ANÁLISIS DEL SECTOR

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de conformidad con los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, las entidades estatales deben realizar, en la etapa de planeación contractual, un análisis del sector económico y del mercado relacionado con el objeto que se pretende contratar, con el propósito de identificar las condiciones técnicas, jurídicas, financieras, organizacionales y de riesgos que permitan estructurar adecuadamente el proceso de contratación.

No obstante, es preciso señalar que EMDUPAR S.A. E.S.P., en su calidad de empresa de servicios públicos domiciliarios de naturaleza oficial, se rige por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, la Ley 689 de 2001, sus estatutos internos y su Manual de Contratación, razón por la cual su actividad contractual se desarrolla bajo un régimen especial de derecho privado, sin perjuicio de la observancia de los principios de la función administrativa previstos en el artículo 209 de la Constitución Política, tales como la transparencia, economía, responsabilidad, eficiencia y planeación.

En aplicación del principio de planeación y de la gestión eficiente de los recursos públicos, la entidad requiere adelantar el análisis del sector económico y del mercado de proveedores que se encuentren en capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional para ejecutar el objeto contractual consistente en:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD DE EMDUPAR S.A. E.S.P.

El presente estudio del sector constituye un instrumento técnico de planeación que permite establecer los requisitos habilitantes, criterios de selección, condiciones contractuales y mecanismos de mitigación de riesgos, garantizando la adecuada ejecución del contrato y el cumplimiento de los fines misionales de la empresa.

Teniendo en cuenta las consideraciones planteadas, procede **EMDUPAR S.A** a realizar el análisis del sector desde las perspectivas exigidas por la normatividad vigente y las guías expedidas por Colombia Compra Eficiente.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 INTRODUCCIÓN

La economía colombiana durante la vigencia 2025 presentó un crecimiento económico moderado, registrando una expansión aproximada del Producto Interno Bruto (PIB) cercana al 2,6 %, en un contexto de reducción gradual de la inflación, estabilidad macroeconómica y ajustes en la política monetaria orientados al control de los precios y al fortalecimiento de la sostenibilidad fiscal. Este comportamiento refleja una recuperación progresiva de la actividad económica, aunque con ritmos de crecimiento diferenciados entre sectores productivos.

Los sectores de comercio, transporte y servicios continuaron impulsando la dinámica económica nacional, mientras que el sector de la construcción y la industria mostraron un crecimiento moderado, influenciado por el costo de los insumos, las condiciones del crédito y la disminución relativa de la inversión en infraestructura. No obstante, el mercado inmobiliario y de servicios asociados mantuvo una actividad constante, evidenciando condiciones de estabilidad en la demanda de servicios técnicos especializados.

En el ámbito regional, la región Caribe continúa consolidándose como un componente relevante de la economía nacional, con una participación significativa en el Producto Interno Bruto y un comportamiento económico asociado al desarrollo urbano, la prestación de servicios públicos y la gestión de infraestructura. Este contexto económico incide directamente en la dinámica del mercado inmobiliario y en la necesidad de contar con herramientas técnicas que permitan la adecuada administración y valoración de los bienes inmuebles.

El servicio objeto del presente estudio corresponde a la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales, actividad que hace parte del sector terciario o sector de servicios profesionales especializados, y que constituye un instrumento técnico fundamental para la gestión patrimonial, la toma de decisiones administrativas, la actualización del valor de los activos y el cumplimiento de obligaciones legales y contables por parte de las entidades y empresas de servicios públicos domiciliarios.

En este contexto, los servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales adquieren especial relevancia como herramienta técnica para la gestión patrimonial, la actualización de valores contables, la toma de decisiones administrativas y el cumplimiento de disposiciones normativas aplicables a la administración de bienes. Por lo anterior, se evidencia la existencia de condiciones de mercado que respaldan la contratación de servicios profesionales especializados en valoración de inmuebles, en un

entorno económico que, aunque moderado, presenta estabilidad y previsibilidad para la ejecución del objeto contractual.

1.2. RESULTADOS DEL MES DE DICIEMBRE 2025.

1.2.1. Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y Subclases

1.2.2. Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,27% en comparación con noviembre de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,27%): Restaurantes y hoteles (1,24%), Recreación y cultura (1,04%), Salud (0,45%), Transporte (0,41%), Bienes y servicios diversos (0,36%) y; por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (0,34%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,24%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,08%). Información y comunicación (0,03%), Educación (0,00%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (-0,07%) y; por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,11%). (tomado de https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPC/dic2025/bol-IPC-dic2025.pdf).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,27%), se ubicaron en las divisiones de: Restaurantes y hoteles, Transporte y Recreación y cultura, las cuales aportaron 0,22 puntos porcentuales a la variación total.

Para el sector objeto de contratación, correspondiente a la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles, dichas variaciones reflejan una estabilidad relativa en los costos de ejecución del servicio, particularmente en lo relacionado con gastos de desplazamiento, logística y honorarios profesionales, los cuales constituyen los principales componentes del costo del servicio.

En consecuencia, el comportamiento del IPC permite establecer que las condiciones económicas del mercado durante la vigencia 2025 resultan favorables para la contratación de servicios de avalúos comerciales, evidenciando un entorno de precios moderado y previsible que no representa riesgos significativos para la adecuada ejecución del proceso contractual.

