

1. ASPECTOS GENERALES**1.1 INTRODUCCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, durante la etapa de planeación de los procesos de contratación las Entidades Estatales deben realizar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde las perspectivas legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgos, según corresponda.

En cumplimiento de lo anterior, el Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo realiza el presente Estudio del Sector, con el propósito de identificar y analizar las condiciones del mercado relacionadas con la contratación de servicios especializados para la toma física de inventarios, actualización y conciliación de la información y medición posterior de los bienes muebles e inmuebles, incluyendo, cuando corresponda, actividades de avalúos técnicos, análisis de deterioro, revisión de vidas útiles, determinación de valores y elaboración de conceptos técnicos, de conformidad con las características y necesidades definidas por la Entidad.

El análisis comprende los aspectos generales del mercado, las condiciones técnicas y regulatorias, las características de la oferta y la demanda, los antecedentes de contratación de servicios similares, las condiciones económicas y de precios, los riesgos asociados al sector y los demás aspectos que resulten pertinentes para la adecuada estructuración del proceso de contratación.

La profundidad del análisis se desarrolla atendiendo las características, alcance y complejidad del servicio requerido, así como la información disponible del mercado y los antecedentes de contratación identificados, procurando que sus resultados constituyan un soporte objetivo para la estructuración del proceso y la determinación de las condiciones económicas de la contratación.

1.2 OBJETO

PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA LA TOMA FÍSICA DE INVENTARIOS, ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN, MEDICIÓN POSTERIOR E IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TEUSAQUILLO, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA VIGENTE.

1.3 SECTOR ECONÓMICO

La actividad descrita corresponde al sector económico de servicios profesionales, científicos y técnicos, específicamente en el área de servicios de contabilidad, auditoría, gestión administrativa y avalúos.

1.4 CLASIFICACIÓN UNSPSC

Para efectos de la identificación y búsqueda de bienes y servicios relacionados con el objeto contractual, se tendrá como referencia el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC, utilizado en la contratación pública. De acuerdo con las actividades que comprende el objeto contractual, se identifican, entre otros, los siguientes códigos relacionados:

Código UNSPSC	Descripción
84111507	Servicio de contabilidad de inventario

80131802	Servicio de avalúos de inmuebles
80161500	Servicios de gestión de propiedades

2. CONTEXTO ECONÓMICO

2.1 CONTEXTO ECONÓMICO INTERNACIONAL

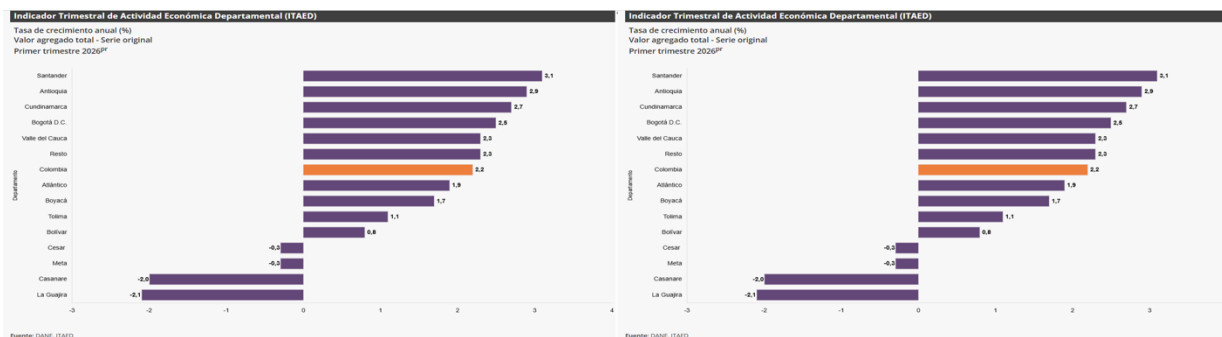
La dinámica económica internacional puede incidir indirectamente en los costos de prestación de servicios profesionales y técnicos mediante factores como la evolución de los precios, los costos laborales, la tasa de cambio y los costos de equipos y herramientas tecnológicas que eventualmente sean utilizados en la ejecución del contrato. No obstante, teniendo en cuenta que el objeto contractual corresponde principalmente a la prestación de servicios especializados de toma física de inventarios, actualización de información y medición posterior de bienes, la incidencia directa del contexto internacional sobre el mercado objeto de análisis es limitada.

