ANÁLISIS DEL SECTOR

"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".

SECRETARIA GENERAL Y DE CERCANIA AL CIUDADANO.

JULIO
2026

CONTENIDO

1 ASPECTOS GENERALES 4
2 INTRODUCCIÓN 5
2.1 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR 6
2.2 CONTEXTO ECONÓMICO: 9
2.2.1 ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR 9
2.2.2 PRODUCTO INTERNO BRUTO 11
2.2.3 COMPORTAMIENTO DEL DÓLAR (TRM): 13
2.2.4 FACTOR VARIACIÓN DEL SMMLV: 13
2.2.5 OTROS ASPECTOS ECONÓMICOS 13
2.3 CRITERIOS DIFERENCIALES PARA EMPRENDIMIENTO Y EMPRESAS DE MUJERES ..... **¡Error! Marcador no definido.**
2.4 .1.7 FOMENTO A LA EJECUCIÓN DE CONTRATOS ESTATALES POR PARTE DE POBLACIÓN EN POBREZA EXTREMA, DESPLAZADOS POR LA VIOLENCIA, PERSONAS EN PROCESO DE REINTEGRACIÓN O REINCORPORACIÓN Y SUJETOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL ..... **¡Error! Marcador no definido.**
3 CONTEXTO LEGAL 15
3.2 COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO 18
3.3 Adquisiciones anteriores por parte de otras entidades públicas 21
3.4 ANÁLISIS DE LA OFERTA 26
3.5 Análisis de la demanda 28
4 Modalidad de Contratación 30
4.2 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR 31
5 Plazo del contrato 31
6 Garantías exigidas 32
7 PRESUPUESTO OFICIAL Y SU JUSTIFICACIÓN, VARIABLES UTILIZADAS Y RUBROS QUE LO COMPONEN 33
8 INDICADORES FINANCIEROS Y ORGANIZACIONALES **¡Error! Marcador no definido.**
8.2 Indicadores Financieros 33
8.1 Indicador de Liquidez ..... **¡Error! Marcador no definido.**
8.2 Indicador de Nivel de Endeudamiento ..... **¡Error! Marcador no definido.**
8.3 Razón de Cobertura de Interés ..... **¡Error! Marcador no definido.**
8.4 Capital de Trabajo ..... **¡Error! Marcador no definido.**
8.5 Capacidad Organizacional ..... **¡Error! Marcador no definido.**
8.6 RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO: ..... **¡Error! Marcador no definido.**
8.7 RENTABILIDAD DEL ACTIVO: ..... **¡Error! Marcador no definido.**
8.8 Indicadores Para Capacidad Financiera Y Organizacional A Requerir Para Esta Contratación. ..... **¡Error! Marcador no definido.**
ESTUDIO DE MERCADO - POE ..... **¡Error! Marcador no definido.**
REMITIRSE AL DOCUMENTO ESTUDIO DEL MERCADO ..... **¡Error! Marcador no definido.**
REFERENCIAS ..... **¡Error! Marcador no definido.**

LISTADO DE GRÁFICAS

Gráfico 1 IPC Variaciones Total Nacional septiembre 2023 - 2024 9

Gráfico 2 PIB (Producción) 11

Gráfico 3 Comportamiento del dólar 13

Gráfico 4 Salario Mínimo Legal Vigente 13

Gráfico 5 Auxilio de transporte ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Gráfico 6 Cantidad de contratos mensuales 26

Gráfico 7 Modalidad de contratación 27

Gráfico 8 Cantidad de contratos por proveedores plurales 27

Gráfico 9 Cantidad de contratos – Anual 28

Gráfico 10 Gasto anual – mensual 29

Gráfico 11 Cantidad de contratos anual - Mensual 29

Gráfico 12 Valor total por familia 29

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1 Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas 8

Tabla 2 Valor agregado por actividad económica ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 3 Histórico Salario Mínimo en Colombia ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 4 Clasificación del tamaño empresarial ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 5 Contratos relacionados suscritos por el Departamento de Cundinamarca ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 6 Procesos de contratación adelantados por entidades nacionales 21

Tabla 7 Estadísticas descriptivas ..... **¡Error! Marcador no definido.**

Tabla 8 Indicadores financieros y organizacionales a exigir ..... **¡Error! Marcador no definido.**

1 ASPECTOS GENERALES

En virtud de lo establecido en la Ley de contratación estatal Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y específicamente en el Decreto 1082 de 2015, según sus artículos 2.2.1.1.1.6.1. y 2.2.1.1.1.6.2 que establecen lo siguiente:

> *"Artículo 2.2.1.1.1.6.1. 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".*

> *"Artículo 2.2.1.1.1.6.2. Determinación de los Requisitos Habilitantes. La Entidad Estatal debe establecer los requisitos habilitantes en los pliegos de condiciones o en la invitación, teniendo en cuenta: (a) el Riesgo del Proceso de Contratación; (b) el valor del contrato objeto del Proceso de Contratación; (c) el análisis del sector económico respectivo; y (d) el conocimiento de fondo de los posibles oferentes desde la perspectiva comercial. La Entidad estatal no debe limitarse a la aplicación mecánica fórmulas financieras para verificar los requisitos habilitantes"*

Por lo anterior, EL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA, mediante el presente documento deja constancia sobre el contenido del Estudio del Sector desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo, para el proceso de contratación que tiene por objeto la "*"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS, LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".*

De igual forma, la Entidad aplica en el presente documento la metodología sugerida por la Agencia Nacional de Contratación – Colombia Compra Eficiente, en el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación y en la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector, en donde si bien es cierto, se calculan las estadísticas más relevantes del sector económico, también se analiza de forma detallada y comparativa el nicho de mercado y el promedio del sector económico.

Inicialmente, con el objetivo de mirar el comportamiento del sector, se referenció la información presentada en el Boletín Técnico – Indicadores Económicos de Cuentas Nacionales, del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE[1]; donde se evidencia el comportamiento de los sectores económicos con respecto al PIB y sectores específicos para la vigencia del 2026.

[1] Tomado: Del Boletín Técnico – Cuentas Trimestrales – Colombia Producto Interno Bruto – PIB, III Trimestre 2023. Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

2 INTRODUCCIÓN

La Secretaria General y Cercanía al Ciudadano a través de la Dirección de Bienes e Inventarios mediante Decreto Ordenanzal 406 del 6 de noviembre de 2024, *"Por el cual se establece la estructura de la administración pública departamental, se define la organización interna y las funciones de las dependencias del sector central de la administración pública y se dictan otras disposiciones*" en el artículo 79 establece que la dirección de bienes e inventarios tiene como funciones: *"1.Administrar los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Departamento, conforme a la normatividad vigente y a los procedimientos de la entidad. (…) 4. Responder por el aseguramiento y manejo integral de las pólizas que protejan los bienes e intereses patrimoniales de la entidad. (…) 6. Ingresar, actualizar y valorar los inventarios de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Departamento y de aquellos puestos a su servicio y garantizar la formalización de la propiedad."*

A efectos de cumplir con el objeto y las funciones que tiene asignada la Secretaría General y Cercanía al Ciudadano, y en el marco de aplicación de los principios de eficiencia y transparencia y del fortalecimiento institucional, es necesario mantener debidamente actualizados a través de los avalúos los bienes del Departamento, de acuerdo con la aplicación de las normas internacionales de contabilidad en el sector público (NICSP) a través de la plataforma SAP, para contar con la información oportuna y veraz como insumo para el cumplimiento adecuado de las competencias propias de la Secretaria y potencializar la toma adecuada de decisiones administrativas, armonizando las labores que requieren la Dirección de Bienes e Inventarios.