1.2.3. Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En diciembre de 2025 en comparación con diciembre de 2024, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (5,06%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (7,99%), arriendo efectivo (5,31%),

transporte urbano (9,16%), carne de res y derivados (9,55%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,88%), café y productos a base de café (52,07%), suministro de agua (6,95%), educación preescolar y básica primaria (8,69%) y servicios relacionados con la copropiedad (8,55%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-24,61%), electricidad (-2,53%), arroz (-6,68%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-23,65%) y huevos (-2,51%).

El comportamiento de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025 evidencia incrementos en subclases relacionadas principalmente con servicios de vivienda, transporte y servicios generales, lo cual incide de manera directa en los costos asociados a la prestación de servicios profesionales, incluyendo los gastos de desplazamiento, logística, insumos técnicos y honorarios requeridos para la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles.

De igual forma, la presencia de variaciones negativas en algunos bienes de consumo básico refleja una dinámica económica con tendencia a la estabilización de los precios durante la vigencia 2025, lo que permite prever condiciones de mercado relativamente estables para la contratación de servicios especializados.

Para efectos de la necesidad institucional de contratar servicios de avalúos comerciales a los bienes inmuebles urbanos y rurales de propiedad de la entidad, el análisis del comportamiento del IPC permite identificar que los costos asociados a la ejecución del servicio presentan variaciones moderadas y previsibles, sin representar riesgos significativos para la viabilidad económica del proceso contractual.

En consecuencia, el análisis de la variación del IPC constituye un insumo técnico relevante para la planeación del proceso contractual, la estimación del presupuesto oficial y la determinación de condiciones económicas adecuadas para la contratación de servicios profesionales especializados en valoración de muebles e inmuebles objeto de avalúo comercial., en cumplimiento de los principios de planeación, eficiencia y responsabilidad en la gestión contractual.

1.3. RESULTADO AÑO CORRIDO

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

1.3.2. Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2025, el IPC registró una variación de 0,27% en comparación con noviembre de 2025, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,27%): Restaurantes y hoteles (1,24%), Recreación y cultura (1,04%), Salud (0,45%), Transporte (0,41%), Bienes y servicios diversos (0,36%) y, por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (0,34%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,24%),

Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,08%), Información y comunicación (0,03%), Educación (0,00%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (-0,07%) y; por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,11%)

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,27%), se ubicaron en las divisiones de: Restaurantes y hoteles, Transporte y Recreación y cultura, las cuales aportaron 0,22 puntos porcentuales a la variación total.

Cuadro 3. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2024 - 2025

		2024		2025	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Restaurantes y hoteles	9,43	0,99	0,11	1,24	0,14
Recreación y cultura	3,79	-0,23	-0,01	1,04	0,03
Salud	1,71	0,14	0,00	0,45	0,01
Transporte	12,93	0,39	0,05	0,41	0,05
Bienes y servicios diversos	5,36	0,18	0,01	0,36	0,02
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,44	0,01	0,34	0,01
TOTAL	100,00	0,46	0,46	0,27	0,27
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,12	0,00	0,24	0,01
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,58	0,18	0,08	0,02
Información y comunicación	4,33	-0,10	0,00	0,03	0,00
Educación	4,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,11	0,00	-0,07	0,00
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,53	0,10	-0,11	-0,02

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.

1.3.3. Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En diciembre de 2025 en comparación con noviembre de 2025, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio(1,28%), arriendo imputado (0,34%), arriendo efectivo (0,36%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (1,31%), transporte intermunicipal, interveredal e internacional (6,91%), tomate (13,88%), paquetes turísticos completos (4,16%), carne de res y derivados (0,66%), combustibles para vehículos (0,48%) y plátanos (3,52%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-4,36%), electricidad (-0,79%), gas (-1,77%), cebolla (-6,99%) y zanahoria (-14,47%).

La variación registrada en las subclases del Índice de Precios al Consumidor (IPC) durante el mes de diciembre de 2025 evidencia incrementos en bienes y servicios relacionados con transporte, alimentación y servicios asociados a la actividad económica general, factores

que inciden indirectamente en los costos operativos requeridos para la prestación de servicios profesionales especializados.

Para el sector objeto de contratación, correspondiente a la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales, estas variaciones reflejan un comportamiento económico con ajustes moderados en los costos de desplazamiento, logística y operación técnica, elementos que hacen parte de la estructura de costos del servicio.

En consecuencia, el comportamiento observado en las subclases del IPC permite establecer que las condiciones del mercado durante la vigencia 2025 presentan un nivel de estabilidad razonable, sin evidenciar fluctuaciones significativas que representen riesgos relevantes para la planeación presupuestal, la estimación del valor del contrato y la adecuada ejecución del servicio a contratar.

1.4. IPC SEGÚN NIVELES DE INGRESO POR CITERIO ABSOLUTO.

Es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos períodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios que los hogares adquieren para su consumo. La variación del precio de un bien o servicio es la suma ponderada de variación de precio del artículo en las ciudades investigadas.

1.4.1 COMPORTAMIENTO DE LA VARIACION MENSUNAL, AÑO CORRIDO Y ANUAL DEL IPC SEGÚN NIVELES POR CRITERIO ABSOLUTO.

En diciembre de 2025, la variación mensual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (0,24%), Vulnerables (0,23%), Clase media (0,28%), Ingresos altos (0,27%) y; por último, Total nivel de ingresos (0,27%).

