00
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	1	8.139.571	8.139.571,00
Institucional	Desde 1.000 m2	3	10.399.720	31.199.160,00
Institucional	Desde 1.000 m2	2	12.581.500	25.163.000,00
Institucional	Desde 1.000 m2	1	14.627.848	14.627.848,00
Institucional	Desde 1.000 m2	2	14.627.848	29.255.696,00
Cementerio	Desde 1.000 m2	1	14.627.848	14.627.848,00
Zona Verde	Desde 1.000 m2	1	14.627.848	14.627.848,00
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	2.561.180	5.122.360,00
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	2	2.561.180	5.122.360,00
Zona Verde	Desde 1.000 m2	1	3.186.875	3.186.875,00
Institucional	Desde 1.000 m2	2	3.186.875	6.373.750,00
Institucional	Desde 1.000 m2	1	3.186.875	3.186.875,00
Institucional	Hasta 999 m2	1	2.342.893	2.342.893,00
Institucional	Hasta 999 m2	2	2.561.180	5.122.360,00
Publico	Desde 1.000 m2	1	10.399.720	10.399.720,00
Institucional	Hasta 499 m2	3	2.342.893	7.028.679,00
Institucional	Desde 0 m2 - Hasta 1.000 m2	15	2.561.180	38.417.700,00
Institucional	Desde 0 m2 - Hasta 2.000 m2	8	2.981.105	23.848.840,00
Institucional	Desde 4.000 m2 - Hasta 5.000 m2	7	3.186.875	22.308.125,00
Institucional	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	12	3.995.772	47.949.264,00
Institucional	Desde 20.000 m2	3	10.399.720	31.199.160,00
Institucional	Desde 500 m2 - Hasta 999 m2	4	2.561.180	10.244.720,00
Institucional	Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	2	2.981.105	5.962.210,00
Institucional	Desde 2.000 m2 - Hasta 5.000 m2	3	3.186.875	9.560.625,00
Institucional	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	2	3.995.772	7.991.544,00
Institucional	Desde 20.000 m2	2	10.399.720	20.799.440,00
BIEN DE USO PUBLICO	Hasta 999 m2	2	2.561.180	5.122.360,00
BIEN DE USO PUBLICO	Desde 1.000 m2 - Hasta 5.000 m2	1	2.981.105	2.981.105,00
BIEN DE USO PUBLICO	Desde 5.000 m2 - Hasta 20.000 m2	3	3.995.772	11.987.316,00
BIEN DE USO PUBLICO	Desde 20.000 m2	2	10.399.720	20.799.440,00
Publico	Hasta 999 m2	1	2.561.180	2.561.180,00
Institucional	Hasta 999 m2	8	2.561.180	20.489.440,00
Institucional	Desde 1.000 m2 - Hasta 2.000 m2	3	2.981.105	8.943.315,00
Institucional	Desde 3.000 m2	1	3.995.772	3.995.772,00
INSTITUCIONAL	Desde 20.000 m2	3	4.295.890	12.887.670,00
RESIDENCIAL TIPO A	Hasta 99 m2	140	1.717.070	240.389.800,00
URBANISMO RESIDENC	Hasta 89 m2	84	1.717.070	144.233.880,00
RESIDENCIAL TIPO A	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	22	2.144.293	47.174.446,00
RESIDENCIAL TIPO A	Desde 160 m2 - Hasta 299 m2	2	2.342.893	4.685.786,00
RESIDENCIAL TIPO A	Desde 300 m2	1	2.561.180	2.561.180,00
TRANSFERENCIA	Hasta 89 m2	4	1.717.070	6.868.280,00
N/A	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	3	2.144.293	6.432.879,00
INSTITUCIONAL	Desde 160 m2 - Hasta 500 m2	8	2.342.893	18.743.144,00
INSTITUCIONAL	Desde 600 m2	32	2.561.180	81.957.760,00
PARQUE	Hasta 599 m2	2	2.342.893	4.685.786,00
PARQUE	Desde 600 m2 - Hasta 500 m2	8	2.561.180	20.489.440,00
N/A	N/A	1	2.981.105	2.981.105,00
VIA PUBLICA	Hasta 89 m2	50	1.717.070	85.853.500,00
VIA PUBLICA	Desde 90 m2 - Hasta 159 m2	25	2.144.293	53.607.325,00
VIA PUBLICA	Desde 160 m2 - Hasta799 m2	152	2.342.893	356.119.736,00
VIA PUBLICA	Desde 800 m2	51	2.561.180	130.620.180,00
ZONA VERDE	Hasta 999 m2	1	2.342.893	2.342.893,00
ZONA VERDE	Desde 1.000 m2	7	2.561.180	17.928.260,00
ZONA VERDE	Hasta 89 m2	6	1.717.070	10.302.420,00
ZONA VERDE	Desde 160 m2 - Hasta799 m2	20	2.342.893	46.857.860,00
			TOTAL:	**1.830.581.187,00**