Con la variación del mercado inmobiliario se hace necesario la actualización anual del valor valuatorio de los predios del Departamento de Cundinamarca, para la cual se requiere el fortalecimiento de insumos técnicos que conlleven a brindar las herramientas necesarias para tener la información actualizada y detallada de primera mano en la base de datos que reposa en la Dirección de Bienes e Inventarios de la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano de la Gobernación de Cundinamarca.

Lo anterior, con el fin de ingresar, actualizar y valorar los inventarios de los bienes muebles e inmuebles de propiedad del Departamento y de aquellos puestos a su servicio y garantizar la formalización de la propiedad, así como tener claridad en el valor del interés asegurable para así responder por el aseguramiento y manejo integral de las pólizas que protejan los bienes e intereses patrimoniales de la entidad.

Que dentro de la estructura administrativa de la Gobernación de Cundinamarca, se cuenta con una Entidad que hace parte del sector descentralizado, entidad idónea y con capacidad jurídica para satisfacer las necesidades que demanda el **DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARÍA GENERAL Y DE CERCANÍA AL CIUDADANO** respecto del proceso de comercialización y demás gestiones necesarias para lograr la transferencia del derecho de dominio a título oneroso de los predios mencionados, previa autorización por parte de la Asamblea Departamental de Cundinamarca, dicha entidad es la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA (antes Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos De Cundinamarca)**, Empresa Industrial y Comercial del sector

descentralizado del Orden Departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaria General y de Cercanía al Ciudadano, creada mediante Decreto Departamental No 00679 de Marzo 29 de 1996 y reformada mediante los Decretos 02875 del 13 de Noviembre de 1997, 02211 del 30 de Septiembre de 1998, 0030 de Febrero 28 de 2005, 00266 del 15 de octubre de 2008 ,00287 del 16 de octubre de 2008, y el Decreto Ordenanzal 510 del 26 de diciembre de 2022, con la misión de desarrollar de prestar servicios inmobiliarios.

Que el Decreto Departamental No.0069 de 2014, prevé en su artículo 1º lo siguiente: *"A partir de la fecha de la vigencia del presente decreto todas las entidades de Departamento de Cundinamarca, tanto del sector central como descentralizado, que requieran enajenar, arrendar, avaluar o entregar en administración bienes inmuebles de su propiedad, deberán realizar la enajenación, arrendamiento, avalúos o administración a través de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa."*

2.1 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

En el entendido que la Entidad requiere conocer las características del sector con el propósito de establecer el contexto del Proceso de Contratación, para su análisis e identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes de carácter financiero o especiales relativo al objeto del Proceso de Contratación, es necesario establecer y conocer las características de cada sector, apoyándose en las siguiente definiciones establecidas por la red cultural del banco de la república[2] en donde se define que *"la actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos."*

Igualmente, establece que, según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

1. **Sector primario o sector agropecuario:** Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

2. **Sector secundario o sector Industrial:** Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Se divide en dos subsectores: industrial extractivo e industrial de transformación:

[2] https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Sectores_economicos

2.1. **Industrial extractivo:** extracción minera y de petróleo.

2.2. **Industrial de transformación:** envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

3. **Sector terciario o sector de servicios.** Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

Aunque los sectores anteriormente indicados son aquellos que la teoría económica menciona como sectores de la economía, es común que las actividades económicas se diferencien aún más dependiendo de su especialización. Lo anterior da origen a los siguientes sectores económicos, los cuales son:

1. **Sector agropecuario:** Corresponde al sector primario mencionado anteriormente.

2. **Sector de servicios:** Corresponde al sector terciario mencionado anteriormente.

3. **Sector industrial:** Corresponde al sector secundario mencionado anteriormente.

4. **Sector de transporte:** Hace parte del sector terciario, e incluye transporte de carga, servicio de transporte público, transporte terrestre, aéreo, marítimo, etc.

5. **Sector de comercio:** Hace parte del sector terciario de la economía, e incluye comercio al por mayor, minorista, centros comerciales, cámaras de comercio, San Andresito, plazas de mercado y, en general, a todos aquellos que se relacionan con la actividad de comercio de diversos productos a nivel nacional o internacional.

6. **Sector financiero:** En este sector se incluyen todas aquellas organizaciones relacionadas con actividades bancarias y financieras, aseguradoras, fondos de pensiones y cesantías, fiduciarias, etc.

7. **Sector de la construcción:** En este sector se incluyen las empresas y organizaciones relacionadas con la construcción, al igual que los arquitectos e ingenieros, las empresas productoras de materiales para la construcción, etc.

8. **Sector minero y energético:** Se incluyen en él todas las empresas que se relacionan con la actividad minera y energética de cualquier tipo (extracción de carbón, esmeraldas, gas y petróleo; empresas generadoras de energía; etc.).

9. **Sector solidario:** En este sector se incluyen las cooperativas, las cajas de compensación familiar, las empresas solidarias de salud, entre otras.

10. **Sector de comunicaciones:** En este sector se incluyen todas las empresas y organizaciones relacionadas con los medios de comunicación como (telefonía fija y celular, empresas de publicidad, periódicos, editoriales, etc.).

Como complemento de lo anterior, la Organización Mundial para el trabajo OIT, establece que los siguientes son los sectores e industrias[3]:

1. Agricultura; plantaciones, otros sectores rurales
2. Alimentación; bebidas; tabaco
3. Comercio
4. Construcción
5. Educación
6. Fábrica de materiales de transporte
7. Función publica
8. Hotelería restauración y turismo
9. Industrias químicas
10. Medios de comunicación, cultura y gráficos
11. Minería
12. Petrolero y productos de gas
13. Producción de materiales básico
14. Servicio de correo y telecomunicaciones
15. Servicio de salud
16. Servicios financieros, servicios profesionales
17. Servicios públicos
18. Textiles; vestido; cuero; calzado
19. Transporte
20. Transporte marítimo; puertos; pesca; transporte interior.

Para el presente proceso, el corretaje inmobiliario y la elaboración de insumos prediales y de difusión pertenecen al sector servicios profesionales de la economía.

De esta manera, el objeto de la contratación a adelantar se encuentra acorde a las actividades asociadas a actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata (Código CIIU 6820).

