ESTUDIO DE SECTOR
ALCALDIA LOCAL DE BOSA

OBJETO A CONTRATAR 2
PLAZO DE EJECUCIÓN 2
1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD 3
1.1 ANTECEDENTES Y NECESIDAD 3
2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO 6
2.1 ASPECTOS GENERALES 6
2.2 ASPECTOS ECONÓMICOS: 6
2.3 PRODUCTOS INCLUIDOS DENTRO DEL SECTOR 10
2.4 AGENTES QUE COMPONEN EL SECTOR 11
2.5 GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR 11
2.6 ESTIMACIÓN CIFRAS EN VENTAS 11
2.7 PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO 12
2.8 VARIABLES ECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR 13
2.9 ASPECTOS TÉCNICOS 16
2.10 ESPECIFICACIONES DE CALIDAD 16
3. ASPECTOS REGULATORIOS 16
4. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO 17
4.1 ¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD ESTATAL EN EL PASADO ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO? 17
4.2 4.2 CÓMO HAN ADQUIRIDO LAS ENTIDADES ESTATALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO? 18
5. ESTUDIO DE LA OFERTA 20
DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES, OBRAS O SERVICIOS 20
5.1 ¿QUIÉN VENDE? 20
5.2 ESTUDIO DE MERCADO 20
6. NORMATIVIDAD DIFERENCIAL PROCESOS CONTRATACIÓN 20
6.1 6.1 LEY 2069 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 20
6.2 DECRETO 1860 DE 2021 21
7. FUENTES DE CONSULTA 22

ESTUDIO DE SECTOR
ALCALDIA LOCAL DE BOSA

PLANEACIÓN

OBJETO A CONTRATAR

CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALUO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON NÚMERO DE MATRICULA 50S-291030 y 50S-40563575, LOS CUALES PRETENDE ADQUIRIR EL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BOSA CON EL FIN DE LLEVAR A CABO LA NUEVA SEDE ADMINISTRATIVA

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo del contrato será por el término de cuatro (2), contados a partir de la firma del acta de inicio, suscrita entre el Supervisor del contrato por el FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BOSA y EL CONTRATISTA, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución.

ESTUDIO DE SECTOR
ALCALDIA LOCAL DE BOSA

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1.1 ANTECEDENTES Y NECESIDAD

De conformidad con el artículo 12 del Acuerdo Distrital 637 de 2016 el cual modifica el artículo 49 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, "*El Sector Gobierno tiene la misión de velar por la gobernabilidad distrital y local, por la generación de espacios y procesos sostenibles de participación de los ciudadanos y ciudadanas y las organizaciones sociales, por la relación de la administración distrital con las corporaciones públicas de elección popular en los niveles local, distrital, regional y nacional; vigilar y promover el cumplimiento de los derechos constitucionales, así como de las normas relativas al espacio público que rigen en el Distrito Capital*".

Por su parte, el Artículo 15 del Acuerdo Distrital 637 de 2016 el cual modifica el artículo 52 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, que a su tenor literal nos indica "*La Secretaría Distrital de Gobierno es un organismo del Sector Central con autonomía administrativa y financiera que tiene por objeto orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas encaminadas al fortalecimiento de la gobernabilidad democrática en el ámbito distrital y local, mediante la garantía de los derechos humanos y constitucionales, la convivencia pacífica, el ejercicio de la ciudadanía, la promoción de la paz y la cultura democrática, el uso del espacio público, la promoción de la organización y de la participación ciudadana y la coordinación de las relaciones políticas de la Administración Distrital en sus distintos niveles.*"

Es así que la Alcaldía Local tiene como misión *"ser una dependencia de la Secretaría Distrital de Gobierno responsable de apoyar la ejecución de las competencias asignadas a los Alcaldes o Alcaldesas Locales. En este sentido, deberán coordinar la acción del Distrito en las localidades y participar en la definición de las políticas de promoción y gestión del desarrollo de su territorio. Asimismo, fomentar la organización de las comunidades, la participación ciudadana en los procesos de la gestión pública, la promoción de la convivencia y la resolución de conflictos.".*

A su vez, el artículo 8 del Acuerdo 740 de 2019, indica que en cada una de las localidades habrá un Fondo de Desarrollo Local, con personería jurídica y patrimonio propio con cargo a los recursos del Fondo se financiarán las inversiones priorizadas en el Plan de Desarrollo Local, en concordancia con el Plan Distrital de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial

De conformidad con lo establecido en el artículo 1 del Decreto 411 del 30 de septiembre de 2016, *Por medio del cual se modifica la Estructura Organizacional de la Secretaría Distrital de Gobierno,* son funciones de este organismo, las siguientes:

a) Liderar, orientar y coordinar la formulación, adopción y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos dirigidos a garantizar el respeto de los derechos humanos y la convivencia pacífica en la ciudad.

b) Liderar, orientar y coordinar la formulación, adopción y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos necesarios para el mejoramiento de la gestión pública local y la consolidación de los procesos de la gobernabilidad local.

c) Liderar, orientar y coordinar la formulación, adopción y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos encaminados a garantizar la participación de los habitantes en las decisiones que les afecten, y en el control social a la gestión pública en el marco del Sistema Distrital de Participación.

d) Liderar, orientar y coordinar la formulación, adopción y ejecución de políticas para la defensa del espacio público, y el saneamiento y registro de los bienes constitutivos del patrimonio inmobiliario distrital.

e) Liderar, orientar y coordinar la formulación, adopción y ejecución de políticas, planes programas y proyectos dirigidos a la promoción, desarrollo y organización de las iniciativas y procesos ciudadanos solidarios para la atención de las poblaciones vulnerables desde la perspectiva de la garantía de derechos.

f) Coordinar las relaciones políticas de la Administración Distrital con las corporaciones públicas de elección popular y los gobiernos en los niveles local, distrital, regional y nacional.

g) Apoyar a las autoridades electorales, con miras al fortalecimiento de la democracia pluralista y participativa y el cumplimiento ele los derechos y deberes civiles y políticos.

h) Liderar, orientar y coordinar la formulación, adopción y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos orientados a la promoción y garantía de los derechos, deberes y libertades individuales y colectivas de las comunidades étnicas residentes en Bogotá D.C.

i) Liderar, orientar y coordinar la formulación, adopción y ejecución de políticas, planes, programas y proyectos encaminados a la defensa y promoción de los derechos de los consumidores de bienes y servicios.

j) Liderar, orientar y vigilar la defensa y protección de los derechos constitucionales de los ciudadanos en todo el territorio distrital.

k) Liderar, orientar y coordinar la dirección de asuntos religiosos en el Distrito Capital, formulando, adoptando y ejecutando políticas, planes, programas y proyectos y articulando acciones con las entidades religiosas y las organizaciones basadas en la fe.

l) Coordinar con las Secretarías del Distrito y las Alcaldías Locales la formulación y adopción de políticas, planes, programas y proyectos de acuerdo con sus funciones.

m) Adicionado por el art.1°, Decreto Distrital 099 de 2019. El texto adicionado es el siguiente> Conocer, dar trámite y decidir del recurso de apelación de las decisiones que profieran los Inspectores y Corregidores Distritales de Policía, respecto de los comportamientos señalados en el artículo 11 del Acuerdo Distrital No. 735 del 9 de enero de 2019

De igual manera dicha ley en su artículo 2 Estructura Organizacional menciona que las Alcaldías Locales pertenecen a la estructura organizacional de la Secretaría de Gobierno.

