

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Habitat de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 1 de 29

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

PROCESO DE SELECCIÓN MINIMA CUANTIA N° IP 011 DE 2026

Objeto: “Realizar los avalúos comerciales de las viviendas usadas, que se encuentran en proceso de compra por parte de los beneficiarios del isvimed correspondiente a la población impactada por obra pública y riesgo, desastre o calamidad en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el Instituto Social de Vivienda y Habitat de Medellín-ISVIMED”

Clasificación UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131802	80 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	8013 Servicios inmobiliarios	80131800 Servicios de administración inmobiliaria	80131802 Servicios de avalúo de inmuebles

1. IDENTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL SERVICIO / BIEN A CONTRATAR

En el marco del proceso de descentralización, la Constitución Política de 1991 otorgó a las autoridades político-administrativas de las entidades territoriales, competencias, funciones y atribuciones en materia de seguridad y convivencia ciudadana.

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

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 2 de 29

El ISVIMED tiene por objeto gerenciar políticas y programas de vivienda y hábitat, conduciendo a la solución de las necesidades habitacionales, especialmente de los asentamientos humanos y grupos familiares en situación de pobreza y vulnerabilidad, involucrando actores públicos, privados y comunitarios en la gestión y ejecución de proyectos de vivienda, titulación y legalización, mejoramiento de vivienda y hábitat, reasentamiento, acompañamiento social, gestión urbana, relacionados con la vivienda y el hábitat en el contexto urbano y rural.

El ISVIMED requiere llevar a cabo un proceso de selección para realizar avalúos comerciales a las viviendas usadas de reposición que están en proceso de adquisición por parte de los hogares postulantes al Subsidio Distrital de Vivienda.

Las viviendas usadas de reposición son aquellas que van a ser subsidiadas, adjudicadas y entregadas a los hogares que resulten beneficiarios del Subsidio Distrital de Vivienda, es decir, aquellos que cumplan con los requisitos establecidos en la norma distrital vigente, hoy Decreto 1053 de 2020, en reemplazo de la vivienda o mejora construida en una zona afectada por el desarrollo de una obra pública o de interés general; afectada por la ocurrencia de un desastre natural, antropogénico o calamidad pública, o por estar ubicadas en zona del alto riesgo no mitigable; financiada con subsidios nacionales o distritales, de Caja de Compensación Familiar en calidad de afiliados o con aportes del hogar, según sea el caso.

2. ASPECTOS GENERALES

En cumplimiento de la función institucional y pretendiendo realizar la debida atención de los hogares con el proceso de reasentamiento, requiere realizar el avalúo comercial de la vivienda que sería objeto de aplicación de Subsidio, como uno de los pasos fundamentales para verificar el precio ofrecido por el vendedor/ propietario de la vivienda, y así aplicar debidamente el subsidio distrital de vivienda usada, como una de las modalidades del Subsidio Distrital de Vivienda que contempla el Decreto distrital 1053 de 2020, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en éste para el efecto.

Así mismo, elaborar el avalúo comercial corporativo (tanto individual como en bloque) de los pisos 10 y 12 de la Sede Megacentro (18 oficinas), sirviendo como soporte técnico y legal indispensable para adelantar su posterior proceso de enajenación onerosa, en el marco de los programas, proyectos y estrategias de optimización de activos a cargo del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED.

El Isvimed no cuenta en su planta de cargos con el personal requerido para el desarrollo de las actividades relacionadas con el servicio de contrato de avalúos comerciales de las viviendas usadas que se encuentran en proceso de compra por parte de los beneficiarios del ISVIMED. Por lo anterior, se requiere adelantar un proceso de contratación de mínima cuantía, con el fin de contratar el servicio avalúo comercial de la vivienda de reposición que sería objeto de aplicación de Subsidio del ISVIMED, igualmente el avaluo corporativo las oficinas de la Sede Megacentro, ubicadas en el piso 10 y 12 asegurando el precio base de puja requerido por el estatuto de contratación pública para mitigar el riesgo de detrimento patrimonial.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín-ISVIMED, debe analizar los aspectos generales que orientan al desarrollo del mercado de los bienes, productos o servicios que son esenciales en el proceso de contratación, y en relación directa con el objeto contractual.

De ello que identifica los siguientes aspectos:

2.1ECONOMICO

Información segundo trimestre 2026pr

- En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr.



 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Previsión e Invalidez de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 4 de 29

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 10,0% (contribuye 1,7 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 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

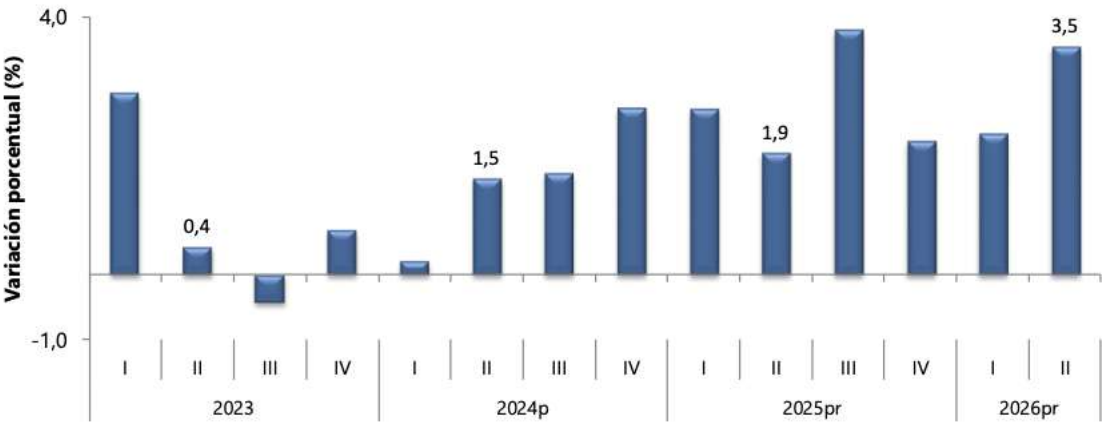
Durante el primer semestre de 2026^{pr}, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Producto Interno Bruto (PIB)

II trimestre 2026 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen¹
2023-I / 2026^{pr}-II



Fuente: DANE, PIB_T
¹Serie encadenadas de volumen con año de referencia 2015
^{pr}preliminar
^pprovisional

1. Producto Interno Bruto (PIB) series encadenadas de volumen con año de referencia 2015 1.1 PIB desde el enfoque de la producción En el segundo trimestre de 2026pr , el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1).

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 10,0% (contribuye 1,7 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 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda e Inmobiliaria de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 6 de 29

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual). Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 2,9%.

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 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 6,3% (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 1,3%.

Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción crece 6,4%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,0%.
- 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 crece 2,8%.

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Habitat de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 7 de 29

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2026^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026 ^{Pr} -II / 2025 ^{Pr} -II	2026 ^{Pr} / 2025 ^{Pr}	2026 ^{Pr} -II / 2026 ^{Pr} -I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-2,1	-1,7	0,4
Explotación de minas y canteras	4,2	1,6	0,4
Industrias manufactureras	2,0	2,3	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	4,8	3,7	2,8
Construcción	2,2	-1,5	6,4
Comercio al por mayor y al por menor ³	2,2	2,6	0,3
Información y comunicaciones	-0,1	0,7	0,3
Actividades financieras y de seguros	4,3	3,6	1,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	2,6	2,5	0,8
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	10,0	7,9	2,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	9,5	6,3	4,0
Valor agregado bruto	3,6	2,9	1,4
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	2,4	2,7	0,2
Producto Interno Bruto	3,5	2,9	1,3

Fuente: DANE, PIB_T

^{Pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

²Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

³Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.