Así mismo, el objeto de este contrato está codificado en la clasificación de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas, los cuales se describen a continuación:

Tabla 1 Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas

[3] https://www.ilo.org/global/industries-and-sectors/lang--es/index.htm

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto (De ser posible)
80131800	80	13	18	Servicios de Administración inmobiliaria.
80131802	80	13	18	Servicio de gestión, servicio profesional es de empresas y servicios administrativos.
55000000	55	12	17	Señalización

FUENTE: elaboración propia (Departamento de Cundinamarca)

2.2 CONTEXTO ECONÓMICO:

2.2.1 ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Cuando se hace referencia al Índice de Precios al Consumidor (IPC) se debe tener en cuenta que este mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación observada en dicho lapso.

El cálculo del IPC para Colombia se hace mensualmente en el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Este índice es constantemente frecuentado porque participa como base fundamental para el ajuste de otras variables económicas como es el caso del valor del salario mínimo, entre otros.

Gráfico 1 IPC Variaciones Total Nacional junio 2025 – 2026

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (junio)

IPC	Junio					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,10	**0,39**	3,74	**4,77**	4,82	**6,14**

Fuente: DANE, IPC

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co).

En el mes de junio de 2026, el IPC registró una variación de 0,39% en comparación con junio de 2026.

Ilustración 1 Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto junio 2025 – 2026

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

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,08	-0,01	0,67	0,13
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,01	0,00	0,52	0,16
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,27	0,00	0,50	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,16	0,00	0,43	0,01
Salud	1,71	0,36	0,01	0,39	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,42	0,05	0,39	0,05
TOTAL	100,00	0,10	0,10	0,39	0,39
Bienes y servicios diversos	5,36	0,23	0,01	0,30	0,02
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,20	0,01	0,26	0,01
Recreación y cultura	3,79	0,00	0,00	0,08	0,00
Transporte	12,93	0,20	0,03	0,01	0,00
Educación	4,41	0,01	0,00	0,00	0,00
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,02	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: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co).

El mayor aporte a la variación en lo corrido del año (enero a junio de 2026), se ubicó en la división de Restaurantes y Hoteles, el cual contribuyó con 9,59 puntos porcentuales a la variación total.

Ilustración 2 Variación y contribución año corrido Según divisiones de gasto septiembre 2024 – 2025

Colombia, variación anual del Indice de Precios al Consumidor

(IPC) por divisiones de bienes y servicios
2026

AÑO 2026, MES 6 — **Base Diciembre de 2018 = 100,00**

	Variaciones anuales 2026											
Mes	**Enero**	**Febrero**	**Marzo**	**Abril**	**Mayo**	**Junio**	**Julio**	**Agosto**	**Septiembre**	**Octubre**	**Noviembre**	**Diciembre**
Total IPC	5,35	5,29	5,56	5,68	5,84	6,14						
Alimentos Y Bebidas No Alcoholicas	5,11	5,84	6,27	6,71	6,04	6,83						
Bebidas Alcohólicas y Tabaco	7,58	7,76	6,75	6,91	6,78	7,02						
Prendas De Vestir Y Calzado	2,45	2,61	2,61	2,67	2,70	2,98						
Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas Y Otros Combustibles	4,59	3,85	4,15	4,11	4,50	5,02						
Muebles, Articulos Para El Hogar Y Para La Conservación Ordinaria Del Hogar	4,12	4,73	5,23	5,79	6,16	6,22						
Salud	7,38	7,82	7,87	8,21	8,35	8,39						
Transporte	5,79	5,27	4,61	4,95	5,67	5,47						
Información Y Comunicación	1,48	1,51	4,73	4,88	5,30	5,16						
Recreación Y Cultura	2,54	1,68	2,38	2,52	3,84	3,92						
Educación	7,36	7,44	7,54	7,58	7,58	7,57						
Restaurantes Y Hoteles	9,01	9,61	9,92	9,61	9,62	9,59						
Bienes Y Servicios Diversos	5,23	5,45	6,09	6,11	6,05	6,12						

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 7 de Julio de 2026

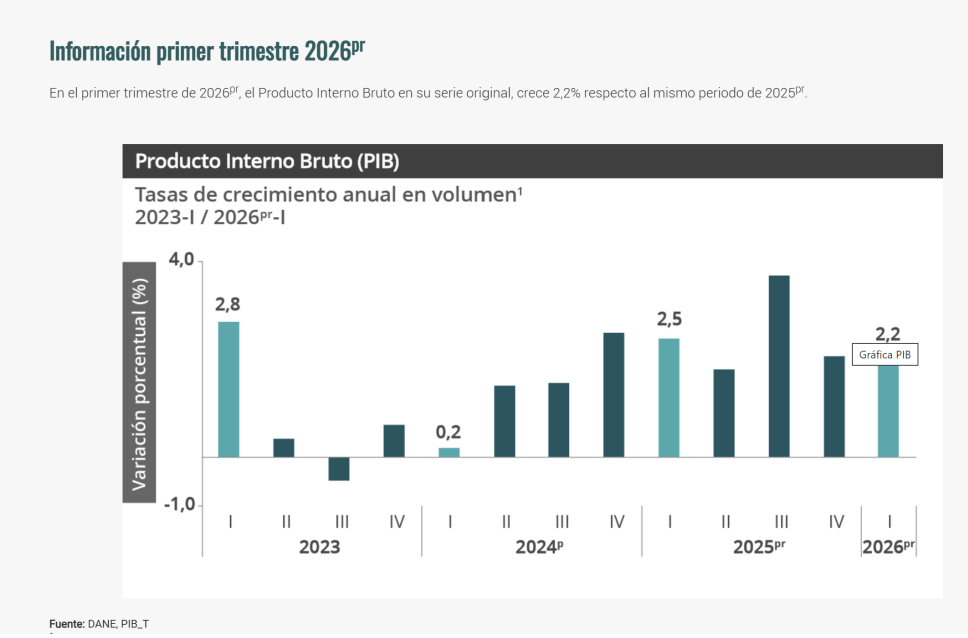
Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co).

Para el presente proceso es fundamental involucrar el indicador del Índice de Precios al Consumidor, por cuanto es una variable macroeconómica que se emplea para actualizar los valores de los bienes y servicios del país y para el presente caso el valor del IPC tiene un efecto directo en la estructuración del presupuesto de cada uno de los bienes y servicios que lo integran (salarios, prestaciones, tasas y contribuciones, insumos para la producción y otros).

2.2.2 PRODUCTO INTERNO BRUTO

El PIB es un indicador que permite evaluar el desempeño económico de un país. Se define como PIB el valor total de los bienes y servicios producidos en un país durante un cierto periodo de tiempo (generalmente un trimestre o un año); es decir, el total de lo que se produce con los recursos que se han utilizado en la economía, valorando cada bien final o servicio al precio que se maneja comúnmente en el mercado. Para el cálculo del PIB sólo se tiene en cuenta la producción que se realiza en el país, dentro de las fronteras geográficas de la nación, sin importar si esta producción fue realizada por personas o empresas nacionales o extranjeras.

Gráfico 2 PIB (Producción)



Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

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 5,7% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

Industrias manufactureras crece 2,3%.

Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

2.2.3 COMPORTAMIENTO DEL DÓLAR (TRM):

En el 2026 (corte 15 de julio de 2026) la TRM ha presentado un máximo de $ 3.797 y un mínimo de $3.233 con una variación de $564.

Gráfico 3 Comportamiento del dólar



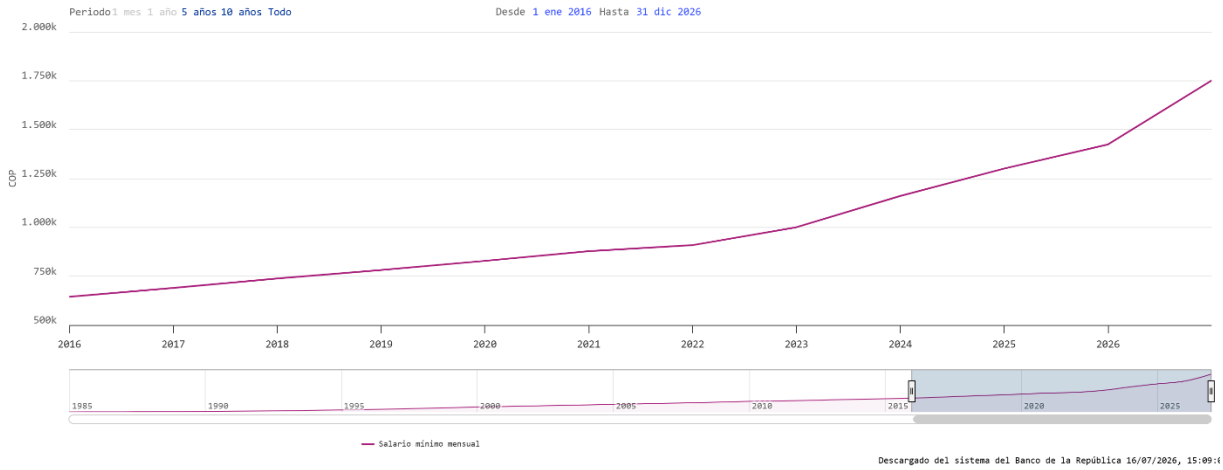
Fuente: https://suameca.banrep.gov.co/graficador-series/#/grafica/1

En línea con lo anterior, y para el caso colombiano, la volatilidad en la tasa de cambio al que están expuestas las empresas, puede afectar considerablemente la viabilidad de un negocio. Es por ello por lo que el precio del dólar es una variable fundamental en procesos que implican la adquisición de materias primas y/o productos importados, pues su comportamiento está permanentemente influenciado por variables económicas locales y externas, las cuales hacen que sea complejo realizar una estimación.

2.2.4 FACTOR VARIACIÓN DEL SMMLV:

De acuerdo con la necesidad que se pretende suplir por parte del proveedor, es indispensable analizar el incremento que ha tenido el salario mínimo en Colombia y las repercusiones que pueda tener en la selección del contratista (valor por hora de honorarios) y la ejecución del contrato.

Gráfico 4 Salario Mínimo Legal Vigente



Fuente: https://suameca.banrep.gov.co/graficador-interactivo/grafica/15416

Con un incremento de 23% que decretó el Gobierno Nacional, el salario mínimo en el 2026, quedó en $1.750.905 y el auxilio de transporte se fijó en $249.095.

El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en el país.

Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor.

Finalmente cabe anotar, que para el presente proceso es fundamental analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también por los efectos que éste provoca y que los posibles oferentes deben tener en cuenta al momento de estructurar sus costos.
Además del salario final, también se podrían nombrar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro proponente al momento de estructurar costos directos e indirectos.

16.1.1 OTROS ASPECTOS ECONÓMICOS

16.1.1.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Las especificaciones técnicas de los bienes y/o servicios se encuentran en los estudios previos.

17 CONTEXTO LEGAL

- Ley 80 de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".

- Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia la transparencia en la Ley 80 de 1993 se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos."

- Ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador se dictan otras disposiciones”. Esta normatividad reorganizó e impuso requisitos mínimos en el ejercicio de la actividad de avaluación en el país. Los profesionales del sector deberán demostrar sus competencias laborales en el ejercicio de la actividad, deberán hacer parte de las Entidades Reconocidas de Autorregulación ERA, que velarán porque se cumplan los más altos estándares de calidad y profesionalismo en los avalúos que realicen. la Superintendencia de Industria Comercio se le asignó la función de reconocer, autorizar vigilar las ERA en el ejercicio de su función disciplinaria.

Dentro de las actividades que desempeña un avaluador, según el artículo 4o de la mencionada Ley están:

"a. La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales complementarios).

b. El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotetería, entre otros.

c. En los procesos judiciales arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros.

d. El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir la expropiación por la vía judicial administrativa; cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros.

e. Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones cuando los requieran para presentar declaraciones solicitudes ante las autoridades sustentación de autoavalúo autoestimaciones.

f.Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión liquidación.

g. El servicio las personas naturales jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados los accionistas acreedores, inversionistas entidades de control.

h. Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples compuestos, géneros singularidades.

i. Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades negocios en operación en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional."

De otra parte, señala el Artículo 9o. "*Ejercicio ilegal de la actividad del avaluador por persona no inscrita. Ejercer ilegalmente la actividad del avaluador será considerado como simulación de investidura cargo será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de avaluador, la persona que, sin cumplirlos requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad."*

Decreto 222 de 2014 "Por el cual se corrigen yerros en el texto de la Ley 1673 de 2013"

Decreto 556 de 2014 "Por el cual se reglamenta la ley 1673 de 2013". La cual dispone en el artículo 5o que:

> *"Categorías en las que los avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los avaluadores podrán inscribirse en una más categoría especialidades señaladas en la siguiente tabla, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados los alcances establecidos para cada categoría de bienes avaluar, debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 6o de la Ley 1673 de 2013 en el presente Decreto (...)"*

No.	Categoría	Alcances

1.	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	Equipos eléctricos mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión distribución, equipos infraestructura de transmisión distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, maquinaria para producción proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas similares.
2.	MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
3.	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERÍA, PATRIMONIALES SIMILARES	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.
4.	SEMOVIENTES ANIMALES	Semovientes, animales muebles no clasificados en otra especialidad.
5.	ACTIVOS OPERACIONALES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso producto terminado. Establecimientos de comercio.
6.	INTANGIBLES	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial otros similares.
7.	INTANGIBLES ESPECIALES	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales litigiosos demás derechos de indemnización cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

... Parágrafo. La Superintendencia de Industria Comercio actualizará cuando sea necesario, la tabla contenida en este artículo.

Artículo 6º . *Certificados académicos. La formación académica de los avaluadores de que trata el literal a) del artículo 6o de la Ley 1673 de 2013, se acreditará con el título y/o la certificación de aptitud ocupacional del respectivo programa académico debidamente reconocido por autoridad competente con el correspondiente certificado de las asignaturas cursadas aprobadas.*

Las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA) tendrán en cuenta las certificaciones de asignaturas que allegue el interesado en ser inscrito como avaluador, expedidas por instituciones de educación superior y/o las instituciones de educación para el trabajo desarrollo humano, debidamente reconocidas de acuerdo con las leyes vigentes."