Cordialmente,



FABIO ALEJANDRO NOREÑA DE LA ROSA
CC 1.143.434.40
SUBGENTE
SNP CONSULTORES Y ASESORES S.A.S

LISTADO DE EMPRESAS DE ACUERDO CON EL CÓDIGO CIIU

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
830070685	Pymes-Separados	D. Contadores S.A.S	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	2,40	0,476	INDETERMINADO	0,65	0,34
816000011	Plenas-Individuales	TREJOS RESTREPO ASOCIADOS S.A.S.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	RISARALDA	2,53	0,324	INDETERMINADO	0,46	0,31
830051492	Pymes-Individuales	SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE REVISORIA FISCAL Y AUDITORIA LTDA	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	3,05	0,315	INDETERMINADO	0,41	0,28
830035937	Pymes-Individuales	ORGANIZACION INMOBILIARIA MARCA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	3,58	0,275	INDETERMINADO	0,38	0,27
900320562	Pymes-Individuales	MET REAL ESTATE SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	2,82	0,354	INDETERMINADO	0,37	0,24
900146268	Pymes-Individuales	LINCO CONSULTORES S.A.S.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	VALLE	1,21	0,319	INDETERMINADO	0,33	0,23
890918082	Pymes-Individuales	ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	0,74	0,754	INDETERMINADO	0,86	0,21
860023380	Pymes-Separados	AMEZQUITA Y CIA SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	5,13	0,203	INDETERMINADO	0,26	0,21
860005813	Pymes-Individuales	Deloitte & Touche S.A.S	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	3,67	0,493	INDETERMINADO	0,40	0,20
830055030	Pymes-Individuales	FORVIS MAZARS AUDIT SAS BIC	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	4,28	0,329	INDETERMINADO	0,30	0,20
900574310	Pymes-Individuales	INVERSIONES ACCIONES SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	3,02	0,187	INDETERMINADO	0,22	0,18
830039560	Pymes-Individuales	SAENZ AUDITORES CONSULTORES SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,98	0,299	INDETERMINADO	0,26	0,18
890913992	Pymes-Individuales	ARRENDAMIENTOS ENVIGADO SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,64	0,228	INDETERMINADO	0,23	0,18
860046755	Pymes-Individuales	INMOBILIARIA BOGOTA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,46	0,480	INDETERMINADO	0,33	0,17
830027988	Pymes-Individuales	TBA TOTAL BUSINESS ADMINISTRATION SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	2,74	0,384	INDETERMINADO	0,26	0,16
900140010	Pymes-Individuales	EL MICO INTERVENTOR SA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,29	0,788	INDETERMINADO	0,76	0,16
800204737	Pymes-Separados	ADQUIRIR SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,13	0,685	INDETERMINADO	0,51	0,16
805005846	Pymes-Individuales	PKF CABRERA INTERNACIONAL S,A	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	VALLE	3,12	0,400	INDETERMINADO	0,25	0,15