⁴Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.

⁵Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

⁶Actividades 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.

Actividades inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2026^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026 ^{Pr} -II / 2025 ^{Pr} -II	2026 ^{Pr} / 2025 ^{Pr}	2026 ^{Pr} -II / 2026 ^{Pr} -I
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5

Fuente: DANE, PIB_T

^{Pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

2. Producto Interno Bruto (PIB) a precios corrientes

2.1 PIB desde el enfoque de la producción

En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto crece 10,3% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2025pr

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 17,3% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Previsión e Inicial de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 9 de 29

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 9,8% (contribuye 2,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 19,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual). Durante el primer semestre de 2026pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 8,4%.

Esta variación se explica principalmente por:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 14,8% (contribuye 2,4 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 9,6% (contribuye 2,0 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 15,1% (contribuye 0,7 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 3,5% a precios corrientes. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción crece 10,8%.
- 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 crece 6,4%.
- Explotación de minas y canteras crece 6,1%.

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 10 de 29

Tabla 19. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento a precios corrientes
Segundo trimestre 2026^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie Original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026 ^{Pr} -II / 2025 ^{Pr} -II	2026 ^{Pr} / 2025 ^{Pr}	2026 ^{Pr} -II / 2026 ^{Pr} -I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	2,1	1,0	0,3
Explotación de minas y canteras	18,5	9,3	6,1
Industrias manufactureras	6,8	5,7	2,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ¹	10,5	5,5	6,4
Construcción	12,1	6,6	10,8
Comercio al por mayor y al por menor ²	9,8	9,6	3,0
Información y comunicaciones	5,7	5,2	2,6
Actividades financieras y de seguros	14,0	12,6	4,4
Actividades inmobiliarias	8,1	7,7	2,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas ³	10,0	9,0	3,2
Administración pública, defensa, educación y salud ⁴	17,3	14,8	2,5
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁵	19,1	15,1	4,1
Valor agregado bruto	10,8	8,8	3,6
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	5,8	4,9	2,6
Producto Interno Bruto	10,3	8,4	3,5

Fuente: DANE, PIB_T prpreliminar 1 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. 2 Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida. 3Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo. 4Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales. 5Actividades 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.

El análisis económico se centra en los factores que influyen en el poder de compra y los patrones de gasto de las Entidades Estatales; Adicionalmente este proceso se enmarca en el Plan anual de Adquisiciones 2026 del Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED y en el Plan de Desarrollo 2024-2027 “Medellín Te Quiere”.

CAMBIOS EN LOS PRESUPUESTOS: Existen diversos factores que pueden influir significativamente en los presupuestos establecidos por las entidades territoriales, entre los

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda e Inmobiliaria de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 11 de 29

más importantes se encuentran: Los Desastres Naturales, Las fluctuaciones en la política monetaria del país, las variaciones en los precios.

CAMBIOS EN LAS FORMAS DE ADQUISICIÓN Las entidades territoriales pueden ajustar sus adquisiciones de acuerdo con factores como la disponibilidad de recursos, la priorización de elementos a adquirir y los cambios en los niveles de precios de adquisición de elementos.

INFLACIÓN Y OTROS ÍNDICES ECONÓMICOS: Los presupuestos están influenciados directamente por los niveles de inflación, lo cual hace que en términos reales con la masa nominal de cada partida se puedan adquirir cantidades diversas de insumos.

El avalúo comercial define la determinación del valor comercial de los inmuebles a través de los profesionales autorizados para ello, de conformidad con las normas aplicables en la materia; y con base en dichas valoraciones, desde el ISVIMED se podrá establecer si la vivienda usada de reposición escogida por el hogar postulante al Subsidio, puede ser objeto de adquisición, atendiendo a las disposiciones del Decreto distrital 809 de 2024 en lo referente a la cuantía del Subsidio Distrital de Vivienda de Interés Prioritario de hasta 90 SMMLV.

CRECIMIENTO ECONÓMICO PARA EL 2026

América Latina y el Caribe crecerá 2,2% en 2026, en un contexto internacional caracterizado por conflictos geopolíticos

La mayoría de las economías de la región exhibirá un menor dinamismo económico en 2026, respecto al observado en 2025.

Las economías de América Latina y el Caribe crecerían en promedio un 2,2% en 2026, de acuerdo con la actualización de proyecciones realizada hoy por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), lo que representa una leve revisión a la baja respecto al 2,3% estimado en diciembre de 2025. Este resultado refleja un entorno externo más complejo que el anticipado a finales del pasado año, caracterizado por mayores tensiones geopolíticas, condiciones financieras restrictivas y el resurgimiento de presiones inflacionarias a nivel global.

Según la comisión económica regional de las Naciones Unidas, el menor dinamismo proyectado se observa de manera generalizada. En 24 de los 33 países de la región se

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda e Inmobiliaria de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 12 de 29

desaceleraría el crecimiento en 2026, mientras que solo siete (7) mostrarían una aceleración. En conjunto, de concretarse esta proyección, la región completaría cuatro años consecutivos con tasas de crecimiento cercanas al 2,3%, evidenciando un patrón de baja capacidad para crecer.

Un contexto internacional más restrictivo

El deterioro del escenario externo es uno de los principales factores detrás de la revisión a la baja de las proyecciones de crecimiento regional, señala la CEPAL. Durante los primeros cuatro meses del presente año, el aumento de las tensiones geopolíticas y el conflicto bélico en Medio Oriente han elevado la incertidumbre global y la volatilidad en los mercados financieros y de materias primas.

En particular, el precio promedio del petróleo* en las tres primeras semanas de abril se ubicó un 74% por encima del valor promedio de diciembre de 2025, generando presiones inflacionarias globales y encareciendo los costos de producción y transporte. A esto se suma el aumento de los precios de los alimentos a nivel global, y una desaceleración del crecimiento de algunos de los principales socios comerciales de la región, como la Zona Euro, China e India, así como un menor dinamismo del comercio internacional. Para 2026 la Organización Mundial de Comercio (OMC) proyecta un crecimiento del volumen de comercio mundial de bienes y servicios de 2,7%, luego de haber crecido 4,7% durante 2025.

En este contexto de mayor inflación y de reducción de las perspectivas de crecimiento, los principales bancos centrales han adoptado posturas más cautelosas, manteniendo condiciones financieras menos favorables en comparación con las que se esperaban a finales del pasado año.

Demanda agregada interna contenida

A nivel regional, el crecimiento se vería limitado principalmente por un menor dinamismo del consumo privado. Si bien la inversión muestra señales de recuperación, esta continúa siendo moderada en la mayoría de los países.

Durante el segundo semestre de 2025 ya se había observado una desaceleración de la actividad económica, especialmente en las principales economías de la región, tendencia que se ha prolongado hacia 2026.

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda e Inmobiliaria de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 13 de 29

En línea con el menor dinamismo de la actividad, el empleo en las economías de América Latina y el Caribe también mostraría una expansión moderada, con un crecimiento estimado en torno al 1,1% en 2026, luego del 1,5% observado en 2025. Por su parte, los efectos de las presiones de la inflación a nivel global inducirían un incremento de la inflación en la región, ubicando la mediana en niveles superiores al 3% durante 2026, que contrasta con el 2,4% observado en 2025. Esta situación es especialmente relevante en las economías de América del Sur, donde persisten presiones asociadas a la volatilidad del tipo de cambio y al impacto del aumento de los costos de los insumos importados y del transporte.