Dentro de las funciones básicas de la Secretaría Distrital de Gobierno con base en el Decreto 411 de 2016 "*por medio del cual se modifica la Estructura Organizacional de la Secretaría Distrital de Gobierno*", se establece que: La Secretaria Distrital de Gobierno es un organismo del Sector Central con autonomía administrativa y financiera que tiene por objeto orientar y liderar la formulación y seguimiento de las políticas encaminadas al fortalecimiento de la gobernabilidad democrática en el ámbito distrital y local, mediante la garantía de los derechos humanos y constitucionales. la convivencia pacífica, el ejercicio de la ciudadanía, la promoción de la paz y la cultura democrática, el uso del espacio público, la promoción de la organización y de la participación ciudadana y la coordinación de las relaciones políticas de la Administración Distrital en sus distintos niveles.

Que el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2024 – 2027 adoptado mediante el Acuerdo 927 de 2024 "*Bogotá Camina Segura*" el cual constituye el referente de las acciones y políticas de la administración distrital, razón por la cual la Alcaldía adoptó los principios y enfoques en su Plan Estratégico Institucional y desarrollo líneas estratégicas, programas y proyectos que tienen como objetivo transformar a la localidad, contempla dentro de su objetivo *"Bogotá confía en su gobierno"*.

Como lo menciona el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para la localidad de Bosa 2025-2028, "*Resolviendo y recuperando la confianza, Bosa camina segura*", en su objetivo estratégico "*Bosa Confía en su Gobierno*", expresa que el propósito del objetivo es:

> *"Implementar acciones de gobernanza local eficiente que contribuyan efectivamente a la solución de los problemas que afectan la cotidianidad de los y las habitantes de la localidad, especialmente de los niños, niñas y adolescentes, permitiendo fortalecer las instancias de participación ciudadana, llevar la oferta pública a los ciudadanos que habitan en propiedad horizontal, generar espacios de participación activa con la ciudadanía, escuchando sus principales necesidades y brindando soluciones por medio del diálogo permanente, generando así confianza y transparencia en la administración local."*

Por lo anterior, para el Fondo de Desarrollo Local de Bosa, en concordancia con el Decreto Distrital 768 de 2019 "*por medio del cual se reglamenta el Acuerdo 740 de 2019"* (Por el cual se dictan normas en relación con la organización y el funcionamiento de las localidades de Bogotá, D.C.), establece en su capítulo 2º DE LOS FONDOS DE DESARROLLO LOCAL - artículo 6 contratación de recursos: *"Con el propósito de atender los principios de transparencia, economía y responsabilidad, orientados a la adecuada planeación, inversión y ejecución de los recursos de los Fondos de Desarrollo Local, la Alcaldía Local adelantará la gestión contractual de conformidad con los procedimientos establecidos y la normatividad vigente"*, considerando así primordial contar con infraestructura física ampliada para mejorar la atención de la ciudadanía.

Adicionalmente, mediante este proceso contractual se busca dar cumplimiento al Acuerdo Local 006 de 2024, mediante el cual se adoptó el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para la localidad de Bosa 2025-2028 *"Resolviendo y Recuperando la Confianza. Bosa Camina Segura*" el cual en su programa 33 contemplado en el artículo 56 busca realizar acciones que permitan mejorar la gestión pública de la entidad, promoviendo la gobernanza local y el fortalecimiento de su capacidad instalada, del cual se derivó el proyecto de inversión *2810 "Gobernanza, efectiva y eficiente enfocada en resolver"*.
Que el Fondo de Desarrollo Local de Bosa, cuenta con el proyecto de inversión registrado en el Banco de Proyectos de Inversión del Distrito, No. 2810 *Gobernanza, Efectiva y Eficiente Enfocada en Resolver"*, cuyo objeto es: realizar acciones que permitan mejorar la gestión pública de la entidad, promoviendo la gobernanza local y el fortalecimiento de su capacidad instalada, que finalmente repercuten en el servicio que se le brinda a la ciudadanía de la localidad.

De acuerdo con las actividades dispuestas en la Ficha EBI del proyecto de Inversión No. 2810 "*Gobernanza, Efectiva y Eficiente Enfocada en Resolver"* que son: "*Construir 2 sedes administrativas locales"* el presente proceso contractual busca aportar a esta estrategia contribuyendo a la solución de problemáticas identificadas y relacionadas en el Documento Técnico de Soporte – DTS, en relación a la infraestructura de la Alcaldía Local pues se identificó que las instalaciones actuales no responden a las necesidades modernas de gestión administrativa. Las sedes son edificaciones antiguas, adaptadas para funciones distintas a las administrativas, lo que genera limitaciones en el espacio disponible y condiciones inadecuadas para la atención al público y el desempeño eficiente de las labores institucionales; por lo cual,

existe la necesidad de contratar la realización de avalúos comerciales para dos predios que el FDLB busca adquirir con el fin de fortalecer la infraestructura de la sede administrativa.

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Señala Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, denominado "Análisis del Sector Económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales", "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de Análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso". Así mismo, mediante la expedición del Decreto Nacional 4170 de 2011, se crea la entidad Colombia Compra Eficiente, que entre sus funciones contempla: "(...) c. El desarrollo y difusión de las políticas, normas e instrumentos para facilitar las compras y promover la eficiencia (...)", razón por la cual el 27 de febrero de 2014, dicha entidad actualizó la "Guía para la Elaboración de los Estudios de Sector" (Versión G-EES-02), que tiene por objeto, entre otras cosas, "(...) ser una guía para elaborar los estudios del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y para su análisis (...)". Con base en lo anterior, el Fondo de Desarrollo Local de Bosa, elabora el presente análisis de sector, conforme a los lineamientos establecidos en dicha guía, de la siguiente forma:

2.1 ASPECTOS GENERALES

El presente análisis sectorial se enmarca en el sector de avalúo de inmuebles, específicamente en avalúos comerciales. El avalúo comercial refleja el valor real de mercado de una propiedad en un momento específico. Este avalúo es mucho más dinámico y depende de las condiciones actuales del mercado inmobiliario, es decir, de la ley de la oferta y la demanda. Por ello, se utiliza para determinar el precio en caso de una venta, negociación o crédito hipotecario.

