ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES

1.1 INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO

De acuerdo al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 prescribe: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de presentación el análisis necesario para conocer lo 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."

Nótese que la entidad Estatal debe realizar un estudio del Sector desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, así las cosas, se procederá a realizar el mencionado estudio desde los puntos de vista antes mencionados y en concordancia con lo establecido en la "GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DEL SECTOR" expedida por Colombia Compra eficiente. Disponible en el link https://www.colombiacompra.gov.co/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias/guia-para-la-elaboracion-de-estudios-de-sector

De esta manera se procedió a realizar el análisis económico y de los posibles oferentes, con el objetivo de establecer el contexto del proceso de selección que se adelantará mediante el presente análisis económico del sector, se identifican varios aspectos de mercado, de la demanda, los posibles oferentes, los riesgos probables y los requisitos habilitantes que permitan la selección objetiva del contratista que satisfaga la necesidad planteada por la Entidad, como también, la verificación del cumplimiento de los principios que rigen la contratación pública.

1.2 OBJETO A CONTRATAR

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE JAMUNDÍ.

1.3 CLASIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO DE ACUERDO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

De acuerdo con la necesidad que se tiene de contratar el objeto ya indicado y a la Guía para la elaboración de estudios del sector. Publicada en la página de Colombia Compra Eficiente, el presente proceso de selección pertenece a las siguientes clasificaciones según el Clasificador de las Naciones Unidas:

GRUPO	SEGMENTOS	FAMILIAS	CLASES	PRODUCTOS
F Servicios	**80** – Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	**8013 –** Servicios inmobiliarios	**801315 –** Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	**80131502** – Arriendo de instalaciones comerciales o industriales

1.4. PLAZO EJECUCION DEL CONTRATO

El plazo del contrato será contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución a que haya lugar, y se extenderá hasta el treinta y uno (31) de diciembre de 2026.

1.5 PRESUPUESTO OFICIAL

De conformidad con el estudio de mercado efectuado, el valor total estimado de la contratación asciende a la suma de SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ($61.200.000) M/CTE, incluido las deducciones de ley a que hubiere lugar, el cual se cubrirá con cargo al rubro presupuestal No. 2.1.2.02.02.007 y disponibilidad presupuestal No. 0033 del 01 de septiembre de 2026.

El valor estimado del contrato fue determinado con fundamento en el estudio de mercado realizado por la Contraloría Municipal de Jamundí, teniendo en cuenta las condiciones físicas, técnicas, de ubicación y funcionalidad requeridas por la entidad

1.6 ESTRUCTURA DEL ESTUDIO DEL SECTOR

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 sobre el deber de las entidades estatales de efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2. del mencionado decreto, la entidad adoptará los lineamientos establecidos en los manuales y guías diseñados e implementados por Colombia Compra Eficiente:

A. Aspectos generales.
B. Estudio de la oferta.
C. Comportamiento histórico
D. Estudio de la demanda.

1.6.1 ASPECTOS GENERALES

a. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Mediante Acuerdo Municipal No.017 del ocho (8) de agosto de 2025, se crea la Contraloría Municipal de Jamundí, se determina la estructura orgánica y la planta de cargos, y dispone como propósito principal del Contralor (a) Municipal de Jamundí: "*cumplir las funciones que le asignen la constitución, la ley, las ordenanzas y los acuerdos, formulando y adoptando políticas, planes y programas, y diseñando estrategias para el logro efectivo de la misión y responsabilidades de la entidad. así como, direccionar el sistema de control fiscal de gestión y resultados de los sujetos de control, con la formulación de políticas tendientes a la adopción de planes de gestión y el mejoramiento continuo de las entidades*"

De conformidad con el citado Acuerdo, la Contraloría Municipal de Jamundí es el organismo encargado de ejercer la vigilancia y el control fiscal de la gestión fiscal del Municipio de Jamundí, de sus entidades descentralizadas y de los particulares que administren fondos o bienes públicos, en los términos previstos en la Constitución Política y la ley.

Asimismo, el referido Acuerdo establece que el presupuesto para los gastos de funcionamiento de la Entidad será financiado con hasta el dos punto ocho por ciento (2,8 %) de los ingresos corrientes de libre destinación del Municipio de Jamundí ejecutados en la vigencia inmediatamente anterior.