Desempeño heterogéneo de la actividad económica entre países y subregiones

En total, nueve países crecerían 4% o más, ocho países crecerían entre un 3% y menos de 4%, 13 se expandirían por debajo de ese nivel y tres registrarían contracciones.

A nivel subregional, se proyecta que:

- **América del Sur** crecería 2,4% en 2026, por debajo del 2,9% registrado en 2025, reflejando una desaceleración en la mayoría de las economías de la subregión.
- **En América Central** el crecimiento se moderaría en 2026 respecto a 2025, creciendo un 2,2% en 2026 en comparación con el 2,3% del pasado año. Este resultado se ve influenciado por las contracciones que se esperan en Cuba y Haití. Si se excluyen estas dos economías, el promedio sería de 3,9% en 2026, lo que representaría un ligero aumento del 3,8% observado en 2025.
- **En el Caribe** de habla inglesa o neerlandesa el crecimiento esperado para 2026 es de 5,6%, ligeramente superior al 5,5% de 2025. Este resultado está influenciado por el alto crecimiento que se espera en Guyana. Si se excluyera dicho país, el promedio regional esperado sería de 1,2%, en comparación con el 2,0% de 2025.

Persisten riesgos relevantes

El balance de riesgos de la región contempla factores que, de materializarse, podrían incidir en ajustes a la baja en las proyecciones de crecimiento esperadas para el año. Entre estos riesgos destacan la persistencia de condiciones financieras restrictivas, presiones inflacionarias asociadas al alza de precios energéticos y de los alimentos, la volatilidad en los mercados internacionales, la vulnerabilidad de los países a choques externos y la debilidad de la demanda interna en varias economías de la región.

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Urbanidad de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 14 de 29

En algunos países, además, factores estructurales como restricciones externas, acotado espacio de políticas y debilidades institucionales podrían afectar el desempeño económico.

Desafíos estructurales

El actual escenario pone de relieve los desafíos estructurales que enfrenta la región, particularmente un bajo crecimiento tendencial, una alta exposición a choques externos y la necesidad de fortalecer los motores internos de crecimiento.

En este contexto, ampliar la movilización de recursos internos y externos, y fortalecer la gobernanza son factores fundamentales para impulsar políticas que dinamicen la inversión, aumenten la productividad y fortalezcan la resiliencia macroeconómica, en un entorno global cada vez más incierto.



Alcaldía de Medellín
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Habitat de Medellín

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

CÓDIGO: F-GJ-179

VERSIÓN: 02

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 15 de 29

América Latina y el Caribe: Crecimiento del PIB real en 2025 y proyecciones para 2026 (en porcentaje)



NACIONES UNIDAS



	2025	2026
América Latina y el Caribe	2,4	2,2
América Latina	2,4	2,2
América del Sur	2,9	2,4
Argentina	4,4	3,3
Bolivia (Estado Plurinacional de)	0,5	0,5
Brasil	2,3	2,0
Chile	2,5	2,0
Colombia	2,6	2,5
Ecuador	3,7	2,4
Paraguay	6,6	4,5
Perú	3,4	3,2
Uruguay	1,8	1,6
Venezuela (República Bolivariana de)	8,9	6,5
América Central y México	1,2	1,7
México	0,8	1,5
América Central	2,3	2,2
América Central (excl. Cuba y Haití)	3,8	3,9
Costa Rica	4,6	3,9
Cuba	-3,8	-6,5
El Salvador	3,9	3,3
Guatemala	4,3	4,0
Haití	-2,7	-1,4
Honduras	3,8	3,8
Nicaragua	4,9	4,5
Panamá	4,4	4,0
República Dominicana	2,1	4,0
El Caribe	5,5	5,6
El Caribe (excl. Guyana)	2,0	1,2
Antigua y Barbuda	5,0	4,0
Bahamas	2,1	2,2
Barbados	2,9	2,5
Belize	1,6	2,5
Dominica	3,1	3,0
Granada	4,4	4,0
Guyana	15,2	16,3
Jamaica	1,5	-1,0
Saint Kitts y Nevis	2,7	2,5
San Vicente y las Granadinas	3,4	3,0
Santa Lucía	2,7	2,0
Suriname	3,2	3,9
Trinidad y Tabago	1,3	0,8

Fuente: CEPAL

Nota: América Central incluye a Cuba, Haití y República Dominicana

2.2 TÉCNICO

Los avalúos comerciales y corporativos, deberán presentarse en cumplimiento y de conformidad con toda la normativa técnica, jurídica aplicable, es decir, donde se incluya información como el objeto, el propósito, la responsabilidad del evaluador, los datos generales del inmueble avaluado, los documentos analizados y estudiados que sirvieron como base para el informe, la información jurídica, el sector donde se encuentra el inmueble, la reglamentación urbanística aplicable, los materiales de la construcción, los métodos valuatorios, la manera o procedimiento con base en el que se calculó el valor, el registro fotográfico a color, las firmas del o los profesionales encargados.

Los servicios objeto del avaluo comercial del presente proceso, deberán ser realizados en las viviendas usadas, que se determinen por parte de la entidad y deberán ser entregados en su producto final, debidamente radicados en la sede principal del Instituto o en el lugar indicado por el supervisor, sin que ello genere un costo adicional para la entidad, salvo que el supervisor del contrato emita una instrucción diferente.

Así mismo, La LONJA de propiedad raíz que preste el servicio requerido por ISVIMED, deberá certificar que cuenta con un personal inscrito así:

- Dos (2) profesionales que se encuentren debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y que individualmente cuenten con una experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al del objeto de la invitación.

Los profesionales deberán acreditar tal condición aportando los siguientes documentos: 1. Tarjeta Profesional (cuando aplique) 2. Certificación de Registro Abierto de Avaluadores (RAA) 3. Certificaciones de experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al objeto de la invitación pública.

El Instituto presenta las siguientes necesidades:

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED requiere realizar el avalúo de inmuebles tanto comerciales como corporativos, basado en los siguientes rangos:

Avalúos Comerciales	Avalúos Corporativos
Áreas	Áreas
0- 100 Mt ²	0- 100 Mt ²
101 -300 Mt ²	101 -300 Mt ²
301- 500 Mt ²	301- 500 Mt ²

Tipo de Avalúos		Avalúos
Avalúos Urbanos	comerciales	1
Avalúos Rurales	comerciales	1
Avalúos Especiales	comerciales	1
Avalúo Urbanos	corporativo	1
Avalúo Rurales	corporativo	1
Avalúo Especiales	corporativo	1

Las cantidades y requerimientos del contratante se podrán modificar conforme a la demanda de esta y, por lo tanto, únicamente se pagará lo efectivamente ejecutado y certificado por el supervisor del contrato. En el evento en el que ISVIMED requiera mayores avalúos de aquellos previstos en el Anexo “Especificaciones Técnicas”, para efectos de la fijación del precio de estos, se atenderá a lo ofertado por el contratista.