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
800041138	Pymes-Individuales	CAÑON Y CAÑON AUDITORES SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	0,97	0,823	INDETERMINADO	0,69	0,12
830089834	Pymes-Individuales	COMPAÑIA EUROAMERICANA DE AUDITORIA Y CONSULTORIA EMPRESARIAL SA	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	2,40	0,399	INDETERMINADO	0,18	0,11
860080658	Pymes-Individuales	INMOBILIARIAS ALIADAS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,32	0,548	INDETERMINADO	0,23	0,10
811044406	Plenas-Individuales	RUSSELL BEDFORD GCT SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ANTIOQUIA	1,48	0,560	INDETERMINADO	0,20	0,09
830097149	Pymes-Individuales	MOORE ASSURANCE S.A.S.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,46	0,526	INDETERMINADO	0,18	0,08
900554782	Pymes-Individuales	INVERSIONES ACREDITADAS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,64	0,132	INDETERMINADO	0,09	0,08
900300335	Pymes-Individuales	TULIPAN RG SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,92	0,179	INDETERMINADO	0,09	0,07
900108638	Pymes-Individuales	SOCIEDADES MULTIPLES LTDA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	4,69	0,169	INDETERMINADO	0,06	0,05
900033496	Pymes-Individuales	MA Asociados S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	3,02	0,183	INDETERMINADO	0,06	0,05
900408078	Pymes-Individuales	INVERJALR SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,05	0,776	INDETERMINADO	0,21	0,05
900265320	Pymes-Individuales	CARRERO ASOCIADOS SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,44	0,560	INDETERMINADO	0,10	0,05
900215293	Pymes-Individuales	LONAL SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ANTIOQUIA	2,22	0,111	INDETERMINADO	0,05	0,04
830085509	Pymes-Individuales	CONSULTING AND ACCOUNTING SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,17	0,798	INDETERMINADO	0,21	0,04
800004658	Pymes-Individuales	ARRENDAMIENTOS DEL SUR SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,05	0,819	INDETERMINADO	0,22	0,04
860526812	Pymes-Individuales	RAFAEL ANGEL H Y CIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,64	0,418	INDETERMINADO	0,07	0,04
900416211	Pymes-Individuales	ZAPATA INVERSIONES CIA EN CS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	RISARALDA	0,80	0,615	INDETERMINADO	0,09	0,03
830052405	Pymes-Individuales	MECANICA JR S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,13	0,569	INDETERMINADO	0,07	0,03
800249702	Pymes-Individuales	UNION DE MERCADOS CASTELLANOS Y CIA S.A.S. UNIMERCAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,18	0,331	INDETERMINADO	0,04	0,03
900484051	Pymes-Individuales	KARINA INVERSIONES SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,51	0,372	INDETERMINADO	0,04	0,02

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
900794248	Pymes-Individuales	KALAPATI S.A.S	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	0,12	0,767	INDETERMINADO	0,10	0,02
900216859	Plenas-Individuales	VAS COLOMBIA SA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	CUNDINAMARCA	0,89	0,381	INDETERMINADO	0,03	0,02
800054173	Pymes-Separados	ANTHONY HALLIDAY BERON SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	VALLE	0,94	0,477	INDETERMINADO	0,04	0,02
900800193	Pymes-Individuales	PES INVERSIONES S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	5,57	0,127	INDETERMINADO	0,02	0,02
890202015	Pymes-Individuales	INMOBILIARIA ALEJANDRO DOMINGUEZ PARRA S.A.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	0,93	0,959	INDETERMINADO	0,48	0,02
900633342	Pymes-Individuales	INVERSIONES TORRE 80 OFICINAS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,51	0,258	INDETERMINADO	0,02	0,02
900126199	Pymes-Individuales	VALORES INMOBILIARIOS HG SA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	6,85	0,288	INDETERMINADO	0,02	0,02
900870659	Pymes-Individuales	INVERSIONES IRB SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,63	0,409	INDETERMINADO	0,03	0,02
900506842	Pymes-Individuales	MÚLTIPLO GESTIÓN DE PROYECTOS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,12	0,181	INDETERMINADO	0,02	0,02
860000500	Pymes-Individuales	JCO INVERSIONES SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,33	0,865	INDETERMINADO	0,11	0,01
900508811	Pymes-Individuales	GP3 SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,19	0,822	INDETERMINADO	0,08	0,01
900468541	Pymes-Individuales	STINA S.A.S	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ATLANTICO	0,34	0,344	INDETERMINADO	0,02	0,01
800121157	Pymes-Individuales	INMOBILIARIA UBIKKA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOLIVAR	0,03	0,543	INDETERMINADO	0,02	0,01
900076587	Pymes-Individuales	PETROLANDIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	CORDOBA	0,09	0,551	INDETERMINADO	0,02	0,01
800195574	Pymes-Individuales	FINANCAR SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ATLANTICO	1,42	0,811	INDETERMINADO	0,03	0,01
900496819	Pymes-Individuales	MEDICOS NATURA S.A.S	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	1,81	0,537	INDETERMINADO	0,01	0,01
816005588	Pymes-Individuales	KAISA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	RISARALDA	1,21	0,301	INDETERMINADO	0,01	0,00
900745591	Pymes-Individuales	CONSTRUCTORA SANTA TERESA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	CUNDINAMARCA	0,47	0,994	INDETERMINADO	0,61	0,00
800039768	Pymes-Individuales	TIERRA HABITAT S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,23	0,364	INDETERMINADO	0,00	0,00
890209550	Pymes-Individuales	PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	6,11	0,126	INDETERMINADO	0,00	0,00