Para realizar un avalúo comercial, se toman en cuenta no solo las características del inmueble, como su ubicación y estado físico, sino también factores externos como el comportamiento del mercado, el entorno económico, y las condiciones particulares de la oferta y demanda en la zona. Este proceso puede ser realizado por expertos inmobiliarios o tasadores profesionales que utilizan modelos matemáticos y análisis comparativos de mercado para llegar a una cifra lo más precisa posible.

Es importante conocer que un avalúo comercial responde a las condiciones del mercado y es fundamental para las transacciones inmobiliarias. Adicionalmente, el avalúo comercial es indispensable para operaciones de compra-venta, solicitudes de crédito hipotecario o evaluaciones patrimoniales.

Contratar un avalúo comercial es crucial para definir un precio justo y competitivo. El resultado de este avalúo, reflejará el valor real que el comprador estaría dispuesto a pagar en el momento de adquirir los inmuebles, tomando en cuenta los precios de propiedades similares en la misma área. Esto lo convierte en una herramienta indispensable en operaciones comerciales de compraventa de inmuebles.

2.2ASPECTOS ECONÓMICOS:

La actividad objeto del presente proceso, hace parte del sector terciario o de servicios de la economía colombiana, sector que incluye todas aquellas actividades nacionales que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía por ejemplo servicio a la educación, servicios profesionales, servicios empresariales entre otros.

A diferencia de los sectores agropecuarios e industrial, el tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles sin embargo contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) Se actualizan periódicamente

En enero de 2026 la variación mensual del IPC fue 1,18% y la anual 5,35%.
En enero de 2026 la variación anual del IPC fue 5,35%, es decir, 0,13 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,22%.
El comportamiento mensual del IPC total en enero de 2026 (1,18%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Restaurantes y hoteles y Alimentos y bebidas no alcohólicas. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Restaurantes y hoteles (2,94%) y Transporte (2,14%).

Ilustración 1- Índice de precios al consumidor IPC

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación anual y mensual
Total nacional
2025 - 2026 (enero)

IPC	Enero			
	Variación mensual		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,94	**1,18**	5,22	**5,35**

Fuente: DANE, IPC

Fuente: DANE IPC

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN MENSUAL POR DIVISIONES DE GASTO

En el mes de enero de 2026, el IPC registró una variación de 1,18% en comparación con diciembre de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,18%): Restaurantes y hoteles (2,94%), Transporte (2,14%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,79%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,66%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,50%) y, por último, Salud (1,21%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,79%), Recreación y cultura (0,50%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,23%), Prendas de vestir y calzado (0,18%), Información y comunicación (0,06%) y, por último, Educación (0,00%).

Ilustración 2- IPC Variación y construcción mensual.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Enero 2025 - 2026

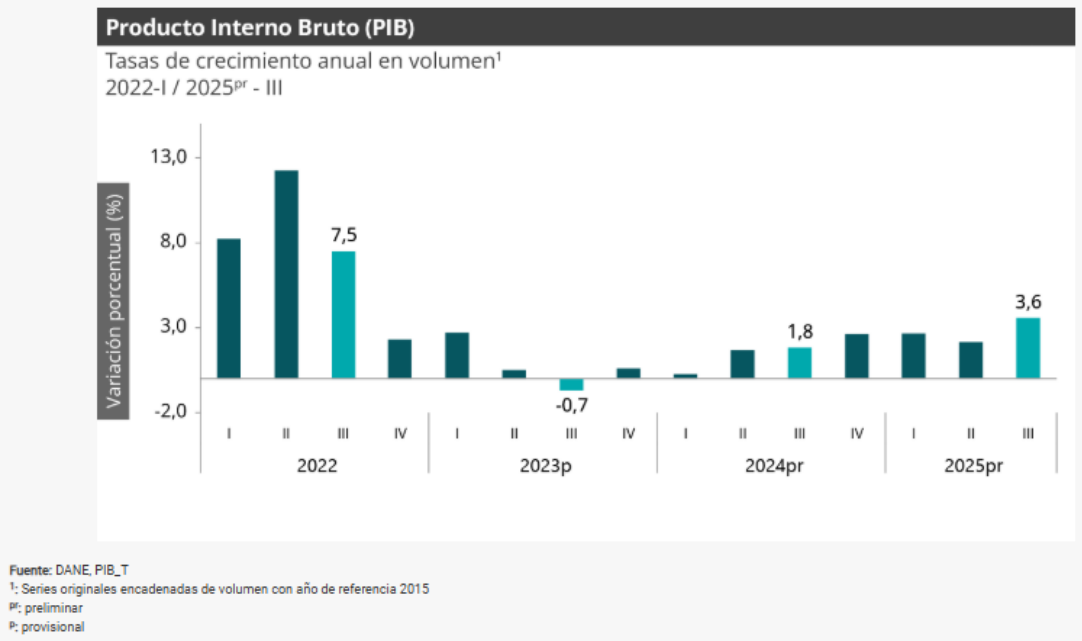
Divisiones de Gasto	Peso (%)	2025		2026	
		Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	1,90	0,21	2,94	0,33
Transporte	12,93	1,71	0,23	2,14	0,29
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,64	0,01	1,79	0,03
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	1,62	0,30	1,66	0,31
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,70	0,03	1,50	0,06
Salud	1,71	1,04	0,02	1,21	0,02
TOTAL	100,00	0,94	0,94	1,18	1,18
Bienes y servicios diversos	5,36	0,54	0,03	0,79	0,04
Recreación y cultura	3,79	-0,18	-0,01	0,50	0,02
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,39	0,12	0,23	0,07
Prendas de vestir y calzado	3,98	-0,15	0,00	0,18	0,01
Información y comunicación	4,33	-0,19	-0,01	0,06	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00

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.