El mencionado Acuerdo No. 017 del 08 de agosto de 2025, dispone en su artículo decimo, que; *"ARTICULO DÉCIMO. Fíjese la siguiente planta de cargos para el funcionamiento de la Contraloría Municipal del municipio de Jamundí*:

PLANTA DE CARGOS

DENOMINACIÓN	NIVEL	CÓDIGO	GRADO
CONTRALOR	Directivo	010	03
DIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO	Directivo	009	02
JEFE UNIDAD DE FISCALIZACIÓN	Directivo	006	01
JEFE OFICINA ASESORA DE CONTROL INTERNO	Asesor	105	01
JEFE OFICINA ASESORA DE JURÍDICA	Asesor	115	01
PROFESIONAL UNIVERSITARIO	Profesional	219	02
PROFESIONAL UNIVERSITARIO	Profesional	219	02
PROFESIONAL UNIVERSITARIO	Profesional	219	02
PROFESIONAL UNIVERSITARIO	Profesional	219	02
TÉCNICO ADMINISTRATIVO	Técnico	367	02
TÉCNICO ADMINISTRATIVO	Técnico	367	02
TÉCNICO ADMINISTRATIVO	Técnico	367	02
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	Asistencial	407	06
SECRETARIA	Asistencial	440	04
SECRETARIA	Asistencial	440	04
AUXILIAR DE SERVICIOS GENERALES	Asistencial	470	03

En virtud de la creación y puesta en funcionamiento de la Contraloría Municipal de Jamundí, resulta indispensable contar con una sede física que permita el desarrollo adecuado, permanente y organizado de las funciones a cargo de la Entidad, así como disponer de espacios apropiados para el funcionamiento de las diferentes áreas, la ubicación de los servidores públicos, la atención de los sujetos de control, contratistas, proveedores y ciudadanía en general, y el desarrollo de las actividades administrativas y misionales propias del organismo de control fiscal.

Lo anterior encuentra fundamento, entre otros, en el artículo 2° de la Constitución Política, conforme al cual 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, así como facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación. En este sentido, la disposición de una infraestructura física adecuada constituye un

elemento necesario para garantizar el normal funcionamiento institucional y la prestación eficiente de los servicios a cargo de la Contraloría Municipal de Jamundí.

Actualmente, la Contraloría Municipal de Jamundí no cuenta con un inmueble propio ni con un espacio físico que reúna integralmente las condiciones requeridas para su funcionamiento. En consecuencia, se hace necesario disponer de un inmueble que permita atender las necesidades de espacio, distribución, seguridad, accesibilidad, salubridad, atención al ciudadano, archivo, almacenamiento, reuniones y demás actividades requeridas para el cumplimiento de sus funciones.

La necesidad de contar con una sede física no se limita a la disposición de un espacio para la ubicación de los servidores públicos, sino que comprende la posibilidad de organizar funcionalmente las diferentes áreas de la Entidad, garantizar condiciones adecuadas para la atención presencial de la ciudadanía y de los sujetos de control, disponer de espacios para reuniones y actividades institucionales, conservar y custodiar documentación y elementos de la Entidad, así como desarrollar las actividades administrativas y misionales propias de la Contraloría.

Por lo anterior, y en observancia de los principios de planeación, economía, eficiencia y eficacia que orientan la gestión contractual de las entidades estatales, la Contraloría Municipal de Jamundí realizó la identificación y análisis de alternativas inmobiliarias disponibles en el Municipio, considerando, entre otros aspectos, la ubicación, accesibilidad, área, distribución de los espacios, condiciones de seguridad y salubridad, funcionalidad, infraestructura disponible, facilidad de atención al público y condiciones económicas del arrendamiento.

Como resultado del análisis realizado, se identificó un inmueble ubicado en el Centro Comercial Caña Dulce, Local 2-01, segundo piso, en el área urbana del Municipio de Jamundí, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-986830, cuyas características físicas y funcionales resultan compatibles con las necesidades identificadas por la Entidad.

El inmueble se encuentra ubicado en un sector central del Municipio de Jamundí, con condiciones de accesibilidad y conectividad que facilitan el desplazamiento de los servidores públicos, sujetos de control, contratistas y ciudadanía en general. Así mismo, en su entorno se encuentran diferentes dependencias y entidades públicas, entre ellas aquellas relacionadas con movilidad, hacienda, planeación, comisarías de familia, educación, registraduría y Personería Municipal, circunstancia que favorece su ubicación estratégica para el desarrollo de las funciones propias del organismo de control fiscal.