2.2 CONTEXTO ECONÓMICO COLOMBIA

Durante 2026 se han presentado presiones inflacionarias en Colombia asociadas, entre otros factores, al incremento de los costos laborales y a una demanda interna elevada. El Banco de la República reportó una inflación anual de 6,1 % en junio de 2026 y señaló que durante el resto del año podrían persistir presiones sobre los precios.

PIB

De acuerdo con el DANE, en el primer trimestre de 2026 el PIB de Colombia presentó un crecimiento de 2,2% frente al mismo trimestre de 2025. En Bogotá D.C., el Indicador Trimestral de Actividad Económica Departamental – ITAED registró un crecimiento de 2,5 % en el mismo período. Estos resultados permiten evidenciar un comportamiento positivo de la actividad económica nacional y distrital, como contexto general para el desarrollo del presente proceso.



INFLACIÓN

De acuerdo con el DANE, en junio de 2026 el Índice de Precios al Consumidor – IPC presentó una variación mensual de 0,39 %, una variación año corrido de 4,77 % y una variación anual de 6,14 %, superior en 1,32 puntos porcentuales a la registrada en junio de 2025 (4,82 %).

Este comportamiento resulta relevante para el presente proceso, debido a que el servicio requiere recurso humano especializado, así como desplazamientos, herramientas tecnológicas y elementos necesarios para las actividades de campo y procesamiento de información. Por tanto, la evolución de los precios constituye una variable que puede incidir en los costos de prestación del servicio.

El Banco de la República señaló en su Informe de Política Monetaria de julio de 2026 que la inflación continuó aumentando durante el segundo trimestre y se mantuvo por encima de la meta del 3%, principalmente por mayores costos laborales, el dinamismo del gasto y factores asociados a los precios de los alimentos.

Variación mensual, año corrido y anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
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

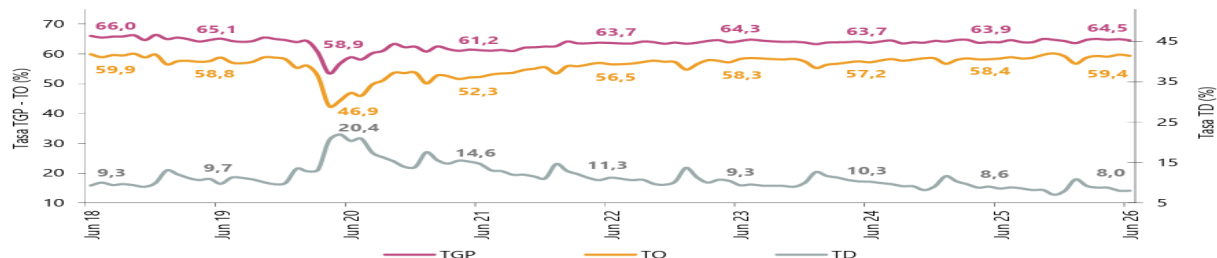
Fuente: DANE, IPC.

MERCADO LABORAL

De acuerdo con el DANE, en junio de 2026 la tasa de desocupación nacional fue de 8,0 %, frente al 8,6 % registrado en junio de 2025. La tasa global de participación aumentó de 63,9 % a 64,5 %, mientras que la tasa de ocupación pasó de 58,4 % a 59,4 %. Adicionalmente, la población ocupada aumentó en aproximadamente 706 mil personas frente al mismo período de 2025.

Este comportamiento refleja una mejora general del mercado laboral. Para el presente proceso, sin embargo, debe diferenciarse la disponibilidad general de trabajadores de la disponibilidad de profesionales con experiencia específica en toma física de inventarios, actualización de información patrimonial y medición de bienes, aspecto que será analizado posteriormente en la oferta del sector.