3.2 COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

Teniendo en cuenta la necesidad que pretende satisfacer el Departamento de Cundinamarca con el proceso con objeto *"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA",* la entidad ha realizado las siguientes contrataciones con el mismo objeto o similar:

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA,
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SGCC-CD-CI-973-2025
OBJETO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA
PLAZO	2 MESES, 20 DÍAS
INICIO CONTRATO	24 DE JUNIO DE 2025
TERMINACIÓN	12 DE SEPTIEMBRE DE 2025

PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$167.667.145

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SG-CDCCTI-1797 de 2024
OBJETO	“PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS, LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA”.
PLAZO	2 MESES
INICIO CONTRATO	1º DE NOVIEMBRE DE 2024
TERMINACIÓN	31 DE DICIEMBRE DE 2024
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$241.152.999

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SG-CDCTI-930-2023
OBJETO	REALIZAR LOS AVALÚOS E INSTALACIÒN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD

	DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y/O DONDE EJERZA DERECHOS O TENGA INTERESES DE COMPRA.
PLAZO	4 MESES
INICIO CONTRATO	2 DE JUNIO DE 2023
TERMINACIÓN	1 DE OCTUBRE DE 2023
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$249.036.503

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
NUMERO DE CONTRATO	SG-CDCTI-441-2021
OBJETO	REALIZAR LOS AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y/O DONDE EJERZA DERECHOS O TENGA INTERESES DE COMPRA
PLAZO	4 MESES
INICIO CONTRATO	20 DE OCTUBRE DE 2021
TERMINACIÓN	27 DE DICIEMBRE DE 2021
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$102.900.000

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – SECRETARIA GENERAL
CONTRATISTA	EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO

NUMERO DE CONTRATO	SG-CDCTI--353-2020
OBJETO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO ENTRE LA SECRETARIA GENERAL DE LA GOBERNACIÓN DE CUNDINAMARCA Y LA EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA PARA REALIZAR AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA Y/O DONDE EJERZA DERECHOS O TENGA INTERESES DE COMPRA.
PLAZO	75 DÍAS
INICIO CONTRATO	16 DE OCTUBRE DE 2020
TERMINACIÓN	31 DE DICIEMBRE DE 2020
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$153.000.000

3.3 Adquisiciones anteriores por parte de otras entidades públicas

A continuación, se presentan los procesos de contratación adelantados por otras Entidades que se encuentran relacionados con el objeto de la presente contratación y que se encuentran publicados en las plataformas del SECOP:

Tabla 2 Procesos de contratación adelantados por entidades nacionales

Los procesos de contratación analizados presentan diferentes variaciones en el mercado puesto que los procesos son dinámicos atendiendo a la necesidad de cada entidad, como a continuación se puede observar:

1. **Servicio inmobiliario de avalúos celebrados por entidades diferentes a la Gobernación de Cundinamarca.**

Los procesos de contratación analizados presentan diferentes variaciones en el mercado puesto que los procesos valuatorios son dinámicos atendiendo a la necesidad de cada entidad, como a continuación se puede observar:

ENTIDAD	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa

CONTRATISTA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	IDU-1026-2020
OBJETO	ELABORAR LOS AVALÚOS COMERCIALES INCLUIDAS LAS INDEMNIZACIONES, ASÍ COMO AVALÚOS DE REFERENCIA Y LAS ACTUALIZACIONES, CORRECCIONES O RECTIFICACION DE CABIDA Y LINDEROS QUE SE REQUIERAN EN LOS DIFERENTES PROCESOS DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, JUDICIAL O LOS QUE SIRVAN DE BASE PARA LA VENTA DE PREDIOS REMANENTES PROPIEDAD DEL IDU.
PLAZO	12 MESES
INICIO CONTRATO	1 DE JUNIO DE 2020
TERMINACIÓN	31 DE MAYO DE 2021
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$498.000.000

ENTIDAD	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
CONTRATISTA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	IDU-1449-2022

OBJETO	ELABORAR LOS AVALÚOS COMERCIALES INCLUIDAS LAS INDEMNIZACIONES, ASÍ COMO AVALÚOS DE REFERENCIA Y LAS ACTUALIZACIONES, CORRECCIONES O RECTIFICACIÓN DE CABIDA Y LINDEROS QUE SE REQUIERAN EN LOS DIFERENTES PROCESOS DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, JUDICIAL DEL IDU – PROYECTOS VARIOS TRANSMILENIO".
PLAZO	12 MESES
INICIO CONTRATO	10 DE OCTUBRE DE 2022
TERMINACIÓN	9 DE OCTUBRE DE 2023
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$1.261.275.074

ENTIDAD	EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa
CONTRATISTA	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	327-2023
OBJETO	REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES, AVALÚOS DE REFERENCIA Y/O AVALÚOS INDEMNIZATORIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS QUE LIDERE LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ DE ACUERDO CON LAS

	ESPECIFICACIONES REMITIDAS Y NORMAS VIGENTES.
PLAZO	12 MESES
INICIO CONTRATO	10 DE JULIO DE 2023
TERMINACIÓN	09 DE JULIO DE 2024
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$1.213.419.005

2. **Respecto a la instalación de vallas informativas, se encontraron los siguientes contratos con objetos similares:**

ENTIDAD	ESAP
CONTRATISTA	ECOPRINTS LTDA.
TIPO DE CONTRATO	SUMINISTRO
NUMERO DE CONTRATO	1181-2021
OBJETO	SUMINISTRAR E INSTALAR LA SEÑALIZACIÓN INFORMATIVA, DE SEGURIDAD ARQUITECTÓNICA Y PUNTOS ECOLÓGICOS PARA LA SEDE CENTRAL Y LAS TERRITORIALES DE LA ESAP.
PLAZO	8 MESES Y 6 DÍAS
INICIO CONTRATO	6 DE DICIEMBRE DE 2021
TERMINACIÓN	30 DE DICIEMBRE DE 2021
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$960.212.700

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CONTRATISTA	UNIÓN TEMPORAL DELTA 2023
TIPO DE CONTRATO	SUMINISTRO

NUMERO DE CONTRATO	327-2023
OBJETO	SUMINISTRO DE FORMAS IMPRESAS, EMPASTES, SEÑALIZACIÓN Y PIEZAS PUBLICITARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL
PLAZO	8 MESES Y 6 DÍAS
INICIO CONTRATO	24 DE ABRIL DE 2023
TERMINACIÓN	30 DE DICIEMBRE DE 2023
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$2.000.000.000

ENTIDAD	MIGRACIÓN COLOMBIA
CONTRATISTA	ALIADOS DE COLOMBIA S.A.S.
TIPO DE CONTRATO	SUMINISTRO
NUMERO DE CONTRATO	083-2022
OBJETO	CONTRATAR LA ADQUISICIÓN E INSTALACIÓN DE SEÑALIZACIÓN INSTITUCIONAL PARA LAS DIFERENTES SEDES A NIVEL NACIONAL, DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL MIGRACIÓN COLOMBIA.
PLAZO	6 MESES Y 24 DÍAS
INICIO CONTRATO	6 DE JUNIO DE 2022
TERMINACIÓN	31 DE DICIEMBRE DE 2022
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$150.000.000

Nota: Los anteriormente descritos son procesos similares que han cursado en otras entidades y estos se pueden verificar en el Sistema de Contratación Pública SECOP.