Adicionalmente, el inmueble cuenta con infraestructura y espacios que permiten atender de manera integral las necesidades de funcionamiento de la Contraloría Municipal de Jamundí, incluyendo mobiliario para doce (12) puestos de trabajo, cuatro (4) oficinas independientes, sala de juntas, área destinada para archivo, área de almacén, espacio para sala de espera y parqueaderos.

b. QUE PARTICIPACIÓN TIENE EL SECTOR ENUNCIADO EN LA ECONOMÍA COLOMBIANA

Economía colombiana en 2026: proyecciones de CEA Colombia y OCDE Las perspectivas económicas de Colombia para 2026 se desarrollan bajo el contexto de un año electoral y entornos internacionales. Frente a este escenario, distintos análisis identificar que sectores con potencial para dinamizar el crecimiento económico y atraer inversión extranjera directa (IED), se encuentra el agro, los servicios basados en conocimiento, la tecnología y la energía.

De acuerdo con el Consejo de Empresas Americanas (CEA Colombia), estos sectores concentran oportunidades relevantes para el capital internacional, en la medida en que cuentan con capacidades productivas y posibilidades de generación de valor agregado. No obstante, el organismo señala que el entorno regulatorio y la previsibilidad institucional serán factores determinantes para la toma de decisiones de inversión, especialmente en el mediano y largo plazo.

“Los inversionistas estadounidenses siguen viendo en Colombia un país con talento, capacidad productiva y sectores con gran potencial. Pero para que estas oportunidades se concreten, es necesario contar con un entorno predecible que dé seguridad a las decisiones y proyecciones de mediano y largo plazo. Este será un año clave para fortalecer la estabilidad regulatoria y conservar la confianza empresarial, elementos esenciales para dinamizar la economía y proyectar al país como un socio estratégico en la región”, afirmó Ricardo Triana, director ejecutivo del CEA Colombia**.**

En consecuencia, el CEA Colombia destaca que la estabilidad normativa, la solidez institucional y la confianza en el marco regulatorio incidirán directamente en la materialización de nuevos

proyectos de inversión, en un entorno político que influirá sobre las expectativas empresariales.

Este panorama convive con retos de carácter fiscal. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) advierte que el déficit fiscal continuará siendo un aspecto relevante en 2026. Según el organismo, aunque se proyecta una senda de consolidación, el déficit se mantendría por encima del 4 % del PIB como resultado de la suspensión de la regla fiscal, lo que plantea desafíos para la estabilidad macroeconómica. En términos de crecimiento, la Asociación Nacional de Instituciones Financieras (ANIF) estima que el Producto Interno Bruto (PIB) crecerá 2,8 % en 2025 y 3,0 % en 2026, impulsado por una recuperación gradual de la actividad productiva. La inflación cerraría en 5,1 % en 2025 y descendería a 4,5 % en 2026. En paralelo, la tasa de política monetaria se ubicaría en 9,25 % a finales de 2025 y en 8,25 % durante 2026. Para el sector financiero, se proyecta un crecimiento de la cartera bancaria de 5,1 % en 2025 y 6,3 % en 2026

La OCDE también señala que el entorno externo continuará condicionado por restricciones de oferta y niveles elevados de incertidumbre global, lo que mantendría las exportaciones colombianas en niveles moderados. El organismo recuerda que el 28 % de las exportaciones del país tienen como destino Estados Unidos y están sujetas a una tasa arancelaria efectiva cercana al 5 %, por lo que eventuales cambios en la política comercial de ese país podrían incidir en la relación bilateral. Adicionalmente, las limitaciones internas en la producción de petróleo y minería seguirían restringiendo el aporte del sector