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
900211123	Pymes-Individuales	COMMERCIAL ARCHITECTURE COLOMBIA S.A.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,86	0,438	INDETERMINADO	0,00	0,00
900942598	Pymes-Individuales	DESARROLLADORES INMOBILIARIOS PROYECTA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	2,01	0,776	INDETERMINADO	0,00	0,00
900745083	Pymes-Individuales	ADAR PARTNERS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	4,20	0,236	INDETERMINADO	0,00	0,00
900342323	Pymes-Individuales	YUNAK SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,84	0,699	INDETERMINADO	0,00	0,00
805030587	Pymes-Individuales	CENTRAL CONTROL SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	VALLE	1,11	0,411	INDETERMINADO	0,83	0,49
900651928	Pymes-Individuales	ASESORIAS Y TRANSACCIONES SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	0,47	0,690	10,30	0,76	0,24
830118467	Pymes-Individuales	INVERSIONES Y COMERCIALIZADORA EL PORVENIR SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,79	0,117	10,19	0,01	0,01
800180241	Pymes-Individuales	TOWER CONSULTING WORLDWIDE SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,01	0,515	10,18	0,63	0,30
811009986	Pymes-Separados	EME PROPIEDAD RAIZ SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,13	0,864	9,53	0,18	0,02
802001386	Pymes-Individuales	HOLDING NP SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ATLANTICO	0,87	0,245	9,53	0,07	0,05
900605395	Pymes-Individuales	DESTIN S C A	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,02	0,799	9,02	0,04	0,01
830512580	Pymes-Individuales	GENERACION 3 SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	RISARALDA	4,88	0,516	8,94	0,27	0,13
900253902	Pymes-Separados	INVERSIONES JORGE E. JIMENEZ B. SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,51	0,125	8,76	0,01	0,01
811025662	Pymes-Individuales	BECKER Y ASSOCIATES S.A.S	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ANTIOQUIA	2,34	0,394	8,23	0,46	0,28
860528332	Pymes-Individuales	GRUPO GIULETI S.A.S	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	4,52	0,173	8,22	0,00	0,00
900613098	Pymes-Separados	EL TEJON SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,02	0,201	8,07	0,44	0,35
802017367	Pymes-Individuales	ARGUELLES AUDITORES & ASOCIADOS SA	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ATLANTICO	2,19	0,347	7,88	0,81	0,53
900943048	Pymes-Separados	PWC CONTADORES Y AUDITORES SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,58	0,607	7,87	0,20	0,08
890401795	Pymes-Individuales	TRZ Y CIA S EN C	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOLIVAR	0,47	0,717	7,40	0,10	0,03
830034285	Pymes-Individuales	MAKRO INMOBILIARIA LTDA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,66	0,681	7,36	0,09	0,03