Fuente: elaboración propia (Departamento de Cundinamarca)

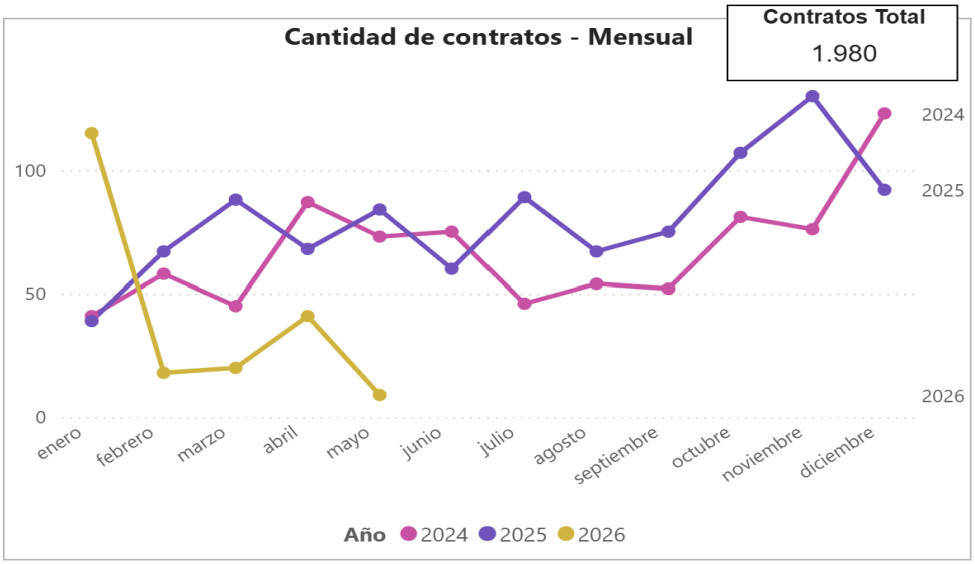
Se observa que cada proceso presenta condiciones técnicas distintas y alcance diferencial, lo cual y según la necesidad de cada entidad, impacta en el presupuesto dispuesto para la contratación.

3.4 ANÁLISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con el Modelo de Abastecimiento Estratégico - OFERTA, de la Agencia de Contratación Pública (periodo enero 2024 a mayo 2026), a continuación, se muestran, las cifras generales acordes con el objeto *"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".,* con los siguientes Códigos UNSPSC:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto (De ser posible)
80131800	80	13	18	Servicios de Administración inmobiliaria.
80131802	80	13	18	Servicio de gestión, servicio profesional es de empresas y servicios administrativos.
55000000	55	12	17	Señalización

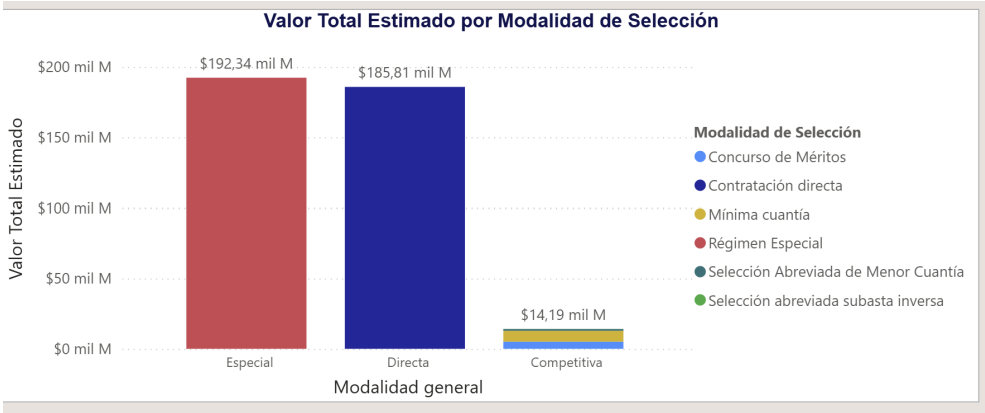
Gráfico 5 Cantidad de contratos mensuales



Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la Oferta –

De conformidad con el Gráfico 5 Cantidad de contratos mensuales se puede evidenciar que se han ofertado un total de 1.980 contratos, en el período de enero de 2024 a mayo de 2026.

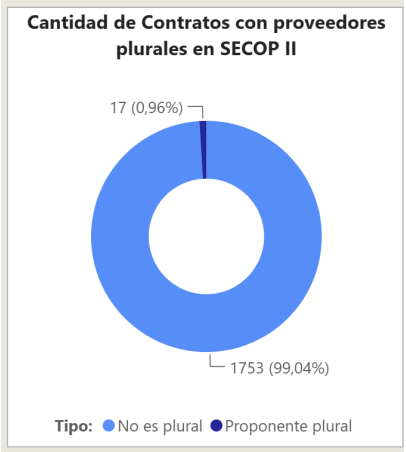
Gráfico 6 Modalidad de contratación



Fuente: Colombia Compra Eficiente

Como se pueden evidenciar, de enero de 2024 a mayo de 2026, se han ofertado procesos por la modalidad de contratación directa por un valor que asciende a los $185.000.000.000.

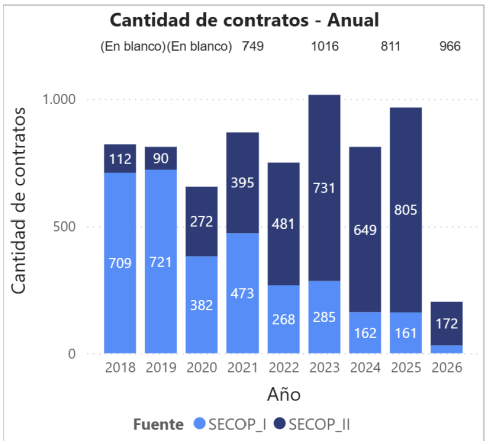
Gráfico 7 Cantidad de contratos por proveedores plurales



Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la Oferta –

Se observa que el 99,04% de los contratos ofertados han sido por proveedores que no poseen una estructura plural, reflejando un monto contratado que asciende a los $392.347.229.356