Fuente: DANE IPC

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

Ilustración 3- Producto interno bruto PIB



Fuente: DANE PIB

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 8,0% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 5,6% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 4,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

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

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

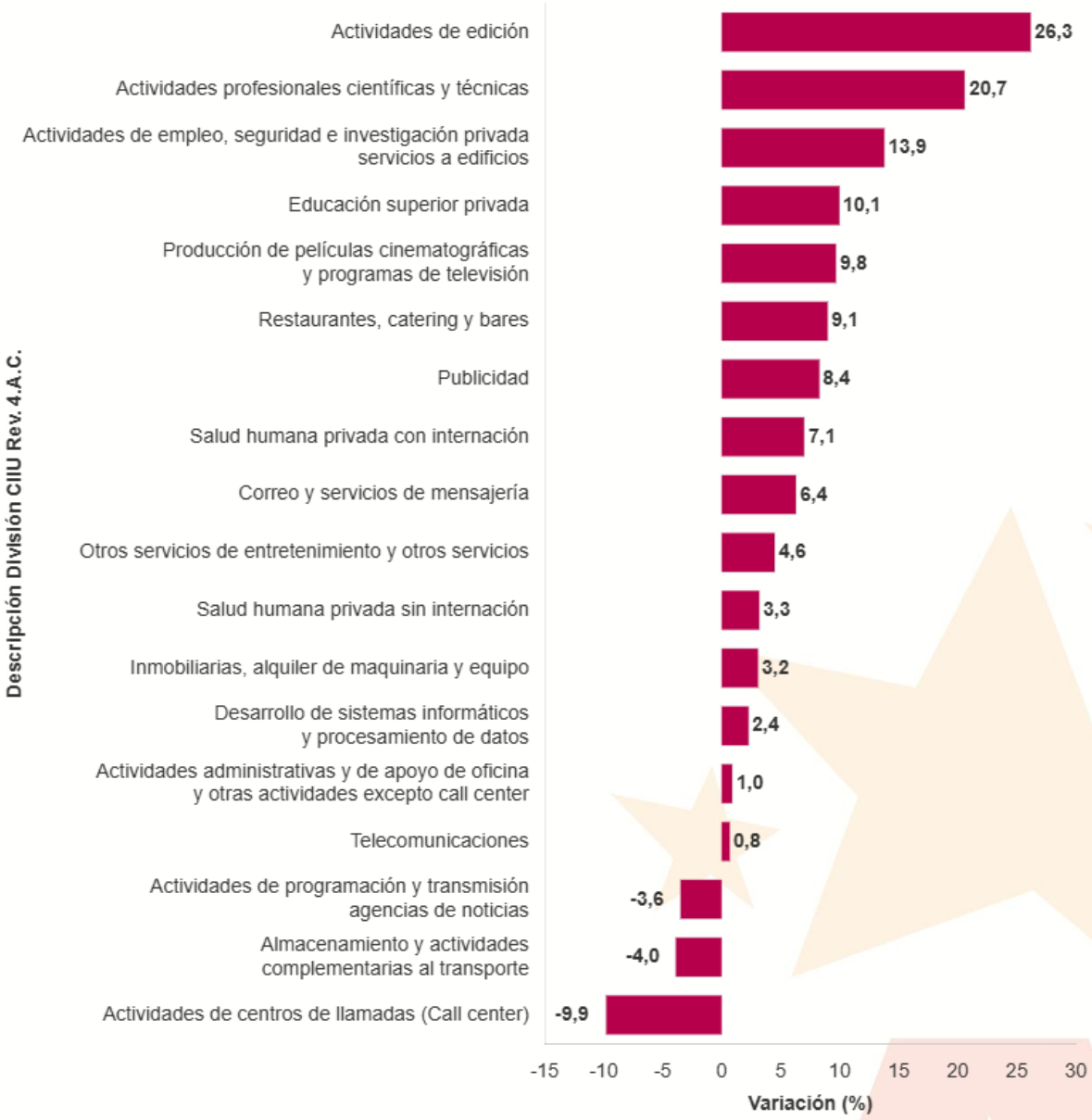
Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

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

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS DE BOGOTÁ (Noviembre 2025)

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

Ilustración 4- Descripción división CIIU



Fuente: DANE

2.3 PRODUCTOS INCLUIDOS DENTRO DEL SECTOR

De conformidad con la información señalada en el Plan Anual de Adquisiciones del FDLB, el servicio a contratar se encuentra identificado con los siguientes códigos del Clasificador de Bienes y Servicios **UNSPSC**:

Tabla 1- Productos incluidos dentro del Sector.

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131802	80	8013	801318
80131803	80	8013	801318

2.4 AGENTES QUE COMPONEN EL SECTOR

Las entidades y organismos de carácter público, privado y mixto, considerando su nivel jerárquico, jurisdicción territorial y ámbito de actividades, que componen el sector son:

- Ministerio Hacienda y crédito Público.
- Ministerio de Vivienda
- Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
- Secretaría de Desarrollo Económico
- IGAC, Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- UAECD, Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

2.5 GREMIOS Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

Entre los gremios y/o asociaciones que componen el sector podemos encontrar:

- FENALCO, Federación Nacional de Comerciantes
- ANDI, Asociación Nacional de Empresarios de Colombia
- Fedelonjas
- Lonja de Bogotá
- Corporación Colombiana de Lonjas y Agremiaciones Inmobiliarias

2.6 ESTIMACIÓN CIFRAS EN VENTAS

Se realizó una búsqueda en la herramienta del **Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE)** de **Colombia Compra Eficiente**, con el fin de identificar la oferta de procesos contractuales relacionados con **avalúo de inmuebles**, utilizando los códigos UNSPSC más directamente vinculados al objeto contractual:

Nuevos códigos UNSPSC analizados
80131802**,** 80131803**.**

Estos códigos agrupan bienes y servicios como:

- Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos.
- Servicios inmobiliarios.
- Servicios de Administración inmobiliaria.

Ilustración 5- Modelo de Abastecimiento Estratégico.



2.7 PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO

El sector inmobiliario en 2026 proyecta un crecimiento moderado y sostenido (aprox. 5%-6% anual), impulsado por la digitalización, la sostenibilidad (certificaciones LEED/Edge) y el nearshoring en Latinoamérica. Se espera un mercado con altos precios debido a una oferta insuficiente, con gran auge en vivienda vertical, logística industrial y centros de datos.

Perspectivas Clave para 2026:

- **Vivienda y Asequibilidad:** Aunque aumenta la producción, la oferta seguirá por debajo de la demanda, lo que mantendrá la presión al alza en los precios de compra y alquiler.
- **Tendencias de Construcción:** Fuerte enfoque en sostenibilidad, eficiencia energética y materiales avanzados.
- **Mercado Industrial:** Impulsado por el nearshoring, especialmente en México, con alta demanda de bodegas y parques industriales.