Gráfico 2. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Junio (2018 - 2026)



Fuente: DANE, GEIH.

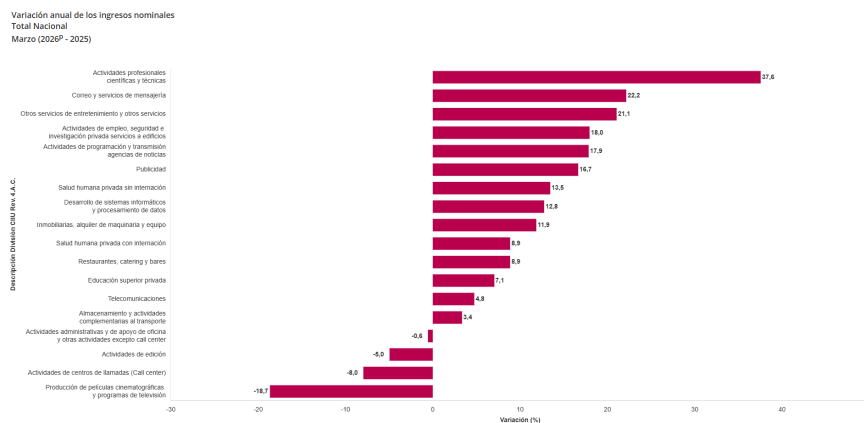
Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

COMPORTAMIENTO DEL SECTOR SERVICIOS

El sector servicios constituye un referente relevante para el presente proceso, debido a que el objeto contractual corresponde a la prestación de servicios especializados relacionados con la toma física de inventarios, actualización de información y medición posterior de bienes muebles e inmuebles.

De acuerdo con la Encuesta Mensual de Servicios – EMS del DANE, en marzo de 2026 las actividades profesionales, científicas y técnicas registraron un crecimiento de 37,6 % en sus ingresos nominales frente a marzo de 2025. Los ingresos por servicios aumentaron 38,2 %, el personal ocupado disminuyó 1,3 % y los salarios aumentaron 6,9 %.

Este comportamiento evidencia una dinámica positiva de los ingresos del subsector y un incremento de los costos asociados al recurso humano, variables pertinentes para un servicio especializado e intensivo en conocimiento como el requerido por el Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo.



Fuente: DANE – Encuesta Mensual de Servicios (EMS), marzo de 2026.

DINÁMICA DEL MERCADO DE SERVICIOS

El mercado relacionado con el presente proceso debe centrarse en el comportamiento de las actividades profesionales, científicas y técnicas y, de manera complementaria, en las actividades relacionadas con servicios contables, de auditoría, valoración y gestión de activos.

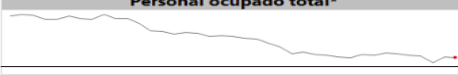
De acuerdo con la Encuesta Mensual de Servicios – EMS del DANE, las actividades profesionales, científicas y técnicas presentaron en marzo de 2026 un crecimiento de 37,6 % en sus ingresos nominales frente a marzo de 2025, mientras que los ingresos por servicios aumentaron 38,2 %. Este comportamiento constituye un referente sobre la dinámica del mercado de servicios especializados en el cual se desarrolla el objeto contractual.

Tabla 6. Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo, personal ocupado total y salarios por tipo de contratación

Actividades profesionales científicas y técnicas

Total nacional

Marzo 2026^P

Índice (ene 2023-mar 2026)	Variable	Variación anual (%)	Contribución a la variación anual (PP)
	Ingresos totales nominales	37,6	
	Ingresos por servicios prestados	38,2	37,8
	Ingresos por venta de mercancías	-10,2	-0,1
	Otros ingresos operacionales	-14,6	-0,1
	Personal ocupado total*	-1,3	
	Permanente	0,7	0,4
	Temporal directo	-6,9	-2,6
	Agencias	72,4	0,9
	Salarios personal ocupado sin agencias	6,9	
	Salarios personal permanente	3,9	2,3
	Salarios temporal directo	12,0	4,6

Fuente: DANE, EMS.