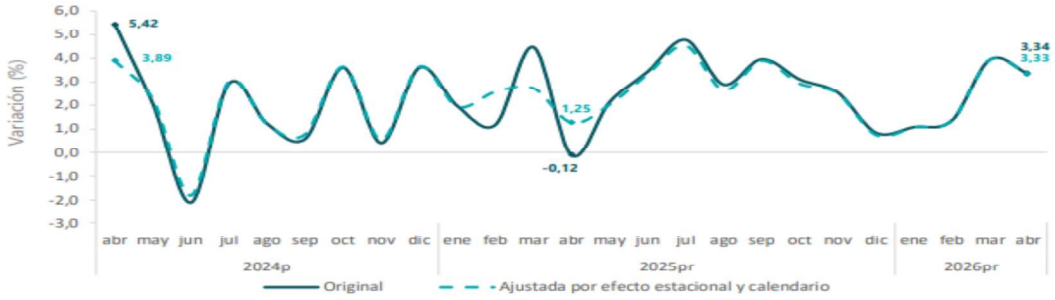
externo, aunque un aumento en los precios del crudo podría incidir en los ingresos fiscales y en la inversión en producción

Desde el CEA Colombia señalan que continuarán con el acompañamiento a los inversionistas interesados en el mercado colombiano y el fortalecimiento de la relación económica entre Colombia y Estados Unidos. De cara a 2026, aspectos como la estabilidad institucional, la seguridad jurídica y el desarrollo de capacidades como el bilingüismo aparecen como factores que inciden en la competitividad del país y en su integración con los mercados internacionales.

1.7 ASPECTO ECONÓMICO

(ISE)
Abril de 2026pr

Gráfico 1. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024p - 2026pr (abril)



Fuente: DANE, ISE

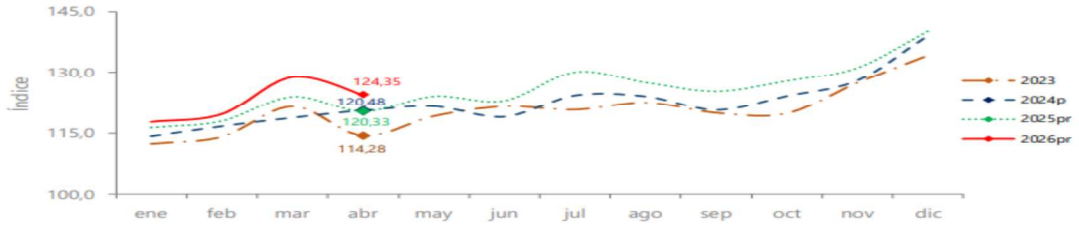
El Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) es un índice sintético mensual, cuyo fin es proporcionar una medida de la evolución de la actividad económica del país en el corto plazo, el cual es construido a partir de un conjunto heterogéneo de indicadores representativos de cada actividad económica.

Este indicador permite identificar la estacionalidad, la tendencia y el ciclo de la dinámica económica a lo largo del tiempo, a través de un análisis coherente y comparativo por medio de la información de las siguientes series:

a. COMPORTAMIENTO ANUAL

Para el mes de abril de 2026, el ISE en su serie original se ubicó en 124,35, lo que representó un crecimiento de 3,34% respecto al mes de abril de 2025.

Gráfico 2. Índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (base 2015)
Serie original
2023 - 2026pr (abril)



Fuente: DANE, ISE

b. COMPORTAMIENTO MENSUAL

Para el mes de abril de 2026, el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 128,81, lo que representó un crecimiento de 0,34%, respecto al mes de marzo de 2026.

Gráfico 6. Tasa de crecimiento mensual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie ajustada por efecto estacional y calendario
2024p - 2026pr (abril)



Fuente: DANE, ISE

c. COMPORTAMIENTO DE LA VARIACIÓN ANUAL DEL IPC SEGÚN DIVISIONES Y SUBCLASES.

En el mes de mayo de 2026, el IPC registró una variación de 0,47% en comparación con abril de 2026, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,47%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,86%), Recreación y cultura (0,77%), Transporte (0,61%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,53%) y por último, Salud (0,52%). Por debajo se ubicaron: Prendas de vestir y calzado (0,42%), Restaurantes y hoteles (0,38%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,27%), Información y comunicación (0,25%), Bienes y servicios diversos (0,22%), Educación (0,00%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,02%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,47%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros Combustibles, Transporte y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 0,39 puntos porcentuales a la variación total.