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
900147863	Pymes-Individuales	CONSULTORIA TOTAL Y CIA LIMITADA	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ANTIOQUIA	2,43	0,619	6,82	0,18	0,07
900715363	Pymes-Individuales	JPA COLOMBIA SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,32	0,336	6,68	0,46	0,31
900585997	Pymes-Individuales	KUKLI COLOMBIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	3,29	0,131	6,55	0,00	0,00
860000846	Pymes-Individuales	KPMG SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,36	0,735	6,23	0,41	0,11
800026893	Pymes-Individuales	ALFREDO LOPEZ Y CIA SAS BIC	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	VALLE	1,70	0,362	5,94	0,25	0,16
800015821	Pymes-Individuales	CONTABLER S.A.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ANTIOQUIA	1,21	0,700	5,86	0,70	0,21
860079889	Plenas-Individuales	SHERLEG SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,55	0,218	5,82	0,03	0,03
900617476	Pymes-Individuales	INMUEBLES CARIBE S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ATLANTICO	0,21	0,364	5,72	0,22	0,14
802009050	Pymes-Individuales	D&A ASESORES EMPRESARIALES SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ATLANTICO	2,34	0,486	5,68	0,13	0,07
860046812	Pymes-Individuales	OROZCO Y LAVERDE CIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	2,37	0,226	5,02	0,15	0,12
900462228	Plenas-Individuales	CIMENTO INMUEBLES COMERCIALES SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,76	0,726	4,91	0,48	0,13
830000818	Pymes-Separados	CROWE CO S.A.S.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,51	0,553	4,90	0,41	0,18
830114864	Pymes-Individuales	DELMAR DELGADO MARTINEZ Y CIA S EN C	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,59	0,253	4,90	0,05	0,04
830147079	Pymes-Individuales	G5 SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	2,51	0,393	4,56	0,21	0,13
900489551	Pymes-Individuales	BIARRIZ SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	3,70	0,583	3,95	0,00	0,00
860600063	Pymes-Individuales	BDO AUDIT SAS BIC	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,82	0,566	3,95	0,46	0,20
802021580	Pymes-Separados	ICONOS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ATLANTICO	0,97	0,928	3,88	0,19	0,01
860036884	Plenas-Separados	ERNST & YOUNG SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	2,48	0,362	3,82	0,41	0,26
860523146	Pymes-Individuales	MIDWEST COLOMBIANA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,68	0,386	3,80	0,05	0,03
900811950	Pymes-Individuales	DUPLA LEGAL SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ANTIOQUIA	3,55	0,418	3,80	0,36	0,21

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
860517022	Pymes-Individuales	EMPRESA DE DIVULGACIONES Y ASESORIAS ECA SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,50	0,537	3,72	0,44	0,20
811024730	Pymes-Separados	MAXIBIENES SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,05	0,658	3,72	0,64	0,22
901417620	Plenas-Individuales	ZIMMER BIOMET COLOMBIA S.A.S.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,89	0,464	3,68	0,05	0,03
811013860	Pymes-Individuales	GP SOLUCIONES INTEGRALES	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ANTIOQUIA	1,49	0,545	3,65	0,37	0,17
900166187	Pymes-Individuales	ZONA FRANCA TAYRONA SAS USURIO OPERADOR DE ZONAS FRANCAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	MAGDALENA	0,41	0,398	3,05	0,21	0,12
900038887	Pymes-Individuales	INVERSIONES NOVA DE COLOMBIA S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,82	0,333	3,02	0,00	0,00
900541693	Pymes-Individuales	COMPAÑIA NACIONAL DE BODEGAS SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	VALLE	0,69	0,473	2,97	0,15	0,08
806016535	Pymes-Individuales	INVERSIONES LANDAZABAL DAGUER & CIA S EN C	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOLIVAR	4,09	0,180	2,95	0,05	0,04
900038616	Pymes-Individuales	CBRE COLOMBIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,12	0,877	2,83	0,54	0,07
900474538	Pymes-Individuales	CALAMONTE S.A.S	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	0,28	0,591	2,77	0,13	0,05
805000082	Pymes-Individuales	SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	VALLE	1,35	0,646	2,68	0,29	0,10
830065829	Pymes-Individuales	BDO OUTSOURCING SAS BIC	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	2,33	0,542	2,61	0,30	0,14
804009532	Pymes-Separados	ALIANZA INMOBILIARIA S.A.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	0,67	0,840	2,51	0,25	0,04
800249410	Pymes-Individuales	INVERBIENES SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOLIVAR	0,80	0,523	2,51	0,33	0,16
800051232	Pymes-Individuales	RUSSELL BEDFORD RBG S.A.S.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,96	0,506	2,50	0,43	0,21
900298569	Plenas-Separados	CREAR CALLE 81 SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	2,04	0,356	2,45	0,10	0,06
900228622	Pymes-Individuales	INVERSIONES DEL OESTE S.A.S	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	2,31	0,622	2,43	0,08	0,03
890110168	Pymes-Individuales	CEPEDA & COMPAÑIA S.A	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ATLANTICO	1,96	0,407	2,42	0,10	0,06
890937655	Pymes-Individuales	BIEN RAIZ S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	0,50	0,548	2,16	0,48	0,22
900295247	Pymes-Individuales	MARGEF SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,75	0,213	2,15	0,02	0,01