La variación anual del IPC por nivel de ingresos fue: Pobres (4,97%), Vulnerables (4,97%), Clase media (5,11%), Ingresos altos (5,17%) y; por último, Total nivel de ingresos (5,10%).

2. ASPECTO ECONÓMICO

El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) es un índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo, el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica. Este indicador permite identificar la estacionalidad, la tendencia y el ciclo de la dinámica económica a lo largo del tiempo, a través de un análisis coherente y comparativo por medio de la información de las siguientes series:

Anexo B. Detalle de las tasas de crecimiento en volumen[1] y la contribución a la variación anual del ISE a nueve (9) actividades económicas
2026[pr] (enero)

Agrupaciones	Actividades Económicas	Tasa de crecimiento anual (%) Ene 2026[pr] / Ene 2025[pr]	Contribución* a la tasa de crecimiento del ISE (p.p.)
Primarias	Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; Explotación de minas y canteras	-2,39	-0,34
Secundarias	Industrias manufactureras y Construcción	-0,97	-0,12
Terciarias	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	3,06	0,15
	Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida	2,59	0,54
	Información y comunicaciones	1,87	0,05
	Actividades financieras y de seguros	-1,29	-0,07
	Actividades inmobiliarias	1,74	0,15
	Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,49	0,10
	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales; 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	4,49	1,10
Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)		**1,55**	**1,55**

Fuente: DANE, ISE
[1]Las tasas de crecimiento anuales se calculan a partir de la serie original.
*Por efecto del redondeo, la suma de las contribuciones puede no coincidir con la variación del ISE.
p.p., puntos porcentuales
[pr]preliminar
[p]provisional

Fuente: DANE https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-ene2026.pdf

El comportamiento del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) para el mes de enero de 2026 evidencia un crecimiento anual del 1,55 %, lo que refleja una dinámica económica moderada en el inicio de la vigencia fiscal, con variaciones diferenciadas entre las actividades económicas.

Las actividades del sector terciario, dentro de las cuales se encuentran las actividades inmobiliarias y las actividades profesionales, científicas y técnicas, registraron crecimientos positivos del 1,74 % y 1,49 %, respectivamente, lo cual evidencia condiciones favorables en la prestación de servicios especializados y en el mercado de bienes inmuebles. Estos sectores guardan relación directa con la ejecución de servicios de avalúos comerciales, al

constituir el entorno económico en el cual se desarrollan las actividades de valoración de activos inmobiliarios.

En consecuencia, el comportamiento del ISE al inicio de la vigencia **2026** permite identificar un entorno económico con niveles de crecimiento moderado y estabilidad en los sectores relacionados con la actividad inmobiliaria y los servicios profesionales, lo cual respalda la viabilidad económica y la disponibilidad de oferta en el mercado para la **contratación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales**, sin evidenciar riesgos significativos para la ejecución del proceso contractual.

2.1 PRODUCTOS INCLUIDOS DENTRO DEL SECTOR

A continuación, se describen algunos de los productos y servicios incluidos dentro del sector de servicios profesionales especializados en la valoración y gestión de bienes inmuebles, los cuales guardan relación directa con el objeto contractual:

- Avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos.
- Avalúos comerciales de bienes inmuebles rurales.
- Avalúos para fines contables, financieros y asegurables.
- Estudios de mercado inmobiliario y análisis de precios de bienes inmuebles.
- Actualización de valores comerciales de predios y activos inmobiliarios.
- Elaboración de informes técnicos de valoración de bienes.
- Servicios de peritaje y dictámenes técnicos sobre bienes inmuebles.

2.2 GREMIO Y ASOCIACIONES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

El sector de la valoración de bienes inmuebles en Colombia se encuentra organizado a través de gremios, asociaciones y entidades que agrupan profesionales y empresas especializadas en la actividad valuatoria, las cuales establecen lineamientos técnicos, éticos y de calidad en la prestación de servicios de avalúos comerciales, contribuyendo al fortalecimiento del mercado y a la confiabilidad de los procesos de valoración.

Entre los principales gremios y asociaciones que participan en el sector de avalúos comerciales y actividades relacionadas con la valoración de bienes inmuebles, se destacan:

- La Federación Colombiana de Lonjas de propiedad Raiz.
- Registro Abierto de Avaluadores
- Lonja de propiedad Raiz del Cesar
- Sociedad Colombiana de avaluadores.

Estas organizaciones contribuyen al desarrollo y regulación técnica del sector, promoviendo estándares de calidad, actualización profesional y cumplimiento de la normativa vigente en

materia de avalúos. Asimismo, constituyen referentes institucionales para la verificación de la idoneidad, experiencia y habilitación de los profesionales y empresas que participan en procesos de contratación relacionados con la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales, garantizando la transparencia y confiabilidad en la prestación del servicio.

3. DESCRIPCION DEL SERVICIO A CONTRATAR.

El servicio a contratar consiste en la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales de propiedad de la Empresa de Servicios Públicos de Valledupar – EMDUPAR S.A. E.S.P., con el propósito de determinar su valor comercial actualizado, conforme a las metodologías técnicas reconocidas y a la normatividad vigente aplicable a la actividad valuatoria.

Este servicio comprende la ejecución de actividades técnicas especializadas orientadas a la identificación, inspección, análisis y valoración de los bienes inmuebles, así como la elaboración de los respectivos informes técnicos de avalúo, los cuales servirán como soporte para la gestión administrativa, financiera y contable de la entidad, la actualización del valor de los activos institucionales y la toma de decisiones relacionadas con la administración de su patrimonio.