2.3REGULATORIO

El actual proceso contractual debe estar ajustado dentro del marco legal aplicable, en sus etapas de planeación, precontractual, contractual y pos contractual. Al igual que el marco legal, debe contener los mínimos requisitos que los posibles oferentes han de cumplir para hacer parte de la selección del oferente adjudicatario y futuro contratista que ha de ser objetiva y en general en cumplimiento de los principios de la contratación.

Los avalúos comerciales de las viviendas usadas de reposición del que están en proceso de compra o adquisición por parte de los hogares postulantes al Subsidio Distrital de

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda e Inmobiliariedad de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 18 de 29

Vivienda en la modalidad de Vivienda Usada que asigna el ISVIMED, con sujeción a lo dispuesto en las normas vigentes sobre Avalúos, la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, el Decreto distrital 1053 de 2020 y demás normas que regulan la materia, la complementan, la reglamentan y modifiquen, para la población del programa de arrendamiento temporal, pertenecientes a población sujeto de reasentamiento por habitar zonas de alto riesgo no mitigable, afectadas por desastre o calamidad pública y sujeto de reasentamiento por obra pública o de interés general.

Además de lo anterior toda la normativa valuatoria deberá adecuarse a lo dispuesto en las normas vigentes sobre avalúos, en particular a la Ley 9ª de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Ley 1673 del 19 de julio de 2013 y demás normas que regulan la materia, la complementan y la reglamentan.

Los informes de avalúos además de ajustarse a la normativa vigente también deben detallar los aspectos técnicos necesarios como descripciones generales y particulares, metodología empleada, cálculos estadísticos, registros fotográficos, planos de ubicación, entre otros.

Así mismo, se hace necesario verificar la existencia de eventuales derechos de preferencia, restricciones a la negociación o procedimientos especiales previstos en el reglamento de propiedad horizontal que puedan afectar el proceso de comercialización o el posterior trámite de escrituración y registro de los inmuebles.

En ese sentido, el avalúo corporativo permitirá determinar el valor comercial actualizado de los inmuebles conforme a las condiciones reales del mercado inmobiliario y corporativo para la vigencia 2026, constituyéndose en el soporte técnico necesario para la toma de decisiones institucionales y para la eventual estructuración de futuros procesos de disposición o enajenación de los activos.

De igual manera, la realización del avalúo por parte de un profesional o entidad debidamente inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) asegura la idoneidad técnica del dictamen pericial y mitiga riesgos asociados a eventuales controversias, observaciones de organismos de control o posibles afectaciones al patrimonio de la Entidad derivadas de valoraciones desactualizadas o alejadas de las condiciones reales del mercado.

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda e Inmobiliaria de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 19 de 29

Adicionalmente, la información técnica derivada del avalúo permitirá al ISVIMED identificar y analizar aspectos asociados al régimen de propiedad horizontal aplicable a los inmuebles, las cargas económicas existentes o potenciales derivadas de la copropiedad y las condiciones jurídicas y comerciales facilitando una adecuada planeación institucional y una gestión integral del riesgo patrimonial, evaluando alternativas de venta por unidades inmobiliarias individuales o mediante la comercialización integral de los pisos objeto de estudio, con el propósito de maximizar la concurrencia de interesados y aumentar las probabilidades de éxito de un eventual proceso de enajenación.

La modalidad escogida para satisfacer la necesidad planteada será la MÍNIMA CUANTÍA, con base en los siguientes fundamentos jurídicos:

El artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, introduce medidas de transparencia en la contratación que no supera el 10% de la menor cuantía, reconocida como la introducción de una nueva modalidad de selección que se adiciona al artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, estableció que para efectos de la escogencia de contratistas, ésta se hará mediante las modalidades de selección: Licitación Pública, Selección abreviada, Concurso de Méritos, Contratación Directa y **Mínima Cuantía.** (Subrayas fuera de texto original).

En este sentido, se introduce en el ordenamiento jurídico colombiano la modalidad de selección por mínima cuantía, cuyo procedimiento está determinado por el principio de transparencia (deber de selección objetiva y deber de publicidad), principio de economía (deber de planeación) y principio de responsabilidad (deber de observancia de las reglas que permiten y regulan esta modalidad de selección).

Referenciados los principios orientadores, el precitado artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, se establece el siguiente procedimiento, a saber:

La contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las siguientes reglas:

- a. Se publicará una invitación, por un término no inferior a un día hábil, en la cual se señalará el objeto a contratar, el presupuesto destinado para tal fin, así como las condiciones técnicas exigidas.*
- b. El término previsto en la invitación para presentar la oferta no podrá ser inferior a un día hábil.*
- c. La entidad seleccionará, mediante comunicación de aceptación de la oferta, la propuesta con el menor precio, siempre y cuando cumpla con las condiciones exigidas.*

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 20 de 29

d. La comunicación de aceptación junto con la oferta constituye para todos los efectos el contrato celebrado, con base en lo cual se efectuará el respectivo registro presupuestal.

Parágrafo 1. Las particularidades del procedimiento aquí previsto, así como la posibilidad que tengan las entidades de realizar estas adquisiciones en establecimientos - 11 que correspondan a la definición de "gran almacén" señalada por la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinarán en el reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Parágrafo 2. La contratación a que se refiere el presente artículo se realizará exclusivamente con las reglas en él contempladas y en su reglamentación. En particular no se aplicará lo previsto en la ley 816 de 2003, ni en el artículo 12 de la ley 1150 de 2007.

Tras la revisión realizada en el marco de la planeación contractual, se dejó constancia de que la especificidad técnica, operativa y funcional de la necesidad formulada por la Subdirección de Jurídica, en el marco del desarrollo del Plan Anual de Adquisiciones (PAA) no se encuentra incorporada dentro de los bienes y servicios sujetos a Acuerdo Marco de Precios vigente

La verificación realizada se enfocó específicamente en identificar la existencia de un Acuerdo Marco de Precios obligatorio o aplicable conforme a la clasificación de los códigos UNSPSC, la naturaleza del objeto requerido, así como en las características propias del bien o servicio, lo cual permite, en principio, acudir a la modalidad de contratación definida en el presente estudio.

Sin perjuicio de lo anterior, se establece que, en el evento en que exista un Acuerdo Marco aplicable que no hubiera sido advertido o informado en esta etapa de revisión, corresponderá a la Subdirección que requirió la necesidad aportar la justificación técnica, jurídica y operativa que demuestre la falta de idoneidad o de pertinencia de dicho instrumento para atender la necesidad institucional, así como adelantar los ajustes y clarificaciones necesarias dentro del proceso de planeación para asegurar el cumplimiento de los principios de economía, selección objetiva y transparencia que orientan la actividad contractual del instituto social de vivienda y hábitat de Medellín

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

En el mercado nacional existen empresas que prestan sus servicios certificados bajo la norma ISO 17024, para realizar estos exámenes y emitir el respectivo certificado de

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda e Inmobiliaria de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 21 de 29

personas, es el Registro Nacional de Avaluadores, RNA. En este caso los avaluadores tendrán que demostrar por escrito, además de la experiencia antes señalada, su conocimiento por medio de una certificación de personas, emitida por una entidad de evaluación certificada por la ONAC, como resultado del proceso de evaluación de su competencia como avaluador.

El respaldo técnico, se realiza bajo metodologías normadas (como el Decreto 1420 de 1998) y peritos inscritos en el RAA (Registro Abierto de Avaluadores)

Un avalúo por La Lonja es un dictamen técnico y comercial que determina el valor real de un bien en el mercado, respaldado por la experiencia y la certificación gremial de los peritos avaluadores de la institución

La LONJA de propiedad raíz que preste el servicio requerido por ISVIMED, deberá certificar que cuenta con un personal inscrito así:

- Dos (2) profesionales que se encuentren debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y que individualmente cuenten con una experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al del objeto de la invitación.