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
806006331	Pymes-Individuales	RUSSELL BEDFORD DSA S.A.S	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOLIVAR	1,54	0,651	2,14	0,39	0,13
811008792	Pymes-Individuales	GERENCIA Y CONTROL S.A.S.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	ANTIOQUIA	1,33	0,559	2,11	0,54	0,24
900573671	Pymes-Individuales	M2 REALTY SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	2,09	0,522	2,07	0,11	0,05
900849574	Pymes-Separados	PROYECTO CUCUTA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	2,05	0,555	2,07	0,21	0,09
900456428	Pymes-Individuales	GLOBO INMOBILIARIO SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	2,01	0,166	2,06	0,04	0,03
800047115	Pymes-Separados	MAPANDA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	2,17	0,219	1,95	0,03	0,02
900539629	Pymes-Individuales	INVERSORA BLASEJ SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,00	0,807	1,88	0,00	0,00
901061480	Pymes-Individuales	PROMOTORA PLANTE S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	0,20	0,986	1,73	0,57	0,01
823002291	Pymes-Individuales	BADRAN CAMERA & CIA S EN C	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SUCRE	2,28	0,299	1,72	0,03	0,02
860070393	Plenas-Individuales	EY OUTSOURCING SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	2,15	0,471	1,70	0,20	0,11
900017281	Pymes-Individuales	FRANCO MURGUEITIO & ASOCIADOS ASESORES Y REVISORES SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	VALLE	1,00	0,739	1,67	0,21	0,05
900226841	Plenas-Individuales	IINVERSIONES ALTERNOVA SAS INVERSIONES ALTERNOVA SAS INVERSIONES ALTERNOVA SAS iINVERSIONES ALTERNOVA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,11	0,410	1,67	0,15	0,09
900329519	Pymes-Individuales	A43 SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	0,54	0,763	1,56	0,76	0,18
860008313	Pymes-Individuales	LUQUE OSPINA Y CIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,75	0,339	1,56	0,14	0,09
860000743	Pymes-Separados	,LUIS SOTO Y CIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,14	0,542	1,55	0,09	0,04
890400048	Pymes-Individuales	ARAUJO Y SEGOVIA S.A.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOLIVAR	0,55	0,652	1,53	0,25	0,09
900371677	Pymes-Individuales	QBO CONSTRUCTORES SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,45	0,638	1,49	0,28	0,10
890112782	Pymes-Individuales	ANTONIO GUTIERREZ & COMPAÑIA PROYECTOS INMOBILIARIOS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ATLANTICO	0,35	0,480	1,41	0,09	0,05
800249449	Pymes-Separados	BAKER TILLY COLOMBIA LTDA	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,55	0,701	1,39	0,49	0,15

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
901131021	Pymes-Individuales	mmrs sas	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	0,34	0,600	1,36	0,05	0,02
901049128	Pymes-Individuales	CYAL MANAGEMENT SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	CUNDINAMARCA	1,68	0,647	1,34	0,19	0,07
900919490	Pymes-Individuales	GRUPO ARENAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ATLANTICO	1,08	0,924	1,28	0,93	0,07
800088357	Pymes-Individuales	NEXIA MONTES Y ASOCIADOS SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	3,25	0,296	1,26	0,07	0,05
901257831	Pymes-Individuales	SITE 48 SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	1,15	0,676	1,24	0,26	0,09
891201080	Pymes-Individuales	AUTOMOTORES DE NARIÑO AUTODENAR SA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	NARINO	1,21	0,870	1,22	0,06	0,01
891001109	Pymes-Individuales	ARAUJO Y SEGOVIA DE CORDOBA SA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	CORDOBA	0,57	0,589	1,15	0,13	0,05
900023538	Pymes-Individuales	HUMBERTO LOPEZ R & CIA SCA	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,01	0,656	1,10	0,16	0,05
890706691	Pymes-Individuales	PEÑALOZA GALLO Y CIA S EN C	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	TOLIMA	0,48	0,291	1,03	0,02	0,01
830069788	Pymes-Individuales	AUREN AUDITORES Y CONSULTORES S.A.	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,23	0,686	0,99	0,36	0,11
900341006	Pymes-Individuales	INMOBILIARIA LA CARTUJA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	0,06	0,215	0,96	0,02	0,01
900138370	Plenas-Individuales	Parque Industrial Zona Franca S.A.S usuario operador de zonas francas	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOLIVAR	3,23	0,332	0,95	0,05	0,03
900185428	Pymes-Individuales	MAKRO INVERSIONES L Y D S EN C S	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,97	0,560	0,93	0,09	0,04
900103009	Pymes-Individuales	InversionesSanchez Sanchez y Cia S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	0,90	0,504	0,77	0,10	0,05
900983812	Pymes-Separados	INMOBILIARIA LAUREL DEL PARQUE S.A.S.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,20	0,783	0,69	0,08	0,02
900335334	Pymes-Individuales	GERMAN MONTENEGRO FAJARDO AUDITORES Y ASESORES SAS BIC	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	NARINO	5,14	0,195	0,67	0,00	0,00
806005429	Pymes-Individuales	INMOBILIARIA BOZZIMBETT SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOLIVAR	0,07	0,392	0,58	0,02	0,01
860058689	Pymes-Individuales	Y&Y BUSINESS CONSULTANTS SAS	M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria	BOGOTA D.C.	1,33	0,471	0,51	0,10	0,05
860023522	Pymes-Individuales	INVERSIONES BREMBO S.A.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	4,29	0,240	0,48	0,22	0,17
804014972	Pymes-Individuales	GESTION URBANA S. A.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	SANTANDER	0,97	0,827	0,35	0,14	0,02