Los avalúos deberán ser realizados por profesionales debidamente inscritos y habilitados en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), cumpliendo los estándares técnicos establecidos en la normativa vigente y en las disposiciones que regulan el ejercicio de la actividad valuatoria en Colombia, garantizando la idoneidad técnica, la independencia profesional y la confiabilidad de los resultados obtenidos.

3.1 EMPLEO

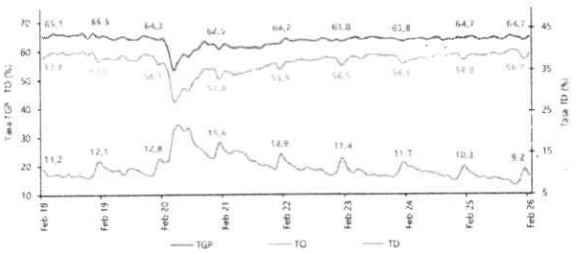
Durante el mes de febrero de 2026, los indicadores del mercado laboral nacional evidenciaron una reducción en la tasa de desocupación, la cual se ubicó en 9,2 %, registrando una disminución frente al mismo periodo del año 2025. Este comportamiento refleja una tendencia de recuperación gradual del empleo y una mayor estabilidad en la participación de la población en actividades productivas. De igual manera, la tasa de ocupación presentó un leve incremento, lo que indica una mejora en las condiciones generales del mercado laboral.

En el análisis del trimestre móvil diciembre de 2025 a febrero de 2026, la tasa de desocupación también mostró una reducción en comparación con el mismo periodo del año anterior, lo cual confirma una dinámica laboral favorable y un fortalecimiento progresivo de la actividad económica en el país, particularmente en el sector de servicios y actividades profesionales.

Principales indicadores del mercado laboral

Febrero de 2026

Grafico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Febrero (2018 - 2026)



Fuente: DANE https://www.dane.gov.co/files/operaciones/GEIH/bol-GEIH-feb2026.pdf

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil diciembre 2025 - febrero 2026 fue 9,4%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil diciembre 2024 - febrero 2025 (10,4%). La tasa global de participación se ubicó en 64,2% y la tasa de ocupación en 58,2%, mientras que en el mismo periodo del año anterior estas tasas fueron 64,4% y 57,7%, respectivamente

Las condiciones observadas en el mercado laboral permiten identificar la existencia de disponibilidad de recurso humano calificado en áreas técnicas y profesionales, lo cual resulta fundamental para la prestación de servicios especializados.

Este comportamiento del empleo facilita la participación de profesionales idóneos y empresas especializadas en procesos contractuales relacionados con la valoración de activos inmobiliarios.

En consecuencia, los indicadores de empleo proyectados para la vigencia 2026 evidencian un entorno laboral estable que favorece la ejecución de procesos de contratación de servicios profesionales, garantizando la capacidad técnica y operativa del mercado para atender la necesidad institucional de realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles de la entidad, en cumplimiento de los principios de eficiencia, planeación y responsabilidad en la gestión contractual.

En el total nacional, la tasa de desocupación del trimestre móvil diciembre 2025 - febrero 2026 fue 9,4%, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al trimestre móvil diciembre 2024 - febrero 2025 (10,4%). La tasa global de participación se ubicó en 64,2% y la tasa de ocupación en 58,2%, mientras que en el mismo periodo del año anterior estas tasas fueron 64,4% y 57,7%, respectivamente. En el trimestre móvil diciembre 2025 - febrero 2026, la tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 9,2%, lo que representó una disminución de 0,8 puntos porcentuales respecto al

trimestre móvil diciembre 2024 - febrero 2025 (10,0%). La tasa global de participación se ubicó en 66,1% y la tasa de ocupación en 60,1%, mientras que en el mismo periodo del año anterior estas tasas fueron 66,2% y 59,6%, respectivamente.

4. OFERTA DEL MERCADO.

El mercado de servicios de avalúos en Colombia se encuentra conformado por profesionales independientes, firmas especializadas y entidades registradas ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), las cuales cuentan con la capacidad técnica, experiencia y habilitación legal para prestar servicios de valoración de bienes inmuebles urbanos y rurales.

En este sentido, se evidencia que el mercado presenta una oferta suficiente y especializada para atender las necesidades de la Empresa de Servicios Públicos de Valledupar – EMDUPAR S.A. E.S.P., en condiciones de calidad técnica, oportunidad y cumplimiento normativo.

4.1 CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS (UNSPSC).

De acuerdo con el sistema de clasifiacion internacional The United Nations Estándar Products and Services Code – UNSPSC- Codigo estándar de productos y servicios de naciones Unidas. Este objeto contractual esta clasificado en el cuarto nivel (producto) con:

Segmento	Familia	Clase	Código	Descripción
80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13	**80131802**	Servicios de avalúo o valoración de bienes inmuebles.
80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	11	**80111600**	Servicios profesionales especializados.