Los profesionales deberán acreditar tal condición aportando los siguientes documentos: 1. Tarjeta Profesional (cuando aplique) 2. Certificación de Registro Abierto de Avaluadores (RAA) 3. Certificaciones de experiencia mínima de dos (2) años en contratos iguales o similares al objeto de la invitación pública.

En búsqueda de profundizar el análisis de la oferta dentro del sector que se pretende desarrollar la presente contratación, el Instituto procede a desarrollar el estudio bajo el modelo de abastecimiento estratégico, el cual es una herramienta que brinda Colombia Compra Eficiente para determinar los diferentes oferentes en un sector productivo, los cuales se encuentran agrupados bajo los códigos UNSPSC. Lo anterior permite identificar la oferta desarrollada durante las vigencias anteriores y desagregarla a nivel regional e institucional e identificar las modalidades contractuales más comunes, desarrolladas con el fin de contratar la prestación del servicio de avaluos comerciales en cada una de las entidades públicas del territorio nacional.

Los resultados que nos arrojó dicho estudio son los siguientes:



Alcaldía de Medellín
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Mobiliario de Medellín

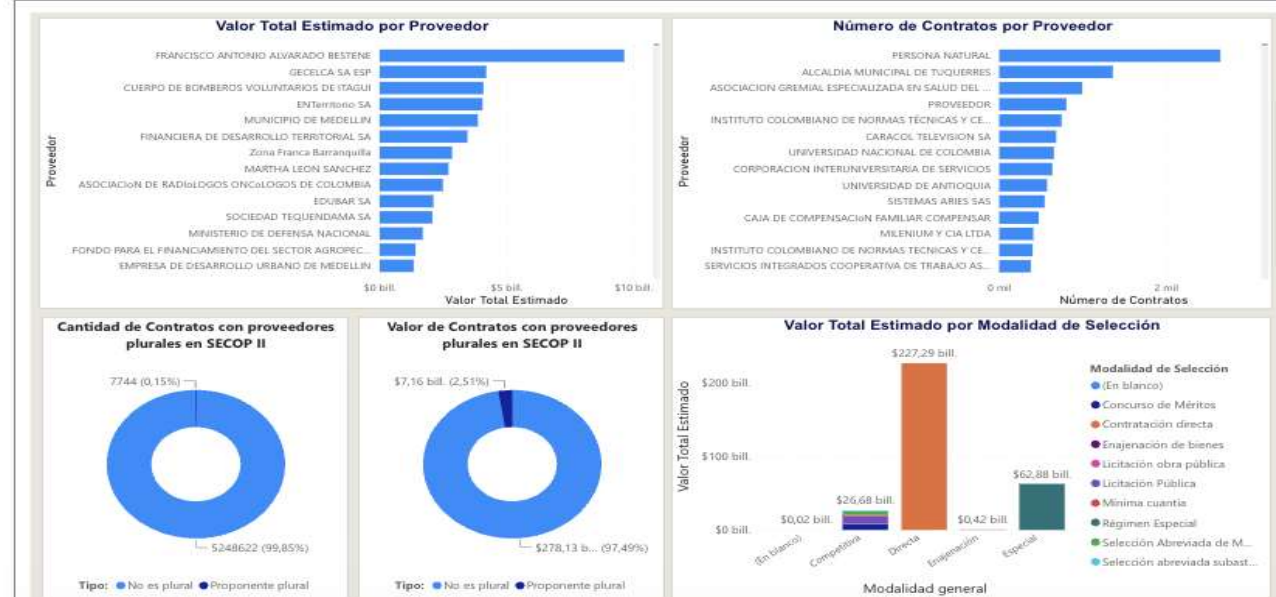
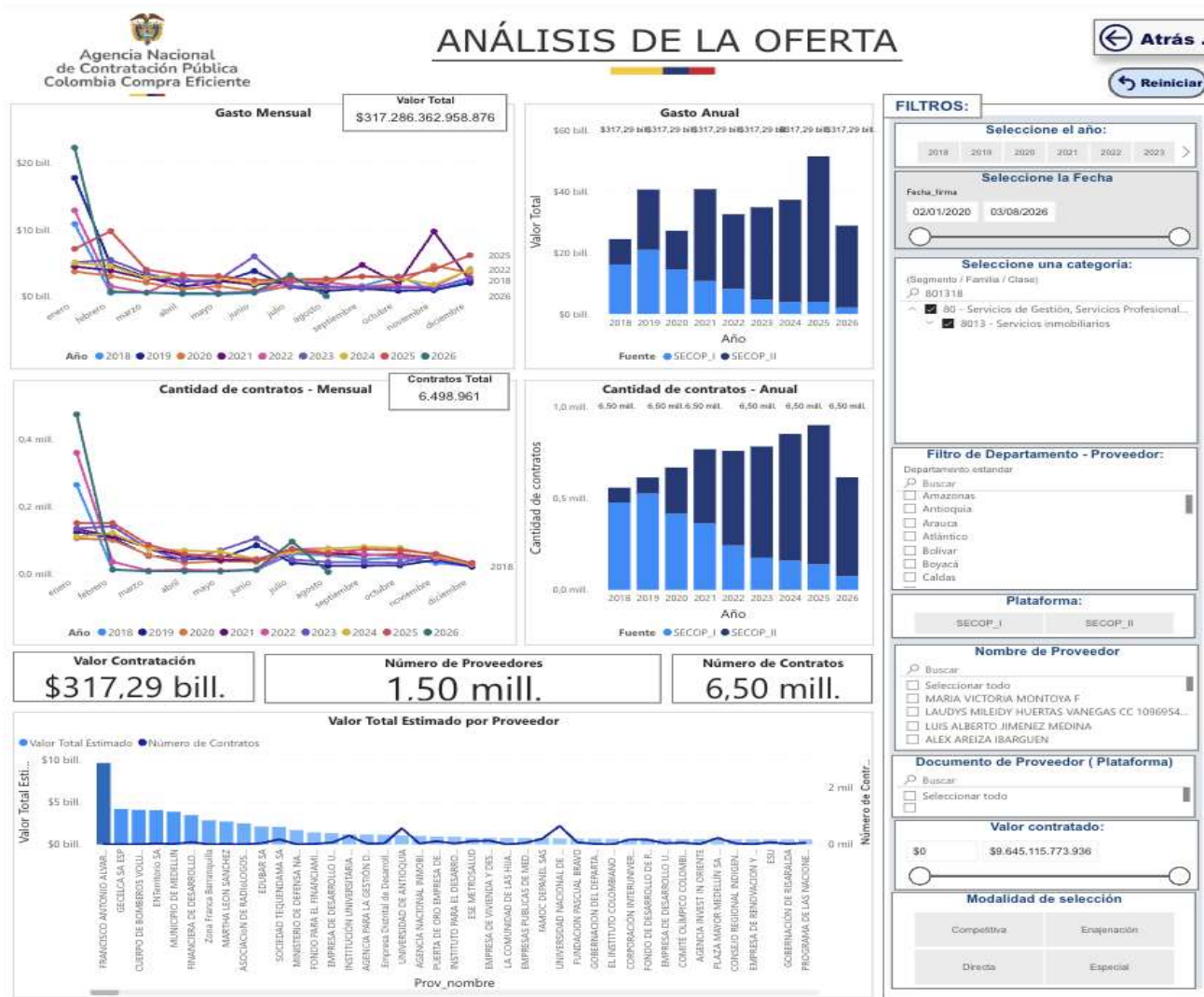
ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