Gráfico 8 Cantidad de contratos – Anual



Fuente: Colombia Compra Eficiente – Análisis de la Oferta –

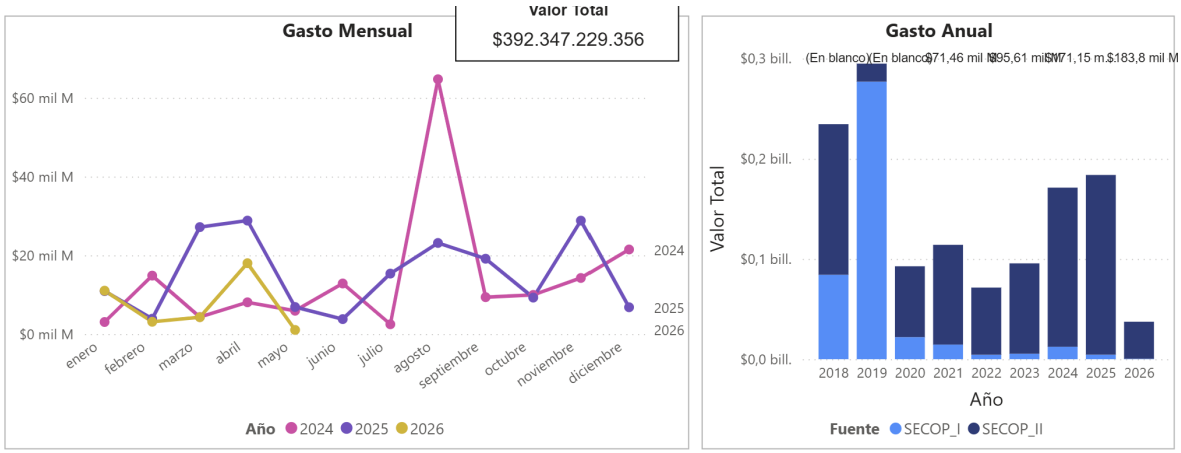
Como se puede evidenciar, el año en el que las Entidades suscribieron más contratos corresponde al 2023, haciendo uso de la plataforma transaccional del SECOP II.

3.5 Análisis de la demanda

De acuerdo con el Modelo de Abastecimiento Estratégico - DEMANDA, de la Agencia de Contratación Pública (periodo enero 2024 a mayo 2026), a continuación, se muestran, las cifras generales acordes con el objeto *PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA",* con los siguientes Códigos UNSPSC:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase	Producto (De ser posible)
80131800	80	13	18	Servicios de Administración inmobiliaria.
80131802	80	13	18	Servicio de gestión, servicio profesional es de empresas y servicios administrativos.
55000000	55	12	17	Señalización

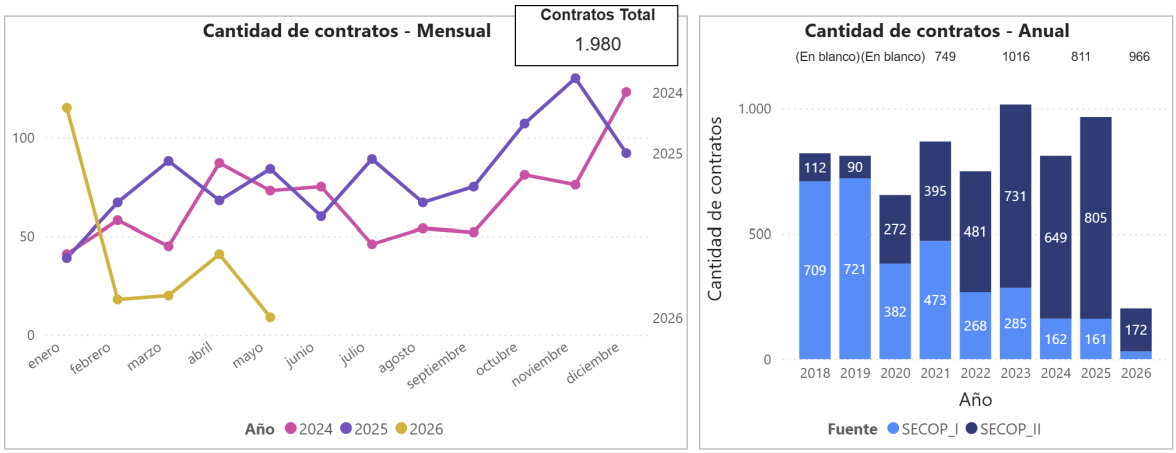
Gráfico 9 Gasto anual – mensual



Fuente: Colombia Compra Eficiente

De conformidad con el Gráfico 9 Gasto anual – mensual se puede evidenciar que el gasto mensual asciende a los $392.347.229.356, y entre enero de 2024 a mayo de 2026, siendo el Secop II la plataforma más usada para estos procesos.

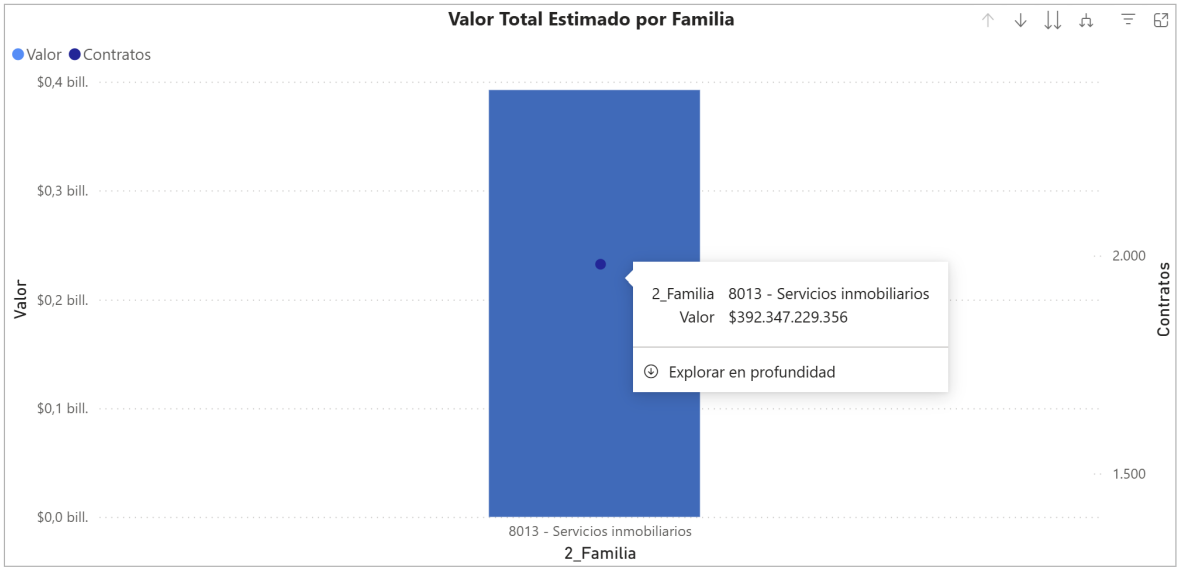
Gráfico 10 Cantidad de contratos anual - Mensual



Fuente: Colombia Compra Eficiente

Se observa una tendencia creciente en la cantidad de contratos a lo largo del periodo de enero de 2024 a mayo de 2026, pasando de 811 contratos en 2024 a 966 en 2025.