4.2 PERSPECTIVA COMERCIAL

A fin de estudiar el sector desde la perspectiva comercial y a fin de establecer los mecanismos adecuados tanto para seleccionar el contratista como para tener un punto de referencia respecto de las diferentes formas de contratación y ejecución de este tipo de contrato, se verificaron los procesos adelantados en los últimos años por entidades estatales para satisfacer este tipo de necesidades y se encontró:

a) Tabla 1. Procesos adelantados en los últimos años por otras entidades

NUMERO DE CONTRATO	ENTIDAD	MODALIDAD	OBJETO	VALOR
AMJI CD 211 DE 2023	ALCALDIA MUNICIPAL DE LA JAGUA DE IBIRICO	CONTRATACION DIRECTA	SERVICIOS PROFESIONALES PARA BRINDAR APOYO EN LOS PROCESOS DE AVALUOS COMERCIALES DE BIENES URBANOS Y RURALES, EN EL MUNICIPIO DE LA JAGUA DE IBIRICO, CESAR	60.000.000
OAP-MC-001-2023	MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	Contratación Mínima Cuantía	ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE REFERENCIA, DEL PREDIO RURAL UBICADO EN EL LOTE DE TERRENO VEREDA LAS PALMAS DE PROPIEDAD DE LA JAC Y PREDIO URBANO UBICADO EN LA CARRERA 7 No. 10-67/69/71 Y EL PREDIO ZONA DE VÍA , ZONA VERDE, CANCHA, DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA SANTANDER	$20,550,000
PSP-026-2024	**E.S.E. HOSPITAL SAN JOSE DE LA GLORIA**	**MINIMA CUANTIA**	BRINDAR ACOMPAÑAMIENTO EN LA ACTUALIZACION DEL CATASTRO FISICO HOSPITALARIO Y DE LOS AVALUOS DE LOS TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE LOS BIENES MUEBLES DE PROPIEDAD DE LA E.S.E. HOSPITAL SAN JOSE DEL MUNICIPIO DE LA GLORIA CESAR	**$50.000.000**
PATIOS-MC-SVDU-19-2026	MUNICIPIO DE LOS PATIOS	MINIMA CUANTIA	ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES PARA EL FORTALECIMIENTO DE LOS PROCESOS DE SANEAMIENTO Y TITULACION DE PREDIOS DEL MUNICIPIO DE LOS PATIOS	$14.999.355
EIS CUCUTA SA ESP	OJ-CD-0076-2026	CONTRTACION DIRECTA	2026E-79 REALIZAR LOS AVALUOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA EIS CUCUTA SA ESP	$69.853.000

4.3 PROVEDORES EN EL MERCADO.

Se evidencia la existencia de proveedores con capacidad para prestar el servicio de avalúos comerciales en el territorio nacional y en la región Caribe, lo cual garantiza la posibilidad de atender los requerimientos de la entidad.

El mercado de avalúos comerciales presenta experiencia comprobada en la ejecución de contratos para:

- Entidades territoriales
- Empresas de servicios públicos domiciliarios
- Empresas industriales y comerciales del Estado

- Entidades descentralizadas
- Entidades del sector privado

Esta experiencia permite garantizar la adecuada comprensión de los requisitos técnicos, administrativos y contractuales asociados a la prestación del servicio.

5. DEMANDA DEL MERCADO.

El análisis de la demanda tiene como finalidad identificar la necesidad real y potencial de contratación del servicio de avalúos comerciales de bienes inmuebles, así como determinar la frecuencia, volumen y condiciones en que las entidades públicas y empresas de servicios públicos requieren este tipo de servicios.

El servicio de avalúos comerciales constituye un insumo técnico esencial para la adecuada gestión de los bienes inmuebles, la actualización del valor de los activos institucionales y el soporte técnico de decisiones administrativas relacionadas con la adquisición, enajenación, regularización, aseguramiento, inventario y control patrimonial.

En el caso de la Empresa de Servicios Públicos de Valledupar – EMDUPAR S.A. E.S.P., la demanda del servicio se encuentra asociada principalmente a la necesidad de contar con información técnica actualizada sobre el valor comercial de los bienes inmuebles que hacen parte de su patrimonio institucional o que se requieren para el desarrollo de sus actividades operativas y administrativas.

5.1 DEMANDA INSTITUCIONAL.

La demanda institucional del servicio de avalúos comerciales se origina en las actividades propias de la gestión administrativa, financiera y patrimonial de la entidad, las cuales requieren la determinación técnica del valor de los bienes inmuebles para garantizar la correcta administración de los recursos y el cumplimiento de las disposiciones legales y contables aplicables.

Entre las principales situaciones que generan la necesidad de contratación del servicio se encuentran:

- Actualización del valor de los bienes inmuebles de propiedad de la entidad.
- Procesos de adquisición o enajenación de bienes inmuebles.
- Determinación del valor de activos institucionales para fines contables y financieros.
- Regularización y saneamiento de bienes inmuebles.
- Determinación del valor comercial para efectos de aseguramiento de bienes.

- Soporte técnico para procesos administrativos, jurídicos y financieros.
- Gestión de inventarios y control patrimonial.

Estas necesidades evidencian que la demanda del servicio de avalúos comerciales es de carácter recurrente y se encuentra directamente relacionada con la gestión eficiente del patrimonio institucional.

5.2 COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA.

La demanda del servicio de avalúos comerciales no es continua en el tiempo, sino que se presenta de manera periódica o eventual, dependiendo de las necesidades específicas de la entidad y de las decisiones administrativas relacionadas con la gestión de bienes.

No obstante, se identifica que la demanda se genera con mayor frecuencia en los siguientes casos:

- Actualización de inventarios de bienes inmuebles.
- Procesos de compra, venta o transferencia de bienes.
- Actualización del valor razonable de activos.
- Ejecución de proyectos de infraestructura.
- Procesos de saneamiento predial.
- Requerimientos de auditoría o control fiscal.