NIT	TIPO DE INFORMACIÓN NIIF	RAZÓN SOCIAL DE LA SOCIEDAD	CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME VERSIÓN 4 A.C	DEPARTAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE DOMICILIO	LIQUIDEZ	ENDEUDAMIENTO	COBERTURA DE INTERESES	RENTABILIDAD SOBRE ACTIVOS	RENTABILIDAD SOBRE PATRIMONIO
900402206	Pymes-Individuales	INVERSIONES LAS AGUILAS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	4,89	0,245	0,27	0,01	0,01
900086832	Pymes-Individuales	PROMOTORA INTEGRAL DE SOLUCIONES INMOBILIARIAS Y DE CONSTRUCCION S.A.	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ANTIOQUIA	1,01	0,973	0,13	0,20	0,01
830055898	Plenas-Separados	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	BOGOTA D.C.	0,99	0,902	0,08	0,02	0,00

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

ANEXO
MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGO

Denominación del bien o servicio	CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE VALORACIÓN, AUDITORIA Y SANEAMIENTO CONTABLE, MEDIANTE EL LEVANTAMIENTO, ACTUALIZACIÓN Y DEPURACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES A CARGO DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS	Anexo No.	
		Fecha	19/04/2026
Elaborado de conformidad con la metodología propuesta por la Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, detallada en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Proceso de Contratación", fuente: https://www.colombiacompra.gov.co/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias.			

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	A partir de cuándo se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Interno	**Planeación**	Riesgos Operacionales	Que la modalidad de selección no sea adecuada para los servicios que requiere la Entidad	Que el oferente seleccionado no satisfaga cabalmente las expectativas y necesidades de la Entidad	1	4	5	Medio	Entidad	Revisión de la necesidad y Modalidad de selección en la elaboración de estudios previos por parte de la Entidad	1	1	2	Bajo	No	Secretaria de Hacienda	Al construir la necesidad	Antes de elaboración estudios previos	Monitoreo de las etapas precontractuales por parte de la Unidad Interna de Contratación de la Secretaria de Hacienda	Cronograma de Contratación
2	General	Interno	**Planeación**	Riesgos Operacionales	Que el proceso de contratación no sea coherente con la misión, objetivos y metas de la Entidad	Que la contratación exceda la competencia y/o la misión de la Entidad	1	4	5	Medio	Entidad	Revisión de la necesidad y Modalidad de selección en la elaboración de estudios previos	1	1	2	Bajo	No	Secretaria de Hacienda	Al construir la necesidad	Antes de elaboración estudios previos	Monitoreo de las etapas precontractuales	Cronograma de Contratación
3	Específico	Externo	**Planeación**	Riesgos Operacionales	La incorrecta especificación técnica de la descripción del servicio	Que se pidan elementos y cantidades incorrectas a las necesidades de la Entidad	3	4	7	Medio	Entidad	Especificar la descripción técnica y las unidades de medida de cada servicio antes de realizar el estudio para minimizar el riesgo	1	1	2	Bajo	No	Secretaria de Hacienda	Al construir la necesidad	Antes de elaboración estudios previos	Monitoreo de las etapas precontractuales	Acorde al Cronograma de Contratación