- **Oficinas y Comercio:** Se valoran los espacios flexibles y de alta calidad (clase A) con tecnología integrada.
- **Inversión:** Los centros de datos y residencias para personas mayores destacan como los subsectores con mejores perspectivas de inversión.
- **Financiamiento:** Se prevé una estabilización o descenso en las tasas hipotecarias, facilitando la compra de vivienda

La recuperación del sector constructor, tras años complejos, se consolida, marcando el 2026 como un año de estabilización y oportunidades, especialmente en el segmento de vivienda propia y nuevas formas de inversión inmobiliaria

2.8 VARIABLES ECONÓMICAS QUE AFECTAN EL SECTOR

ENTORNO MACROECONÓMICO

El dato más reciente de inflación anual en Colombia confirma que el país mantiene una tendencia gradual de desinflación, aunque todavía con niveles superiores a la meta de política monetaria. Según Portafolio, *"la inflación cerró 2025 alrededor del 5,1 %, reflejando una desaceleración frente a los picos observados en años anteriores, pero aún por encima del rango objetivo"*. Este comportamiento evidencia avances en el control de precios, sin eliminar completamente las presiones inflacionarias.

No obstante, el nivel actual de inflación continúa afectando los costos de los bienes y servicios. En este contexto, Portafolio señala que *"la persistencia de una inflación superior a la meta sigue incidiendo en la planeación financiera de empresas y entidades públicas, especialmente en la elaboración de presupuestos y estudios de mercado"*, lo cual tiene un impacto directo en los procesos de contratación pública.

Por su parte, el Banco de la República ha reiterado que *"la meta de inflación se mantiene en torno al 3 %, con un rango de tolerancia entre 2 % y 4 %"*, indicando que, aunque el proceso des inflacionario avanza, *"aún se requiere cautela en las decisiones económicas debido a la persistencia de presiones inflacionarias asociadas a la demanda interna y algunos costos estructurales"*.

POLÍTICA MONETARIA

La política monetaria en Colombia se mantiene en una fase restrictiva, con efectos directos sobre el costo del financiamiento y la estructuración económica de los proyectos. De acuerdo con la Banco de la República, *"la Junta Directiva decidió mantener la tasa de interés de política monetaria en 9,25 %"*, nivel que se encuentra vigente desde mayo de 2025 y ha sido ratificado en reuniones posteriores como parte de una estrategia orientada a *"anclar las expectativas de inflación y asegurar la convergencia de la inflación hacia la meta en el horizonte de política"*.

El Banco de la República ha reiterado que la tasa de intervención constituye *"el principal instrumento de política monetaria para influir sobre la demanda agregada, las condiciones financieras y el comportamiento de los precios"*, lo cual implica que su nivel elevado se traduce en mayores tasas de interés para el crédito comercial y de inversión, tanto en el sector privado como en el público.

En este contexto, el diario económico Portafolio advierte que *"la permanencia de tasas de interés altas continúa encareciendo el crédito y elevando los costos financieros de los proyectos"*, situación que impacta de manera directa la planeación presupuestal y financiera de las entidades estatales. Este escenario obliga a que los estudios de mercado incorporen supuestos conservadores sobre costos de financiación, así como análisis de riesgo asociados a la evolución de las tasas de interés y su incidencia en la viabilidad económica de los contratos.

En consecuencia, el entorno monetario actual debe ser considerado como un factor relevante de riesgo financiero, dado que influye en el costo total de los proyectos, la estructuración de precios, las necesidades de capital de trabajo y la sostenibilidad financiera de los contratos, aspectos que resultan determinantes en los procesos de contratación pública.

POLÍTICA CAMBIARIA

La política cambiaria de Colombia continúa fundamentándose en un régimen de flexibilidad cambiaria, el cual constituye un pilar central de la estrategia macroeconómica del país. Según el Banco de la República, *"el régimen de tasa de cambio flexible permite que el peso colombiano fluctúe de acuerdo con las condiciones del mercado, actuando como un amortiguador frente a choques externos"*, lo que contribuye a mitigar impactos adversos sobre la actividad económica y la inflación.

El Banco de la República señala que este esquema *"facilita la absorción de perturbaciones externas, preserva la estabilidad del sistema financiero y refuerza la efectividad de la política monetaria"*, al permitir que la autoridad monetaria mantenga independencia en el uso de la tasa de interés como instrumento principal para el control de la inflación. En este sentido, la flexibilidad cambiaria contribuye a anclar expectativas inflacionarias y a proteger el poder adquisitivo de la moneda en el mediano plazo.

Asimismo, la autoridad monetaria ha enfatizado que la política de intervención cambiaria en Colombia es limitada y discrecional, orientada exclusivamente a *"acumular o de acumular reservas internacionales y a preservar el adecuado funcionamiento del mercado cambiario, sin comprometer el régimen de flotación"*. Este enfoque reduce incentivos para asumir exposiciones cambiarias excesivas por parte de los agentes económicos, fortaleciendo la estabilidad financiera.

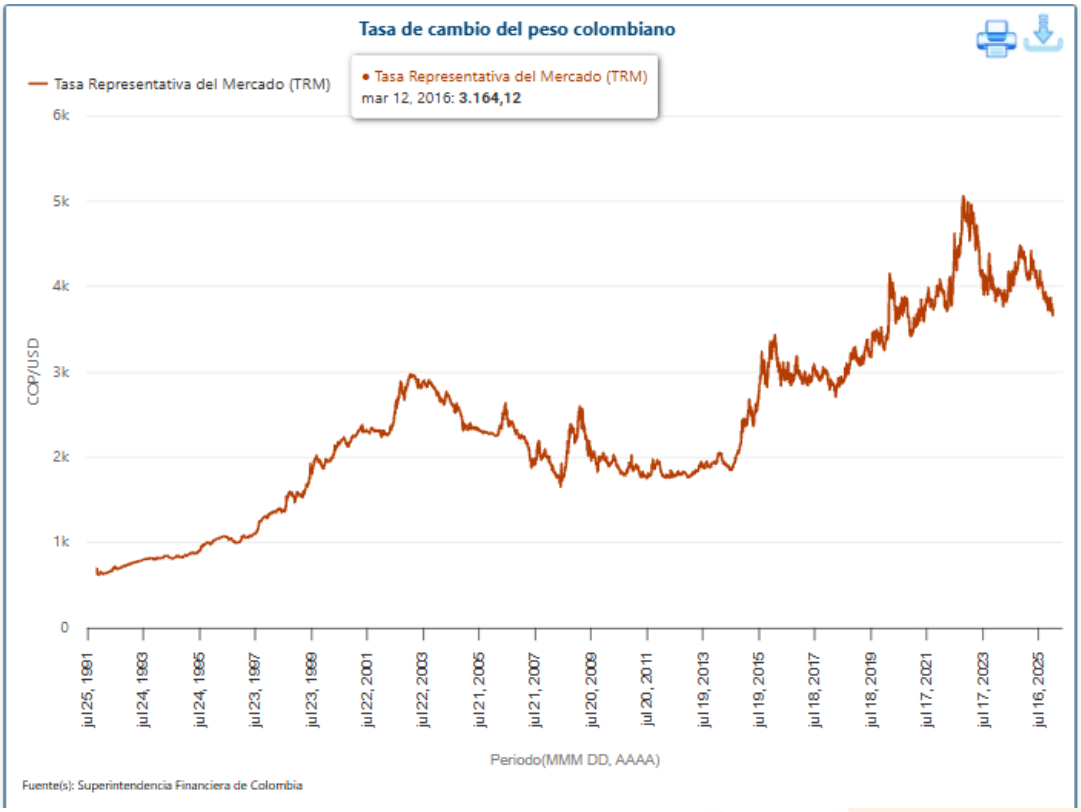
Desde la perspectiva de análisis económico y de estudios de mercado, este entorno implica que la tasa de cambio puede presentar volatilidad asociada a factores externos, como condiciones financieras internacionales, precios de materias primas y flujos de capital. En consecuencia, el diario económico Portafolio advierte que *"la flexibilidad cambiaria exige que empresas y entidades públicas incorporen escenarios de riesgo cambiario en la estructuración financiera de proyectos"*, especialmente en aquellos contratos que incluyen insumos importados o compromisos denominados en moneda extranjera.