En consecuencia, la demanda del servicio puede clasificarse como demanda recurrente de carácter técnico-administrativo, asociada a la gestión del patrimonio institucional.

6. COMPONENTE TÉCNICO.

La elaboración de avalúos comerciales y de referencia constituye un insumo esencial para la adecuada gestión del territorio, la sostenibilidad del patrimonio público y el soporte técnico–económico de decisiones administrativas que involucran bienes inmuebles dentro de la empresa EMDUPAR.

Los avalúos no solo cumplen una finalidad económica, sino que se constituyen en instrumentos técnicos de valoración del suelo, necesarios para garantizar transparencia, equidad, razonabilidad presupuestal y soporte jurídico en actuaciones municipales vinculadas a la Oficina Asesora de Planeacion.

6.1 METODOLOGIA DE VALORACION APLICABLE.

Los avalúos comerciales deberán realizarse aplicando metodologías técnicas reconocidas a nivel nacional e internacional, conforme a la naturaleza del bien inmueble y a la disponibilidad de información del mercado.
Las metodologías aplicables incluyen:
• **Método comparativo o de mercado:**
Consiste en la estimación del valor del inmueble mediante la comparación con bienes similares ofertados o transados en el mercado inmobiliario.
• **Método del costo o reposición:**
Determina el valor del inmueble con base en el costo de construcción o reposición del bien, descontando la depreciación física, funcional y económica.
• **Método de capitalización de rentas:**
Se utiliza para inmuebles generadores de ingresos, estimando el valor del bien a partir de la renta potencial que puede producir.
• **Método residual o de desarrollo:**
Aplicable a terrenos con potencial urbanístico o de desarrollo inmobiliario.
La selección de la metodología deberá sustentarse técnicamente en el informe de avalúo, garantizando la consistencia, razonabilidad y verificabilidad de los resultados obtenidos.

6.2 RECURSO HUMANO

El servicio deberá ser ejecutado por personal técnicamente idóneo y legalmente habilitado para ejercer la actividad valuatoria, garantizando la calidad técnica del producto final.

El recurso humano mínimo requerido deberá cumplir con:

• Inscripción vigente en el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**.
• Formación profesional en áreas afines

Experiencia específica en elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles.
• Conocimiento del mercado inmobiliario local y regional.
• Competencia técnica en aplicación de metodologías de valoración.
• Cumplimiento de los principios de independencia y responsabilidad profesional.

El personal deberá actuar conforme a los estándares técnicos de la actividad valuatoria y responder por la veracidad, consistencia y confiabilidad de la información contenida en el avalúo.

7. COMPONENTE LEGAL

Este análisis permite garantizar que el proceso de contratación se adelante conforme a los principios de legalidad, transparencia, responsabilidad y eficiencia administrativa.

El servicio de avalúos comerciales se encuentra regulado por normas técnicas, legales y administrativas que establecen los requisitos de idoneidad profesional, metodologías de valoración, estándares técnicos y condiciones de responsabilidad del avaluador, así como las disposiciones aplicables a las entidades públicas y empresas de servicios públicos domiciliarios en materia de gestión de activos.

Marco legal y técnico principal.

• Ley 1673 de 2013
Por medio de la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. Establece los requisitos de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), así como el régimen de responsabilidad profesional.

- Resolución IGAC 620 de 2008 o la norma que la modifique, sustituya o derogue, mediante la cual se establecen los procedimientos técnicos para la elaboración de avalúos.

• Decreto 1420 de 1998, en lo pertinente a la elaboración de avalúos comerciales.

• Registro Abierto de Avaluadores (RAA), administrado por las Entidades Reconocidas de Autorregulación, como requisito habilitante para el ejercicio de la actividad valuatoria.

• Decreto 556 de 2014
Reglamenta la Ley 1673 de 2013 y define los lineamientos para el ejercicio de la actividad valuatoria en el país.

• Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
Establece los procedimientos técnicos y metodológicos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles.

- Normas Internacionales de Valuación (IVS – International Valuation Standards).

Demas normas aplicables a las diferentes etapas contractuales:

• Constitución Política de Colombia de 1991. Aplica plenamente, especialmente los principios de la función administrativa.

• Ley 142 de 1994. Norma principal que regula el régimen jurídico de las empresas de servicios públicos domiciliarios y su régimen contractual.

• Código de Comercio.

• Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012). Aplica en actuaciones judiciales y probatorias relacionadas con contratos y avalúos.

• Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA (Ley 1437 de 2011). Aplica en actuaciones administrativas de la empresa.

• Ley 1474 de 2011 (Estatuto Anticorrupción). Aplica en materia de control, transparencia y responsabilidad administrativa.

8. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO

Con fundamento en el análisis de la oferta y la demanda del servicio, la revisión de procesos contractuales similares, las cotizaciones obtenidas y la evaluación de las condiciones técnicas, jurídicas y económicas requeridas para la ejecución del objeto contractual, se concluye que el mercado cuenta con una oferta suficiente de personas naturales y jurídicas legalmente habilitadas e inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con capacidad técnica, experiencia y disponibilidad para prestar los servicios objeto del presente proceso.