^P Cifra provisional

(PP) Puntos porcentuales

* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

DINÁMICA EMPRESARIAL

La dinámica empresarial constituye un elemento complementario para caracterizar las condiciones generales de oferta de bienes y servicios en Colombia. De acuerdo con el último informe disponible de Confecámaras, basado en información del Registro Único Empresarial y Social – RUES, durante el primer semestre de 2025 se crearon 173.907 empresas en Colombia. Esta información permite evidenciar la existencia de un tejido empresarial activo y constituye un referente general sobre la dinámica de creación de unidades productivas.

Para el presente proceso, este indicador se considera únicamente como contexto económico general, dado que la creación de empresas no permite determinar por sí misma la existencia de proveedores con experiencia e idoneidad para realizar la toma física de inventarios, actualización de información y medición posterior de bienes muebles e inmuebles. La oferta específica deberá establecerse posteriormente mediante la identificación y análisis de proveedores y procesos de contratación de naturaleza comparable.

PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

Las perspectivas económicas para 2026 presentan un escenario de mayor crecimiento de la actividad económica acompañado de presiones inflacionarias. De acuerdo con el Informe de Política Monetaria de julio de 2026 del Banco de la República, durante el segundo trimestre la economía colombiana registró un mayor crecimiento, impulsado principalmente por el consumo y la inversión en maquinaria y equipo. Al mismo tiempo, la inflación continuó aumentando y se mantuvo por encima de la meta del 3 %. El Banco prevé que durante lo restante de 2026 persistan las presiones sobre los precios, con una moderación gradual en 2027.

Para el presente proceso, este escenario resulta relevante por la participación del recurso humano especializado y por la posible incidencia de la evolución de los precios sobre los costos asociados a desplazamientos, herramientas tecnológicas y demás recursos requeridos para la ejecución del servicio.

El contexto económico analizado evidencia que durante 2026 Colombia presenta una actividad económica en crecimiento, junto con un escenario de presiones inflacionarias y aumento de los costos laborales. A su vez, el comportamiento de las actividades profesionales, científicas y técnicas refleja una dinámica favorable en los ingresos del sector, relevante para servicios especializados que requieren recurso humano con conocimientos y experiencia. Estas condiciones constituyen un referente general para el análisis de las condiciones económicas y de costos asociadas al servicio requerido por el Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo.

2.3 CONTEXTO ECONÓMICO BOGOTÁ

2.3.1 ACTIVIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el Indicador Trimestral de Actividad Económica Departamental – ITAED del DANE, durante el primer trimestre de 2026 Bogotá D.C. registró un crecimiento de 2,5 % frente al mismo trimestre de 2025, superior al crecimiento nacional de 2,2 %. Este comportamiento evidencia una evolución positiva de la actividad económica de la ciudad.

2.3.2 MERCADO LABORAL

El mercado laboral constituye un elemento relevante para el presente proceso, dado que la ejecución del contrato requiere recurso humano especializado para realizar actividades de campo, levantamiento y actualización de información, identificación de bienes, análisis y medición.