En conclusión, la política cambiaria vigente refuerza la estabilidad macroeconómica del país, pero al mismo tiempo demanda que los estudios de mercado y análisis de viabilidad financiera consideren explícitamente el riesgo cambiario como un factor relevante en la determinación de costos, precios y sostenibilidad de los proyectos.

TRM – DÓLAR

Sin duda una de las monedas más influyentes en el mercado colombiano es el dólar, por tal motivo es pertinente tener en cuenta sus variaciones ya que Colombia al tener un porcentaje importante de importación, estas variaciones pueden implicar movimientos en los precios finales del mercado de diversos productos.

Ilustración 6- Tasa de cambio del peso Colombiano.



Fuente: Propia

POLÍTICA FISCAL[1]

A través de la Política Fiscal, el Estado cumple con tres grandes funciones:

- La reasignación de recursos Eficiencia
- La redistribución del ingreso Equidad
- La estabilización Macro y el estímulo al crecimiento económico

Sus instrumentos se manifiestan a través del manejo de los ***impuestos*** (tarifas, bases gravables, exenciones etc. También mediante los precios administrados por el Estado: gasolina, tarifas servicios, cotizaciones a la SS, etc.), mediante la decisión del ***gasto público*** en diversos programas: educación, salud, pensiones, justicia, seguridad y defensa, infraestructura, etc., y el manejo de la ***deuda pública*** que termina afectando el mercado de capitales y la macroeconomía.

Hablando propiamente del instrumento de política fiscal denominado gasto público, se define como aquel enfocado en servicios básicos del Estado como la seguridad y defensa, justicia, capital humano (educación, R&D), salud, infraestructura. Estimula el uso y la acumulación de los factores básicos (capital y trabajo), su productividad y el progreso tecnológico.

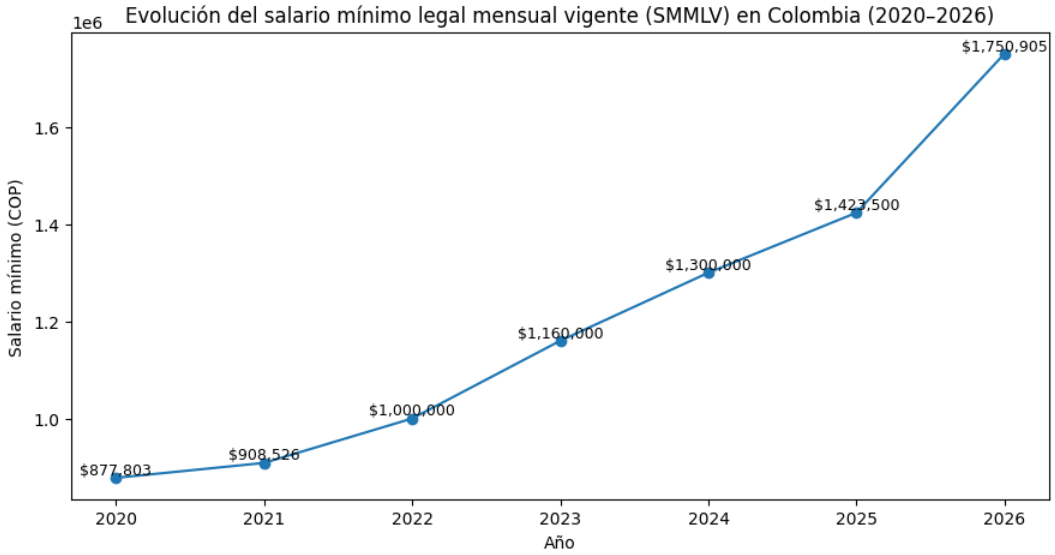
Variación del salario mínimo legal vigente -SMMLV

Cuando los procesos de contratación incluyen más de una vigencia presupuestal, el aumento del SMMLV puede afectar la economía de la empresa en términos de costos operativos asociados a la mano de obra

[1] https://www.banrep.gov.co/docum/Lectura_finanzas/pdf/11_Politica_fiscal.pdf

cualificada, por lo que es importante proyectar estos cambios dentro del balance presupuestal de la compañía para evitar pérdidas. A continuación, se observa el histórico de la variación del SMMLV en los últimos 30 años:

Ilustración 7- Salario mínimo (COP)



Fuente: Propia

2.9 ASPECTOS TÉCNICOS

Los aspectos técnicos se encuentran descritos en el documento denominado *anexo técnico*, documento que, al igual que el presente estudio, hace parte integral del estudio previo del proceso a contratar.

2.10 ESPECIFICACIONES DE CALIDAD

La Alcaldía Local de Bosa, requiere que se lleve a cabo un proyecto con altísima calidad en donde primen las siguientes características:

- Que se cumpla con su objetivo y satisfacción del propósito.
- Los elementos o servicios para entregar se realicen en el tiempo establecido.
- El consumo de los recursos se lleve a cabo de acuerdo con el plan de acción.
- El presupuesto fijado inicialmente para el proyecto sea respetado y no se necesite de ninguna ampliación.
- Se cumplan con las obligaciones específicas y generales dadas en los estudios previos.