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

IPC	Mayo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0,32	**0,47**	3,63	**4,36**	5,05	**5,84**

Fuente: DANE, IPC

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En mayo de 2026 en comparación con abril de 2026, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,67%), combustibles para vehículos (2,34%), arriendo efectivo (0,69%), suministro de agua (2,38%), carne de res y derivados (1,36%), electricidad (1,04%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,33%), servicios relacionados con la copropiedad (1,25%), alcantarillado (2,66%) y frutas frescas (0,88%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: tomate (-13,36%), plátanos (-5,54%), vehículo particular nuevo o usado (-0,31%), hortalizas y legumbres frescas (-1,26%) y naranjas (-6,36%).

d. PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

En el primer trimestre de 2026, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025 (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 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%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen1
Primer trimestre 2026pr

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

- **VARIACIÓN DEL SMMLV**

La variación histórica del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMLV) en Colombia hasta 2026 evidencia una tendencia de crecimiento sostenido, con incrementos moderados entre 2011 y 2020, generalmente ubicados entre el 4 % y el 7 %, en un contexto de inflación relativamente controlada y estabilidad macroeconómica.

En 2021 se observa una desaceleración significativa del ajuste (3,5 %), asociada al impacto económico de la pandemia. A partir de 2022 se presenta un cambio estructural en la dinámica de aumentos, con incrementos de dos dígitos (10,07 % en 2022, 16 % en 2023, 12,07 % en 2024 y 9,54% en 2025), reflejando una política de recuperación del poder adquisitivo frente a elevados niveles de inflación.

El año 2026 marca un punto excepcional en la serie, con un aumento del 23 %, el más alto del período analizado, que eleva el SMLV a $1.750.905, consolidando una etapa de fuerte crecimiento nominal del salario

mínimo, aunque con retos importantes en términos de sostenibilidad fiscal, costos laborales y efectos sobre el empleo formal.

Tabla. Evolución Histórica del SMMLV

Año	Incremento	Salario Mínimo (pesos colombianos)
2000	10,00%	$ 260.100
2001	10,00%	$ 286.000
2002	8,00%	$ 309.000
2003	7,40%	$ 332.000
2004	7,80%	$ 358.000
2005	6,60%	$ 381.500
2006	6,90%	$ 408.000
2007	6,30%	$ 433.700
2008	6,40%	$ 461.500
2009	7,70%	$ 496.900
2010	3,60%	$ 515.000
2011	4,00%	$ 535.600
2012	5,80%	$ 566.700
2013	4,02%	$ 589.500
2014	4,50%	$ 616.000
2015	4,60%	$ 644.350
2016	7,00%	$ 689.455
2017	7,00%	$ 737.717
2018	5,90%	$ 781.242
2019	6,00%	$ 828.116
2020	6,00%	$ 877.803
2021	3,50%	$ 908.526
2022	10,70%	$ 1.000.000
2023	16,00%	$ 1.160.000
2024	12,00%	$ 1.300.000
2025	11,00%	$ 1.423.500
2026	23,00%	$ 1.750.905

Fuente: https://www.salariominimocolombia.net/historico/

- **TASA DE CAMBIO**

La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos equivalente a un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas. Actualmente, la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica diariamente la TRM, con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior.

- **Comportamiento de Tasa Representativa del Mercado (TRM)**

En 2019, antes de los choques económicos globales, la Tasa Representativa del Mercado (TRM) promediaba cerca de $3.280 COP/USD, reflejando un entorno cambiario relativamente estable. Sin embargo, a partir de 2020 se observaron presiones crecientes sobre la divisa, con el promedio anual moviéndose por encima de $3.690 COP/USD, impulsado por la incertidumbre económica mundial derivada de la pandemia y la disminución de los flujos de inversión hacia economías emergentes.

1.8 ESTUDIO DE LA DEMANDA - COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO:

La Contraloría Municipal de Jamundí, ha requerido **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE JAMUNDÍ.**

Como quiera que la Contraloría Municipal de Jamundí, fue creada mediante Acuerdo 017 del 8 de agosto de 2025, expedido por el Concejo Municipal de Jamundí, no es posible realizar el análisis de la información histórica de contrataciones relacionadas, no obstante, se realizará la verificación de contrataciones similares realizadas por otras entidades públicas.

1.9 ESTUDIO DE LA OFERTA

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

SECCIÓN L: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Esta sección comprende las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores inmobiliarios en una o más de las siguientes operaciones: venta o compra, administración, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles y la prestación de otros servicios inmobiliarios, tales como la valuación y las consultorías inmobiliarias.

Las actividades incluidas en esta sección pueden realizarse con bienes propios o arrendados o a cambio de una retribución o por contrata.