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

ANEXO

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	A partir de cuándo se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
4	General	Externo	**Selección**	Riesgos Operacionales	Riesgo de colusión	La adjudicación inapropiada del contrato	1	4	5	Medio	Contratista	Diseño de procedimiento de adjudicación para minimizar el riesgo de colusión	1	1	2	bajo	Si	Secretaria de Hacienda	En el momento de la evaluación	Asignación del contrato	Monitoreo y asesoramiento con el coordinador del UIC de la Secretaría de Hacienda para Valoración de la probabilidad de la colusión	Cronograma de Contratación
5	General	Interno	**Selección**	Riesgo operacional	Riesgo de seleccionar aquellos que no cumplan con la totalidad de los requisitos habilitantes o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad	Trasgrede el principio de transparencia y economía propios de la contratación estatal	1	5	6	Alto	Entidad / Contratista	Capacitación del personal evaluador	1	2	3	medio	Si	Grupo evaluador de la entidad	Al momento de la selección del personal	Asignación del contrato	Evaluación a luz de los Pliegos Definitivos y/o Adendas si las hubiere	Cronograma de Contratación
6	Específico	Interno	**Selección**	Riesgos Operacionales	Falta de conocimiento por parte de los evaluadores	Mala escogencia del Contratista	1	2	3	Bajo	Entidad	Capacitación del personal evaluador	1	1	2	bajo	No	Grupo evaluador de la entidad	Al momento de la selección del personal	Asignación del contrato	Verificar que el grupo evaluador conozca el proceso a evaluar	Cronograma de Contratación

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

ANEXO

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	A partir de cuándo se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
7	General	Externo	**Contratación**	Riesgo operacional	Riesgo de que no se firme el contrato	Obstruye la ejecución del contrato	1	3	4	Bajo	Contratista	Seguimiento para la suscripción del contrato	1	2	3	medio	Si	Coordinador Unidad de Contratación	Desde la adjudicación	Hasta la Legalización	Verificación suscripción	Cronograma del proceso
9	General	Interno	**Contratación**	Riesgo operacional	Riesgo asociado con el incumplimiento de la publicación o el registro presupuestal del contrato	Que los recursos destinados a la financiación del compromiso se desvíen a otro fin.	1	3	4	Bajo	Entidad	Seguimiento en el requisito de ejecución	1	1	2	bajo	Si	Grupo integrado por Coordinación Unidad Contratación y supervisor designado entidad	Desde la Suscripción del contrato	Hasta la Legalización	Vigilancia estricta de la reserva presupuestal	Diario
10	Específico	Externo	**Ejecución**	Riesgo operacional	Que no se cuente con el personal idóneo para desarrolla la prestación del servicio objeto del contrato	Incumplimiento del objeto contractual	2	4	6	Alto	Contratista	Solicitud de cobertura de riesgo de cumplimiento y calidad del servicio	1	1	2	bajo	No	Supervisor y contratista	Desde el inicio de ejecución	Hasta la Finalización	Seguimiento en el informe de supervisión	Mensual
11	Específico	Externo	**Ejecución**	Riesgo Financiero	Aumento o disminución del valor de los servicios contratados que se encuentren incluidos dentro de los valores unitarios.	Aumento o disminución en la estructura de costos del contrato - Desequilibrio Económico	2	5	7	Alto	Contratista	Revisión y ajuste de la fórmula de equilibrio contractual / Acuerdo modificatorio de las condiciones contractuales	1	1	2	bajo	Si	Ordenador de Gasto, Supervisor y contratista	Desde el inicio de ejecución	Hasta la Finalización	Seguimiento en el informe de supervisión	Mensual

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

ANEXO

MATRIZ DE IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGO

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	A partir de cuándo se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
12	Específico	Externo	**Ejecución**	Riesgo operacional	Que el contratista no proceda con la liquidación del contrato dentro de los términos de Ley	Incumplimiento de los términos para la liquidación del contrato	2	5	7	Alto	Contratista	Requerimientos de orden jurídico. Procedencia de la liquidación unilateral del Contrato por parte de la Alcaldía Distrital de Cartagena	1	1	2	bajo	No	Ordenador de Gasto, Supervisor y contratista	Desde el inicio de ejecución	Hasta la Finalización	Requerimientos para liquidación de contrato	A la terminación del contrato