Gráfico 11 Valor total por familia



Fuente: Colombia Compra Eficiente

4 Modalidad de Contratación

De conformidad con el artículo 2º, numeral 4, lit.c) de la Ley 1150 de 2007, en concordancia con lo señalado en el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011 las entidades podrán celebrar directamente contratos entre ellas siempre que las obligaciones del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora.

En este punto es importante traer a colación lo dispuesto en el Decreto Departamental No.0069 de 2014, el cual prevé en su artículo 1º lo siguiente: *"A partir de la fecha de la vigencia del presente decreto todas las entidades de Departamento de Cundinamarca, tanto del sector central como descentralizado, que requieran enajenar, arrendar, avaluar o entregar en administración bienes inmuebles de su propiedad, deberán realizar la enajenación, arrendamiento, avalúos o administración a través de la Empresa Inmobiliaria Cundinamarquesa."*

Por otro lado, es importante traer a colación lo expuesto en el concepto C-270 del 6 de mayo de 2022, el cual fue emitido por Colombia Compra Eficiente, y en cual se precisaron los siguientes aspectos referentes a la celebración de contratos interadministrativos:

"

(…)

La tipología de convenio interadministrativo fue creada en la Ley 80 de 1993. Aunque esta ley no lo definió ni desarrolló, el Decreto 1082 de 2015 califica a los convenios o contratos interadministrativos como aquella contratación entre entidades estatales. De acuerdo con lo

anterior, el contrato o el convenio interadministrativo es el acuerdo donde concurre la voluntad de dos o más personas jurídicas de derecho público con la finalidad de cumplir, en el marco de sus objetivos misionales y sus competencias, con los fines del Estado. Es decir, los contratos o convenios interadministrativos nominados en la Ley 80 de 1993 están determinados por un criterio orgánico, pues es necesario que los extremos de la relación contractual sean entidades estatales

(…)

Un contrato o convenio interadministrativo no está determinado por la modalidad de selección utilizada para celebrarlo. En efecto, la Ley 1150 de 2007 establece que pueden celebrarse directamente, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora, señalado en la ley o en sus reglamentos, a menos que, según las excepciones previstas en dicha ley, deba adelantarse un procedimiento con pluralidad de oferentes. Nótese que, en este caso, lo que cambia es la modalidad de selección, no la naturaleza de contrato interadministrativo.

(…)

Si bien los contratos o convenios interadministrativos están previstos en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública y en el Decreto 1082 de 2015, no quiere decir que solo puedan celebrarse entre entidades estatales que apliquen el régimen de contratación allí previsto. Esto en la medida que una entidad estatal sometida a la Ley 80 de 1993 puede celebrar esta clase de convenios con una entidad estatal de régimen especial y no por ello dejará de ser un contrato o convenio interadministrativo."

De acuerdo con lo anterior y lo prescrito en el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección corresponde a la contratación directa, toda vez que se requiere la celebración de un contrato interadministrativo con la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA.**

4.2 IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

"PRESTACIÓN DE SERVICIOS INMOBILIARIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS, LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS E INSTALACIÓN DE AVISOS INFORMATIVOS Y/O VALLAS EN LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA".

5 Plazo del contrato

El término de ejecución del presente contrato es de dos (2) meses contados a partir de la expedición del Registro Presupuestal por parte de la Dirección de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda del Departamento de Cundinamarca.

6 Garantías exigidas

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015 “NO OBLIGATORIEDAD DE GARANTÍAS, en la contratación directa la exigencia de garantías en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del mismo decreto, no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos”.

Así las cosas, atendiendo lo establecido en el numeral 7 del artículo 2.2.1.1.2.1.1. y el artículo 2.2.1.2.3.1.1. del Decreto 1082 de 2015, se debe realizar una valoración de los riesgos que se deben cubrir para garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor de la Secretaría General, con ocasión de la ejecución contrato.

Con base en lo expuesto y será obligación de la AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA exigir a los contratistas seleccionados para la elaboración de los avalúos y la instalación de las vallas informativas del presente contrato interadministrativo la constitución de la garantía única la cual deberá incluir como asegurado El Contratista y como asegurado y beneficiario al Departamento de Cundinamarca – Secretaría General.

La garantía única a exigir a los contratistas seleccionados, dependiendo el objeto y alcance del contrato derivado y de acuerdo al manual de contratación de AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA, cubrirá, entre otros, los siguientes amparos:

A) Cumplimiento del contrato. Equivalente al 10 % del valor total del contrato y una vigencia igual a la vigencia del contrato y seis meses más.

B) Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: Por una cuantía equivalente al 5% del valor total del contrato y una vigencia igual al plazo del mismo y tres (3) años más. Lo anterior en caso que el contratista derivado sea una persona jurídica.

C) Calidad del servicio: Por una cuantía equivalente al 10 % del valor final del presupuesto oficial del contrato con una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha final del servicio.

D) Calidad de los bienes: Por una cuantía equivalente al 10 % del valor final del presupuesto oficial del contrato con una vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha final del producto.

7 PRESUPUESTO OFICIAL Y SU JUSTIFICACIÓN, VARIABLES UTILIZADAS Y RUBROS QUE LO COMPONEN.

Verificada la propuesta presentada por la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA**, se pudo validar que la misma cumple con las condiciones técnicas requeridas para la satisfacción de la necesidad identificada para está contratación. Por otro lado, teniendo en cuenta el presupuesto disponible con base en los Certificados de Disponibilidad Presupuestal que soportan la presente contratación, se debe contratar la elaboración de 13 avalúos, 3 levantamientos topográficos y 15 vallas,

En consecuencia, el presupuesto oficial para la suscripción del correspondiente contrato interadministrativo, de acuerdo con la propuesta presentada por la **AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA** y el presupuesto disponible es por un valor total de **DOSCIENTOS SIETE MILLONES SETECIENTOS VEINTINUEVE MIL VEINTINUEVE PESOS ($207.729.029). M/CTE.**

Forma de pago:

La Gobernación de Cundinamarca- Secretaría General y de Cercanía al Ciudadano, cancelará el valor del contrato en un solo pago previa liquidación de este de acuerdo a lo siguiente: 1) El valor total de todos los avalúos técnicos contratados una vez se entreguen con toda su documentación adjunta en físico y formato electrónico, y que éstos hayan sido aprobados por el supervisor. 2) El valor total de los levantamientos topográficos contratados una vez se entregue con toda su documentación adjunta en físico y formato electrónico, y que éste haya sido aprobado por el supervisor. 3) El valor total de las vallas informativas una vez hayan sido debidamente instaladas y recibidas a satisfacción del supervisor.

7.2 Indicadores Financieros

No aplica

Proyectó: *Camilo Andrés Ossa Aya - Asesor DBI, SGCC*
Revisó: *Néstor Alonso Guerrero Neme – Director de Bienes e Inventarios SGCC*
Revisó: *María Juliana Flórez Cubillos / Asesora OAJ, SGCC*
Aprobó: *Uriel Antonio Roncancio Vargas – Jefe Oficina Asesora Jurídica – SGCC*