DIVISIÓN 68: Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

Esta clase incluye:

• La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.
•El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días.
• La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios.
• La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos.
• El suministro de espacio solo para albergue de animales.

Esta clase excluye:

• El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso residencial.
Se incluye en la clase 4111 «Construcción de edificios residenciales.

• El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso no residencial. Se incluye en la clase 4112 «Construcción de edificios no residenciales.

• La subdivisión de terrenos con mejora. Se incluye en la clase 4290 «Construcción de otras obras de ingeniería civil

• El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511 «Alojamiento en hoteles».

• El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512 «Alojamiento en Apartahoteles.

• El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513 «Alojamiento en centros vacacionales

• El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520 «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales

¿QUIEN OFRECE EL SERVICIO EN EL MERCADO?
Persona Jurídica y Naturales

¿CUÁL ES LA DINÁMICA DE PRODUCCIÓN, DISTRIBUCIÓN Y ENTREGA DE BIENES O SERVICIOS?

El Servicio que se prestará es **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE JAMUNDÍ.**

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente proceso de contratación pretende satisfacer las necesidades presentadas para **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE JAMUNDÍ**

Por tanto, para el estudio de mercado se tendrá en cuenta los valores fijados para la misma, al igual que los valores históricos de las contrataciones directamente relacionadas al proceso por otras entidades a nivel estatal.

- **HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES Y OTROS CONSUMIDORES DEL BIEN O SERVICIO**

Se verificó procesos de contratación con la similitud de objetos al presente proceso, para ello se realizó la respectiva consulta en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública SECOP II, portal web https://www.colombiacompra.gov.co/secop-ii, sobre las entidades que han celebrado contratos de estas condiciones. Dicha consulta arrojó lo siguientes resultados:

ADQUISICIONES PREVIAS DE ENTIDADES GEOGRÁFICAMENTE CERCANAS							
NO.	PROCESO NÚMERO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN (MESES)	CUANTÍA CONTRATADA	ENTIDAD CONTRATANTE	OFERENTE SELECCIONADO
1	12-279-2026	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 13 No 1N-48 DEL MUNICIPIO DE CARTAGO VALLE DEL CAUCA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO CENTRO TRANSITORIO, INSPECCIÓN SEGUNDA Y LA OFICINA DE LA PERSONERÍA MUNICIPA	10 MESES	$65.608.909,09	MUNICIPIO DE CARTAGO	GLORIA MILENA MORALES VILLADA
2	CD-SGI-150 de 2025	CONTRATACIÓN DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE QUE GARANTICE EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DE JAMUNDÍ, QUE SE ENCUENTRAN FUERA DEL PALACIO MUNICIPAL.	10 MESES	$1.025.706.180,00	ALCALDÍA MUNICIPAL DE JAMUNDÍ	INDICO CIVILES SAS
3	130-12-01-02-001-2026	CONTRATACIÓN DIRECTA	ENTREGAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO NUEVE OFICINAS UBICADAS EN EL CUARTO PISO EN LA CALLE 6	11 MESES Y 14 DÍAS	$193.766.364	CONTRALORÍA MUNICIPAL DE YUMBO	INVERBROS S.A.S

			NO 4-47 DEL BARRIO BELALCAZAR DEL MUNICIPIO DE YUMBO, A SABER, 401,402,403,404,405,412,413,414 Y 415, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CONTRALORÍA MUNICIPAL DE YUMBO, PARA LA VIGENCIA 2026				
4	CA-036-2026		CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA DEL MUNICIPIO DE JAMUNDÍ.	5 MESES	$65.184.000	PERSONERIA MUNICIPAL DE JAMUNDÍ VALLE DEL CAUCA	GRUPO CORPORATIVO MC S.A.S

1.10 CONDICIONES TÉCNICAS

Las condiciones técnicas y tecnológicas requeridas para la prestación del servicio se encuentran detalladas del objeto a contratar, centrándose especialmente en cada uno de los elementos contemplados en la solución técnica para abordar la necesidad específica que motiva dicha contratación.

1.11 ANÁLISIS DEL RIESGO

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, la entidad debe efectuar un análisis de los riesgos previsibles vinculados a la contratación, para ello se utilizó el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente. Se efectúa el análisis a través de la matriz de riesgos contenida en el Estudio Previo.