El análisis realizado permitió establecer que los valores obtenidos mediante el estudio de mercado constituyen una referencia objetiva y suficiente para determinar el presupuesto oficial, el cual se fija en la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($200.000.000)**, valor que se considera razonable, proporcional y acorde con las condiciones actuales del mercado para garantizar la adecuada ejecución del contrato.

Así mismo, se concluye que la modalidad de ejecución por **monto agotable** resulta la más adecuada para satisfacer las necesidades de EMDUPAR S.A. E.S.P., toda vez que la cantidad de avalúos comerciales a realizar dependerá de los requerimientos que se generen durante la ejecución contractual. En consecuencia, el presupuesto oficial corresponde al valor máximo disponible para la ejecución del contrato y no obliga a la Entidad a solicitar una cantidad determinada de avalúos, los cuales serán requeridos conforme a las necesidades del servicio hasta agotar el valor del contrato o el vencimiento del plazo de ejecución, lo que ocurra primero.

En consecuencia, desde el punto de vista del mercado, existen condiciones de competencia, disponibilidad de oferentes y suficiencia técnica y económica que hacen viable adelantar el presente proceso de contratación.

9. ANÁLISIS DE RIESGO

En cumplimiento del principio de planeación y con el propósito de adoptar las medidas necesarias para prevenir, mitigar y administrar los riesgos que puedan afectar el desarrollo

del presente proceso de contratación, EMDUPAR S.A. E.S.P. realizó la identificación, análisis, valoración y asignación de los riesgos previsibles asociados al contrato cuyo objeto es la **"Prestación de servicios profesionales para la realización de avalúos comerciales de los bienes muebles e inmuebles urbanos y rurales de propiedad de EMDUPAR S.A. E.S.P."**

La identificación y administración de los riesgos se efectuó tomando como referencia las buenas prácticas establecidas por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente para la gestión de riesgos en los procesos de contratación, los lineamientos contenidos en el Documento CONPES 3714 de 2011, en lo que resulte aplicable, y las disposiciones del Manual Interno de Contratación de EMDUPAR S.A. E.S.P., atendiendo la naturaleza jurídica de la Empresa como entidad con régimen especial de contratación conforme a la Ley 142 de 1994.

Los riesgos fueron identificados para las diferentes etapas del proceso contractual (planeación, selección, ejecución, cierre y liquidación), estableciendo para cada uno su causa, consecuencia, probabilidad de ocurrencia, impacto, nivel de riesgo, asignación entre las partes, medidas de tratamiento o mitigación, responsables del seguimiento y los mecanismos de evidencia y trazabilidad que permitirán verificar la implementación y efectividad de los controles definidos.

ID	Etapa	Riesgo tipificado	Causa	Consecuencia	Prob.	Impacto	Nivel	Asignación	Tratamiento (mitigación)	Responsable seguimiento	Evidencia / trazabilidad
R1	Planeación	Inconsistencia jurídico-catastral (folio, catastro, áreas)	Diferencias entre fuentes prediales	Reproceso, retrasos, observaciones	Media	Alta	Alto	Compartido	Acta de entrega Documental predial inicial por inmueble	Jurídico	Acta de entrega documental, certificado de tradición, ficha catastral y oficio remisorio de información.

R2	Planeación	Ambigüedad del alcance técnico del avalúo comercial	Redacción genérica de entregables	Controversias en ejecución	Media	Alta	Alto	Entidad	Acta de entregables y criterios de aceptación por predio	Comité de Contratación	Estudios previos, anexo técnico, acta de aclaración de alcance (si aplica).
R3	Planeación/Selección	Habilitantes desproporcionados	Umbrales financieros /técnicos restrictivos	Baja pluralidad o proceso desierto	Media	Alta	Alto	Entidad	Justificación de proporcionalidad con análisis sectorial	Comité de Contratación	Estudio del sector, estudios previos, respuestas a observaciones e informe de evaluación.
R4	Selección	Proceso desierto	Escasa concurrencia o inhabilitación masiva	Retraso en objetivos institucionales	Media	Alta	Alto	Entidad	Ajuste de requisitos en adenda y ampliación de plazo si aplica	Ordenador del gasto + Jurídico	Adendas, informe de cierre, acta de declaratoria de desierto (si aplica).
R5	Ejecución	Insuficiencia de comparables de mercado válidos	Baja disponibilidad o mala calidad de datos	Debilidad técnica del valor final	Media	Alta	Alto	Contratista	Protocolo de fuentes y mínimo de comparables por método	Supervisor técnico	Informe preliminar de avalúo, estudio de mercado, soportes de comparables y memoria técnica.

R6	Ejecución	No acceso oportuno a inmuebles para visitas	Restricciones logísticas/operativas	Atrasos del cronograma	Media	Media	Medio	Compartido	Agenda de visitas aprobada + actas de acceso	Supervisor + Contratista	Cronograma aprobado, actas de visita, registros fotográficos y oficios de autorización de ingreso.
R7	Ejecución	Error metodológico valuatorio	Aplicación inadecuada de enfoques/supuestos	Rechazo técnico y reproceso	Baja	Alta	Medio - Alto	Contratista	QA interno, revisión de pares y trazabilidad de cálculos	Contratista + Supervisor	Memoria de cálculo, revisión técnica, lista de chequeo de calidad e informe definitivo de avalúo.
R8	Ejecución	Incumplimiento de plazos de entrega	Subestimación de tiempos/retrabajo	Afectación del cierre técnico-contable	Media	Alta	Alto	Contratista	Hitos obligatorios y alertas tempranas quincenales	Supervisor	Cronograma, informes de avance, requerimientos del supervisor y actas de seguimiento.
R9	Ejecución	Observaciones reiteradas sin subsanación	Baja calidad de productos preliminares	Dilación de recibo a satisfacción	Media	Media	Medio	Contratista	Mesa técnica con SLA de respuesta	Supervisor técnico	Actas de observaciones, comunicaciones de subsanación y acta de recibo a satisfacción.