CÓDIGO: F-GJ-179

VERSIÓN: 02

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 22 de 29





Alcaldía de Medellín
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Habitat de Medellín

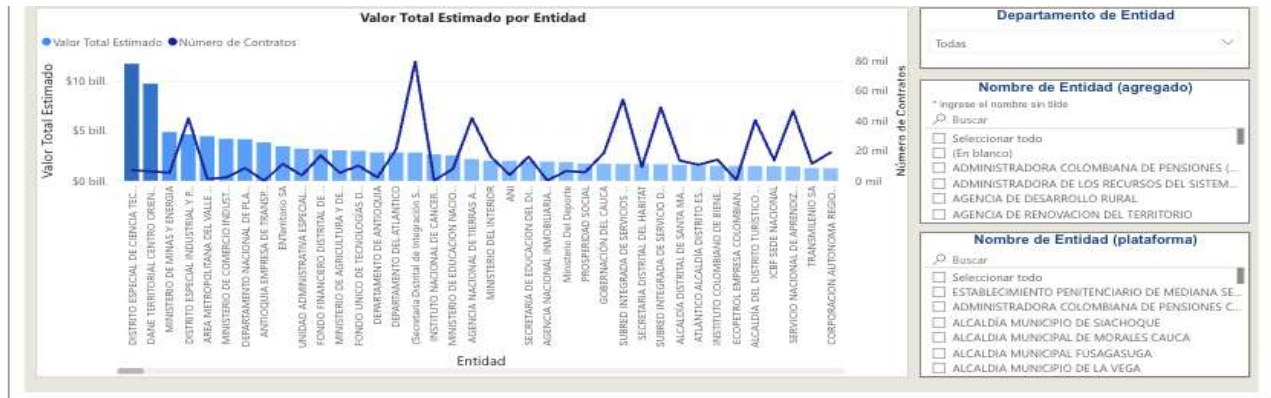
ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

CÓDIGO: F-GJ-179

VERSIÓN: 02

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 23 de 29



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC										
Año		2018			2019			2020		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia		Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8011	- Servicios de recursos humanos	392095	\$11.205.138.580.144	3,53%	467396	\$15.913.378.346.082	5,02%	542947	\$11.051.506.600.096	3,48%
8010	- Servicios de asesoría de gestión	73327	\$6.598.360.224.077	2,08%	61563	\$8.026.514.071.262	2,53%	52437	\$6.110.202.783.290	1,93%
8013	- Servicios inmobiliarios	9625	\$1.605.262.047.558	0,51%	9270	\$11.353.037.509.619	3,58%	8760	\$1.032.772.543.784	0,33%
8016	- Servicios de administración de empresas	55824	\$1.727.239.020.501	0,54%	51018	\$2.904.688.879.387	0,92%	44734	\$6.885.535.920.814	2,17%
8014	- Comercialización y distribución	5331	\$2.531.837.161.745	0,80%	5644	\$1.058.434.317.880	0,33%	3243	\$1.395.602.369.404	0,44%
8012	- Servicios legales	19656	\$675.397.752.390	0,21%	17260	\$1.223.305.150.629	0,39%	13857	\$518.269.865.252	0,16%
8015	- Política comercial y servicios	529	\$28.622.821.602	0,01%	424	\$48.691.097.961	0,02%	402	\$110.537.194.235	0,03%
Total		556387	\$24.371.857.608.017	7,68%	612575	\$40.528.049.372.820	12,77%	666380	\$27.104.427.276.875	8,54%

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE -
Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)

<https://www.colombiacompra.gov.co/>

informacion.ema@colombiacompra.gov.co

Agencia Nacional
de Contratación Pública
Colombia Compra Eficiente

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

El Instituto de Vivienda y Habitat de Medellín ISVIMED ha realizado los siguientes procesos de contratación relacionados con la prestación de servicios de avalúos comerciales, los cuales sirven de referente para el presente estudio del mercado:

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda e Hábitat de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO					CÓDIGO: F-GJ-179
						VERSIÓN: 02
						FECHA: 5/12/2025
						PÁGINA: 24 de 29

CONCEPTO	2018	2019	2020	2021	2024	2025
OBJETO DEL CONTRATO	Realizar avalúos corporativos para adquisición de predios, avalúos comerciales de las viviendas usadas que están en proceso de adquisición y las viviendas demolidas pertenecientes a la población del programa de arrendamiento temporal y reasentamiento de la población impactada por obra pública	Realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos del plan de desarrollo "Medellín cuenta con vos 2016-2019" para el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - Isvimed	Realizar avalúos en el marco de los programas y proyectos para el Instituto Social de Vivienda y Hábitat Medellín - Isvimed	Realizar avalúos comerciales para viviendas usadas de reposición y avalúos para adquisición de predios en el marco de los programas y proyectos para el instituto social de vivienda y hábitat de Medellín - Isvimed	Realizar avalúos comerciales de viviendas usadas en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el instituto social de vivienda y hábitat de medellín Isvimed	Realizar avalúos comerciales de las viviendas usadas, que se encuentran en proceso de compra por parte de los beneficiarios del isvimed, correspondientes a la población impactada por obra pública, en el marco de los programas y proyectos que tiene a cargo el instituto social de vivienda y hábitat de medellín isvimed.
MODALIDAD DE SELECCIÓN	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa
GARANTÍAS EXIGIDAS	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio	*Cumplimiento del contrato *Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones *Calidad del servicio
CONTRATISTA	Corporación Avalúos - Lonja Inmobiliaria	Corporación Avalúos - Lonja Inmobiliaria	Humberto Ochoa Asociados S.A.S	Corporación Avalúos - Lonja Inmobiliaria	Corporación Avalúos - Lonja Inmobiliaria	Constructora Aicoss S.A.S.
VIGENCIA DEL CONTRATO	11 meses	9 meses	7 meses	6 meses	2 meses y 20 días	7 meses
VALOR DEL CONTRATO	\$ 54.799.500	\$ 65.240.950	\$ 43.723.800	\$ 35.770.000	\$ 9.304.316	\$11.302.025
NRO. CONTRATO	301 de 2018	266 de 2019	344 de 2020	279 de 2021	405 de 2024	285-2025
CONDICIONES DE PAGO	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual

Para completar el respectivo análisis, se efectuaron las consultas pertinentes en la página web Portal Colombia compra eficiente SECOP (www.colombiacompra.gov.co) con el objetivo de tomar como referencia procesos similares de otras entidades públicas en las cuales se hayan celebrado contratos, con similar objeto.