3. ASPECTOS REGULATORIOS

Para el presente proceso de contratación, además de las normas generales que se relacionan en los Estudios Previos, aplica el siguiente marco regulatorio:

- Constitución Política de 1991
- Ley 80 de 1993, Estatuto General de la Contratación Pública
- Ley 87 de 1993, de Control Interno
- Ley 190 de 1995, Estatuto Anticorrupción

- Ley 489 de 1998, Sistema de Desarrollo Administrativo
- Decreto 1420 de 1998, Artículo 13 reglamentario de la Ley 388 de 1997 en el tema de avalúos comérciales.
- Ley 734 de 2002, Nuevo Código Único Disciplinario
- Ley 1150 de 2007, por medio del cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación de recursos públicos
- Ley 1474 de 2011, por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
- Decreto Nacional 1510 de 2013, Reglamentación Sistema de Compras y Contratación Pública.
- Decreto 1082 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto único reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional
- Acuerdo No. 645 del 9 de junio de 2016, por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y Obras Públicas para Bogotá D.C., 2016- 2020
- Plan de Desarrollo Local *"Bosa Mejor para Todos, Innovadora, Educada y Competitiva"* adoptado mediante Acuerdo No. 003 de 2016
- Decreto 556 de 2014.
- Decreto Distrital 583 de 2011, "Por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de avalúos comerciales de inmuebles de que trata el literal e) del artículo 63 del Acuerdo 257 de 2006"
- Documento CONPES No. 3714 de 2011 y los Manuales expedidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente
- Decreto 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Los avalúos de las entidades públicas podrán ser realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces de acuerdo donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.
- Ley 673 de 2013, la cual fue reglamentada mediante el Decreto 556 de 2014, en el cual se estableció el requisito, para quienes realizan avalúos, de inscribirse en el Registro Abierto de Avaladores.
- Resolución 620 de 2028 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – OGAC, en el cual se establecen como métodos aplicables para la elaboración de los avalúos comerciales

4. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

4.1 ¿CÓMO HA ADQUIRIDO LA ENTIDAD ESTATAL EN EL PASADO ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

Con base en la información obtenida en el SECOP 1 y SECOP 2 (Sistema Electrónico Contratación Pública), se elaboró la siguiente tabla que resume la información de procesos realizados por la alcaldía local de Bosa en el pasado similares al del objeto del presente análisis del sector:

Tabla 2 - Procesos de procesos similares realizados en el pasado por la Alcaldía Local de Bosa.

Entidad	No proceso	Objeto	Modalidad	Valor	Plazo
ALCALDÍA LOCAL BOSA	FDLBOSA_MC-007-2021_59954)	REALIZAR AVALUO TECNICO DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD Y/O EN COMODATO DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BOSA EN ARMONÍA CON LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA, LA RESOLUCIÓN 533 DE 2015 DE LA CONTADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN Y DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES	MÍNIMA CUANTÍA	$ 17.716492	2 meses

4.2 CÓMO HAN ADQUIRIDO LAS ENTIDADES ESTATALES Y LAS EMPRESAS PRIVADAS ESTE BIEN, OBRA O SERVICIO?

Con base en la información obtenida en el SECOP 2 (Sistema Electrónico Contratación Pública), se elaboró la siguiente tabla que resume la información de procesos de contratación realizadas por otras entidades estatales similares al del objeto del presente análisis del sector:

Tabla 3 - Procesos de procesos similares en otras entidades estatales

Entidad	Proceso	Objeto	Proceso	Valor
AREA METROPOLITANA DE CUCUTA	AMC-MC-006-2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL A LOS BIENES INMUEBLES PROPIOS Y EN ARRENDAMIENTO DEL ÁREA METROPOLITANA DE CÚCUTA UBICADOS EN EL CENTRO COMERCIAL BOLIVAR Y BARRIO LA LIBERTAD.	MÍNIMA CUANTÍA	$ 18.124.922
AMAZONAS - CONTRALORIA DEPARTAMENTAL DEL AMAZONAS	MC-006-2024	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA EL AVALUÓ DE LA VIDA ÚTIL DE BIENES MUEBLES, MANUAL DE PROCESOS DE BAJAS, APOYO Y ACOMPAÑAMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE BAJAS DE BIENES DE LA CONTRALORÍA	MÍNIMA CUANTÍA	$ 18.000.000

Entidad	Proceso	Objeto	Proceso	Valor
		DEPARTAMENTAL DEL AMAZONAS		
MUNICIPIO DE TIBIRITA	PMC-012-2026	SERVICIO DE CONSULTORIA PARA LA ELABORACÓN DE UN LAVANTAMIENTO TOPOGRAFICO, AVALUO COMERCIAL Y GEOTECNIA DE PREDIOS UBICADOS EN LA VEREDA BARBOSA DEL MUNICIPIO DE TIBIRITA CUNDINAMARCA.	MÍNIMA CUANTÍA	$ 17.850.000
ALCALDIA MUNICIPIO DE IBAGUÉ	AI-MC-56-2024	RP52- CONTRATAR LA PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUO TECNICO PARA LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE IBAGUE	MÍNIMA CUANTÍA	$ 17.691.848
ALCALDÍA DE TULUÁ	220.20.5.01.2024	PROCESO DE MINIMA CUANTIA PARA CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE AVALUO COMERCIAL A BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE TULUA	MÍNIMA CUANTÍA	$ 17.000.000
SANTIAGO DE CALI DISTRITO ESPECIAL - SECRETARÍA DE GESTIÓN DEL RIESGO DE EMERGENCIAS Y DESASTRE	4163.001.32.1.547-2025	Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la entrega de compensaciones económicas para adquisición de vivienda unitaria, y vivienda usada, en el Marco de la ejecución de actividades del Convenio Interadministrativo No. 016 de 2017, en desarrollo del proyecto denominado PREVENCIÓN DE RIESGOS FÍSICOS Y SOCIALES PARA LOS HABITANTES DE LAS ZONAS ALEDAÑAS AL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA Y LAGUNA CHARCO AZUL Y EL PONDAJE CALI. SEGÚN FICHA EBI - BP26005271.	MÍNIMA CUANTÍA	$ 16.263.495
ALCALDIA DE PASTO	IP-2025-128	EL CONTRATISTA SE COMPROMETE CON EL MUNICIPO DE PASTO A PRESTAR EL SERVICIO DE REALIAZIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS COMERCIALES DE BIENES		$ 16.000.000

Entidad	Proceso	Objeto	Proceso	Valor
		INMUEBLES DE PROPIEDAD DE MUNICIPIO DE, QUE UNCLUYAN ANÁLISIS TÉCNICO, FÍSICO, JURÍDICO Y DE MERCADO, CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y METOLOGÍAS RECONOCIDAD CON PAA (SG-AVALUO-001)	MÍNIMA CUANTÍA	

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES, OBRAS O SERVICIOS

5.1 ¿QUIÉN VENDE?