R10	Cierre	Inconsistencia entre informe preliminar y final	Cambios no controlados	Objeciones y no aprobación	Baja	Alta	Medio - Alto	Contratista	Control de versiones y bitácora de cambios	Supervisor + Jurídico	Matriz de control de versiones, informe preliminar, informe final y acta de aprobación.
R11	Transversal	Uso de soporte normativo desactualizado	Falta de depuración legal	Observaciones y riesgo de nulidad	Baja	Alta	Medio - Alto	Compartido	Revisión jurídica integral previa a publicación	Jurídico	Lista de chequeo jurídica, concepto jurídico y versión definitiva de los documentos del proceso.
R12	Selección/Ejecución	Conflicto de interés del valuador/ equipo	Vínculos con interesados	Riesgo de sesgo e impugnación	Baja	Alta	Medio - Alto	Contratista	Declaración de independencia y reemplazo inmediato	Jurídico + Supervisor	Declaración de independencia, certificación RAA y actas de verificación del supervisor.
R13	Ejecución	Fuga de información sensible del activo	Fallas de custodia documental	Riesgo legal/reputacional	Baja	Alta	Medio - Alto	Contratista	Acuerdos de confidencialidad y control de acceso	Supervisor	Acuerdos de confidencialidad, protocolo de manejo de información y actas de entrega de

											documentos.
R14	Cierre/ Pago	Pago sin cumplimiento integral de criterios técnicos	Debilidad de verificación	Riesgo fiscal y contractual	Baja	Alta	Medio - Alto	Entidad	Pago contra checklist de recibo a satisfacción	Supervisor + Financiero	Acta de recibo + soporte de pago
R15	Transversal	Materialización de riesgo no previsto	Materialización de riesgos no identificados durante la planeación contractual o variaciones extraordinarias del mercado que afecten la ejecución del contrato.	Afectación técnica o económica	Baja	Media	Medio	Compartido	Cláusula de revisión y comité extraordinario de riesgos	Dirección General	Acta comité + ajuste matriz

R16	Ejecución / Cierre	Incumplimiento total o parcial del contrato	Mora, baja capacidad operativa, incumplimiento de especificaciones técnicas o de plazos	Afectación del objeto contractual, retraso institucional, perjuicio económico	Media	Alta	Alto	Contratista	Constitución y aprobación de **Garantía Única de Cumplimiento** con amparo de cumplimiento del contrato; seguimiento de hitos, imposición de multas y declaratoria de incumplimiento/caducidad cuando proceda	Supervisor del contrato + Jurídico + Ordenador del gasto	Póliza aprobada, actas de seguimiento, requerimientos, actos administrativos sancionatorios (si aplica)
R17	Ejecución / Cierre	Información registral o catastral suministrada por terceros desactualizada o inconsistente.	Información proveniente de entidades externas.	Necesidad de verificar nuevamente el inmueble. Retrasos.	Media	Alta	Alta	Compartido	Solicitar actualización documental cuando sea necesaria.	Supervisor, contratista	Solicitud de actualización. Oficios.

10. CONCLUSIONES DEL ANALISIS DEL SECTOR

Del análisis jurídico, técnico, económico y de riesgos efectuado se concluye que existen las condiciones necesarias para adelantar el presente proceso de contratación, evidenciándose la existencia de personas naturales y jurídicas legalmente habilitadas para

ejecutar el objeto contractual, así como la disponibilidad de los recursos presupuestales requeridos.

De igual manera, se concluye que la modalidad de **ejecución por monto agotable** resulta técnica y administrativamente procedente, en razón a que la necesidad de realizar avalúos comerciales depende de los requerimientos que se generen durante la ejecución contractual, sin que sea posible determinar previamente el número exacto de avalúos que demandará la Entidad. En consecuencia, la ejecución del contrato se realizará conforme a las necesidades de EMDUPAR S.A. E.S.P., hasta agotar el valor contratado o el vencimiento del plazo de ejecución, lo que ocurra primero.

Así mismo, la identificación y asignación de los riesgos previsibles permite establecer mecanismos adecuados para su administración y mitigación, contribuyendo al adecuado desarrollo del proceso de selección y de la ejecución contractual.

En consecuencia, se considera viable, conveniente y procedente adelantar el presente proceso de contratación mediante contratación Directa Empresarial, de conformidad con el Manual Interno de Contratación de EMDUPAR S.A. E.S.P., garantizando los principios de planeación, transparencia, selección objetiva, economía, responsabilidad y eficiencia que orientan la actividad contractual de la Empresa.

ALVARO DAVID CASTILLA NÚÑEZ
Coordinador Grupo Interno de Trabajo

	Nombre	Cargo	Firma
Proyectado por:	Johanna Plata Contreras	Asesora Externa	
Revisado por:	Álvaro Castilla Núñez	Jefe de Gestion Jurídica	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma del Agente especial.			