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Urbanidad de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 25 de 29

De la búsqueda realizada se identificaron los procesos que se relacionan en la siguiente tabla:

ADQUISICIONES PREVIAS POR OTRAS ENTIDADES ESTATALES

ENTIDAD	OBJETO	VALOR	MODALIDAD DE SELECCIÓN	NÚMERO PROCESO	CONTRATISTA
Municipio de Manizales	Contratación de avalúos comerciales para efectos de adquisición, enajenación, permuta o para la ejecución de obras públicas de los predios que se requieran en el municipio de Manizales.	\$ 35.000.000	Minima Cuantía	MIC-034-2022	Avaluos Capital S.A.S
Agencia de Desarrollo Rural	Avaluar las áreas a adquirir en las zonas de amortización ambiental del embalse la copa del distrito de adecuación de tierras alto chicamocha y firavitoba, de conformidad con la sentencia proferida por el tribunal administrativo de Boyacá con ocasión de la acción popular con radicado n° 20110003100	\$ 45.000.000	Minima Cuantía	SMC032022	Avaless Ingenieria Inmobiliaria S.A.S
Ministerio del Deporte	Realizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles de propiedad del ministerio del deporte y de los que tenga responsabilidad ubicados en Bogotá	\$ 23.800.000	Minima Cuantía	MC-44-2021	Valor Construido S.A.S
Municipio de Piedecuesta	Elaboración de avalúos corporativo comercial y de referencia, para la determinación del valor comercial de los predios ubicados en el municipio de Piedecuesta.	\$ 40.000.000	Minima Cuantía	OAP-MC-105-2021	Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Santander

Fuente: Datos Abiertos SECOP Analizando el histórico de los contratos de otras entidades afines a este proceso.

De igual manera que en el estudio de la oferta, la entidad procede a realizar la búsqueda a través de la herramienta de modelo de abastecimiento estratégica, con el fin de evaluar la demanda de las entidades publicas en la necesidad del servicio y desagregarla a nivel regional e institucional e identificar las modalidades contractuales más comunes desarrolladas, con el fin, de contratar la prestación del servicio de valuos comerciales en cada una de las entidades públicas del territorio nacional.



Alcaldía de Medellín
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Urbanismo de Medellín

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

CÓDIGO: F-GJ-179

VERSIÓN: 02

FECHA: 5/12/2025

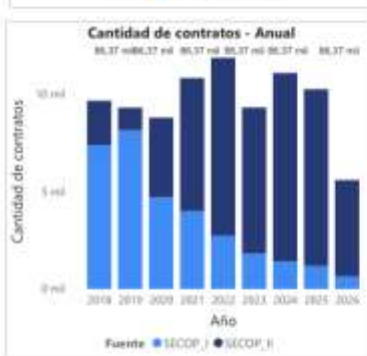
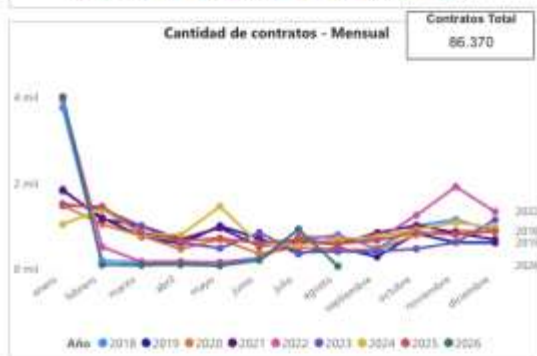
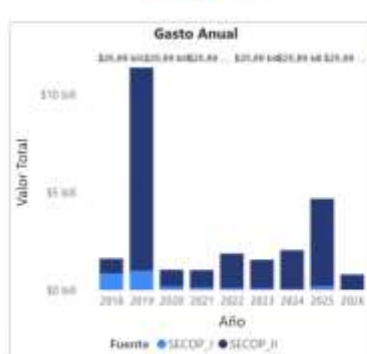
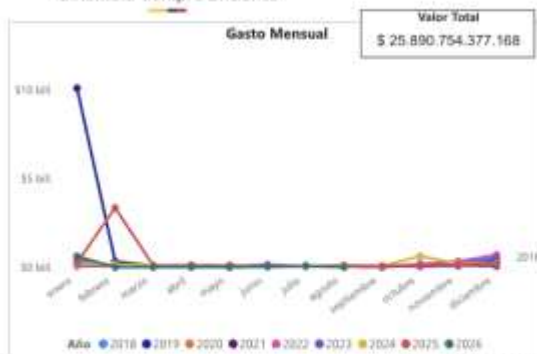
PÁGINA: 26 de 29

Agencia Nacional
de Contratación Pública
Colombia Compra Eficiente

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Atrás

Reiniciar



FILTROS:

Seleccione el año:
2020 2021 2022 2023 2024 2025

Seleccione la Fecha
Fecha, desde: 01/01/2020 06/08/2026

Departamento de Entidad
Todos

Nombre de Entidad (agregado)
* ingrese el nombre sin tildes
Buscar
☐ Seleccionar todo
☐ En blanco
☐ ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SISTE...
☐ AGENCIA DE DESARROLLO RURAL
☐ AGENCIA DE RENOVACION DEL TERRITORIO
☐ AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS ARMADAS

Plataforma:
SECOP_I SECOP_II

Nombre de Entidad (plataforma)
* ingrese el nombre sin tildes
Buscar
☐ Seleccionar todo
☐ ESTABLECIMIENTO PENITENCIARIO DE MEDIANA...
☐ ALCALDIA MUNICIPAL DE MORAGES CAUCA
☐ ALCALDIA MUNICIPAL FUSAGASUGA
☐ APC COLOMBIA
☐ DIRECCION TERRITORIAL DE SALUD DE CALDAS

Seleccione una categoría:
(Seguimiento / Familia / Clase)
8019
80 - Servicios de Gestión, Servicios Profesional...
8019 - Servicios inmobiliarios

Valor contratado:
\$0 \$9.645.115.773.936

Modalidad de selección
Competitiva Enajenación
Directa Especial



Alcaldía de Medellín
ISVIMED
Instituto Social de Vivienda y Mobiliario de Medellín

ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO

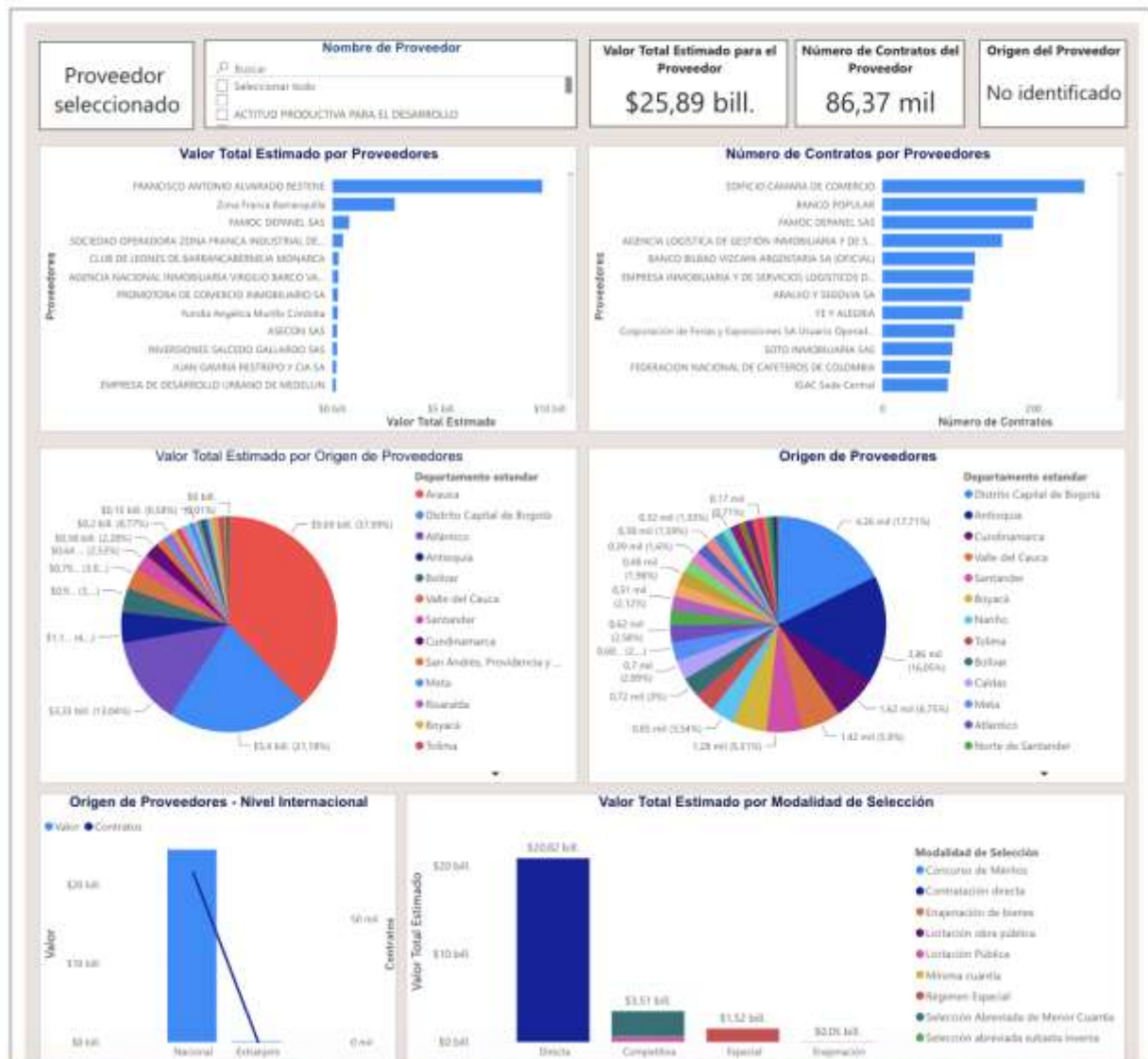
CÓDIGO: F-GJ-179

VERSIÓN: 02

FECHA: 5/12/2025

PÁGINA: 27 de 29

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC										
Año	2018			2019			2020			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
III 8013 - Servicios inmobiliarios	9625	\$1.605.262.047.558	6,20%	9270	\$11.353.037.509.619	43,85%	8760	\$1.032.772.543.784	3,99%	10767
Total	9625	\$1.605.262.047.558	6,20%	9270	\$11.353.037.509.619	43,85%	8760	\$1.032.772.543.784	3,99%	10767



 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 28 de 29

De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1712 de 2014, sobre el principio de calidad de la información, las Entidades Estatales son responsables de la oportunidad, objetividad y veracidad de la información que publican.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente no es responsable por la información publicada en el SECOP. Si requiere información o Documentos del Proceso debe solicitarlos a la Entidad Estatal que adelantó el Proceso de Contratación respectivo.

AGENCIA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - COLOMBIA COMPRA EFICIENTE - Subdirección de Estudios de Mercado y Abastecimiento Estratégico (EMAE)		 Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
https://www.colombiacompra.gov.co/	informacion.ema@colombiacompra.gov.co	

5. ANÁLISIS DE COSTOS Y/O PRECIOS PROMEDIO DE SECTOR Y VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

De acuerdo con las cotizaciones recibidas, se puede presentar el siguiente consolidado:

El instituto de vivienda y hábitat ISVIMED , desarrolló el estudio de mercado (ver cuadro anexo, o ver cotizaciones adjuntas), con el fin de establecer el presupuesto oficial para realizar la contratación. Para el estudio de mercado se solicitó cotización a los siguientes proveedores reconocidos en el mercado: MAKLER INMOBILIARIO, AVAL BIENES Y CORPORACION AVALUOS; quienes atendieron de manera positiva y oportuna la solicitud, cumplen con las especificaciones técnicas solicitadas, así mismo se tuvo en cuenta el IVA, los Gastos de Legalización y retenciones y las prestaciones sociales de ley.

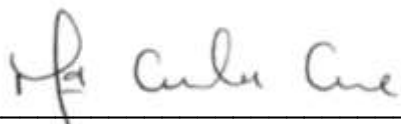
Para el presente proceso, la entidad realizó el comparativo y promedio de precios del estudio de mercado en el cual se basa el Instituto para determinar el presupuesto oficial (Ver documento adjunto)

ITEM	CAN TID AD	PROMEDIOS COMERCIAL									
		AREA	URBANO	IVA 19%	TOTAL URBANO IVA INCLUIDO	RURAL	IVA 19%	TOTAL RURAL IVA INCLUIDO	INMUEBL ES ESPECIAL ES	IVA 19%	TOTAL INMUEBLES ESPECIAL ES IVA INCLUIDO
Avalúo s comerc iales viviend as usadas de reposici ón	1	0- 100m2	\$ 580.000	\$ 110.200	\$ 690.200	\$ 704.167	\$ 133.792	\$ 837.958	\$ 1.500.833	\$ 285.158	\$ 1.785.992
		101- 300m2	\$ 910.000	\$ 172.900	\$ 1.082.900	\$ 1.264.167	\$ 240.192	\$ 1.504.358	\$ 1.945.000	\$ 369.550	\$ 2.314.550
		301- 500m2	\$ 1.695.000	\$ 322.050	\$ 2.017.050	\$ 2.293.333	\$ 435.733	\$ 2.729.067	\$ 2.516.667	\$ 478.167	\$ 2.994.833

 Alcaldía de Medellín ISVIMED Instituto Social de Vivienda y Habitación de Medellín	ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO	CÓDIGO: F-GJ-179
		VERSIÓN: 02
		FECHA: 5/12/2025
		PÁGINA: 29 de 29

PROMEDIOS CORPORATIVO											
ITEM	CANTIDAD	AREA	URBANO	IVA 19%	TOTAL URBANO IVA INCLUIDO	RURAL	IVA 19%	TOTAL RURAL IVA INCLUIDO	INMUEBLES ESPECIALES	IVA 19%	TOTAL INMUEBLES ESPECIALES IVA INCLUIDO
Avalúos corporativos	1	0-100m2	\$ 1.050.000	\$ 199.500	\$ 1.249.500	\$ 1.250.000	\$ 237.500	\$ 1.487.500	\$ 1.800.000	\$ 342.000	\$ 2.142.000
		101-300m2	\$ 1.237.500	\$ 235.125	\$ 1.472.625	\$ 1.422.500	\$ 270.275	\$ 1.692.775	\$ 2.275.000	\$ 432.250	\$ 2.707.250
		301-500m2	\$ 1.607.500	\$ 305.425	\$ 1.912.925	\$ 2.000.000	\$ 380.000	\$ 2.380.000	\$ 2.687.500	\$ 510.625	\$ 3.198.125

El presupuesto oficial del **proceso de mínima cuantía por precios unitarios o tipo "bolsa"** se estipula de acuerdo con el Certificado Disponibilidad Presupuestal CDP 711 del 13 de agosto de 2026, por valor de **CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CIENCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/CTE \$45.953.851**. El contrato se ejecuta y se paga a medida que se soliciten los bienes o servicios, agotando el presupuesto según las tarifas unitarias adjudicadas



MARIA CAMILA CANO CASTRO
Contratistas