Una vez consultados en la plataforma SECOP, algunos procesos de contratación presentados en el Distrito en los últimos años en procesos similares a los del objeto social del presente proceso de contratación se encontraron las siguientes empresas:

Tabla 4 - Empresas del Sector

Empresa	NIT
VALORACIONES EMPRESARIALES	830097305
GREEN OAK SAS	900705806
ADVOCATORUM S.A.S.	901475569
L&Q AUDITORES EXTERNOS S.A.S	900354279
AVALUOS CAPITAL SAS	901125054
DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA	900840604
GEOVALORES SAS	900738463

5.2 ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado hace parte integral del presente proceso y se encuentra consignado dentro de los anexos de este.

6. NORMATIVIDAD DIFERENCIAL PROCESOS CONTRATACIÓN

6.1 6.1 LEY 2069 DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

De acuerdo con el artículo 33 de la Ley 2069 del 2020, para el presente proceso se verificaron posibles MiPymes que podrían presentarse como oferentes pues el objeto de este se encuentra relacionado con su actividad económica, dentro de estas empresas podemos relacionar las siguientes:

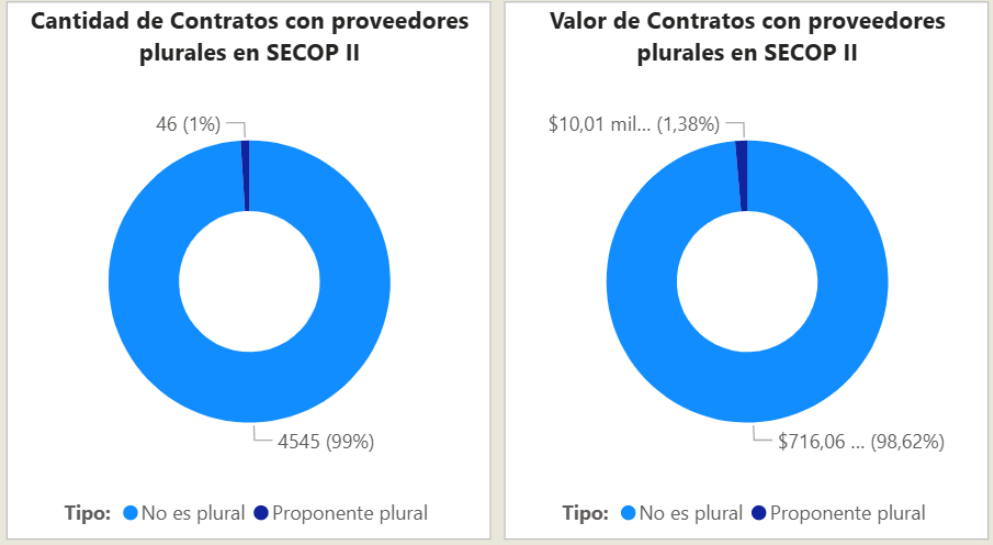
Tabla 5 - Empresas del Sector MiPymes

Empresa	NIT	Tamaño Empresa
INGENIERIA, GESTIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRO S.A.S	900423160	Mediana empresa
VALOR CONSTRUIDO S.A.S	901215833	Mediana empresa
TINSA COLOMBIA LTDA	900.042.668	Mediana empresa
GRUPO EMPRESARIL MI S.A.S	901634348	Mediana empresa
GRUPO EMPRESARIAL OIKOS S.A.S	860074389	Mediana empresa
VALORA INVERSIONES S.A.S	900.811.192	Mediana empresa
AVALUO E INGENIERIA SAS	901422854	Mediana empresa

6.2 DECRETO 1860 DE 2021 (Actualizar)

En cumplimiento de los dispuesto en el Decreto 1860 de 2021, el cual promueve la identificación de condiciones de pluralidad de oferentes y la estructuración de procesos contractuales que fomenten la competencia en la contratación pública, se realizó la consulta en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE) de la Agencia Nacional de contratación pública Colombia Compra Eficiente, para los códigos UNSP asociados al objeto contractual del presente proceso entre los años 2020 y 2026.

De acuerdo con la información obtenida en dicha herramienta, se evidencia que la mayoría de los procesos contractuales registrados en SECOP II para los códigos UNSP asociados al presente proceso, han sido adjudicados bajo esquemas en los cuales se presentan proponentes no plurales, representando aproximadamente el 99% de los contratos, mientras que el 1% corresponde a procesos con proponentes plurales. En términos de valor contratado, los procesos contratados con proveedores no plurales representan un 98.62%, mientras que los procesos con proveedores plurales representan apenas un 1,38%.

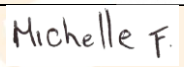


7. FUENTES DE CONSULTA

El presente estudio se realizó con fuentes públicas y confiables las cuales se detallan a continuación:

- DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística) Sitio web: http://www.dane.gov.co/
- Secop II: https://www.secop.gov.co/
- SECOP II - Procesos de Contratación | Datos Abiertos Colombia
- https://www.contratos.gov.co/consultas/resultadoListadoProcesos.jsp#
- Bogota.gov.co : https://bogota.gov.co/mi-ciudad/hacienda/diferencias-entre-avaluo-catastral-y-avaluo-comercial-en-bogota
- Secretaria distrital de planeación. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/informe_mz_16_-_pr_08_1.pdf
- Isainmobiliaria.com: https://isainmobiliaria.com/avaluos-para-negocios-en-crecimiento-como-saber-si-tu-local-esta-listo-para-expandirse/
- Uribienes.com: https://uribienes.com/blog/cuanto-se-valoriza-un-inmueble-por-a%C3%B1o-en-colombia
- Bancolombia.com: https://www.bancolombia.com/empresas/capital-inteligente/actualidad-economica-sectorial/perspectivas-sectoriales-colombia-2026

FDLB-ES-C-052-2026

Funcionario o asesor	**Nombre y cargo**	**Firma**
Angie Hernández Z.	Profesional Fondo de Desarrollo Local de Bosa	
Michelle Daniela Fontecha Pazmiño	Técnico Fondo de Desarrollo Local de Bosa	
Revisó		
Richard Hernando Obando Córdoba	Profesional Fondo de Desarrollo Local de Bosa	
Juan Perdomo	Profesional Fondo de Desarrollo Local de Bosa	