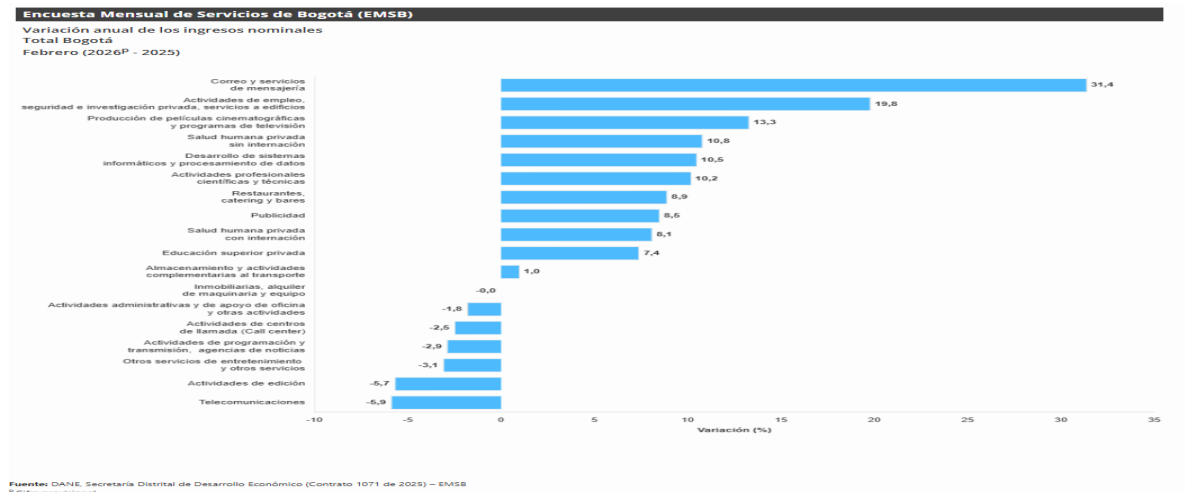
Para Bogotá, el DANE realiza el seguimiento mediante la Gran Encuesta Integrada de Hogares – GEIH, cuyos resultados permiten analizar el comportamiento de la ocupación y desocupación en la ciudad. En junio de 2026, la tasa de desocupación de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue de 8,0 %, frente al 8,3 % registrado un año atrás.

2.3.3 COMPORTAMIENTO DEL SECTOR SERVICIOS

Este es, junto con la actividad económica, el componente más importante para nuestro objeto contractual, porque el Fondo no está adquiriendo bienes sino contratando un servicio especializado.

El DANE y la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico realizan el seguimiento del sector mediante la Encuesta Mensual de Servicios de Bogotá – EMSB, que analiza variables como ingresos y personal ocupado de diferentes subsectores de servicios. La información disponible muestra que en diciembre de 2025 13 de los

18 subsectores de servicios presentaron variaciones positivas en sus ingresos totales frente a diciembre de



2024.

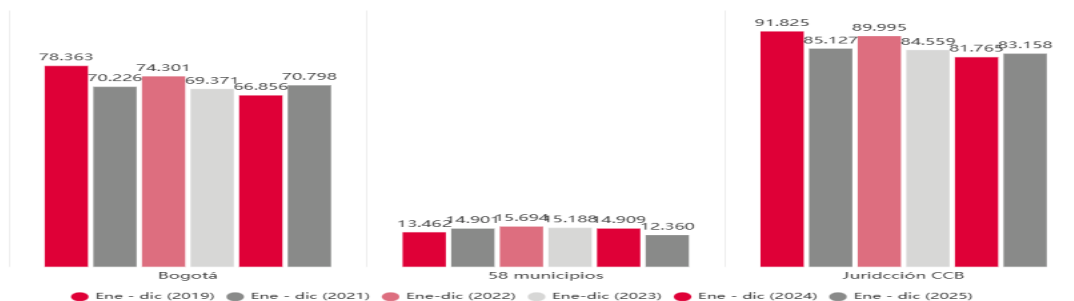
2.3.4 DINÁMICA EMPRESARIAL

La estructura empresarial de Bogotá constituye otro referente relevante para caracterizar las condiciones de oferta potencial. Según la Cámara de Comercio de Bogotá, entre enero y diciembre de 2025 Bogotá registró 432.275 empresas activas. La CCB señala además que los servicios y el comercio concentran el mayor número de empresas activas de Bogotá y los municipios de su jurisdicción.

Adicionalmente, dentro de las empresas creadas en 2025 en Bogotá y los municipios de la jurisdicción de la CCB, el 57,0 % correspondió a actividades de servicios, lo cual evidencia la importancia del sector terciario dentro de la dinámica empresarial regional.

Empresas creadas

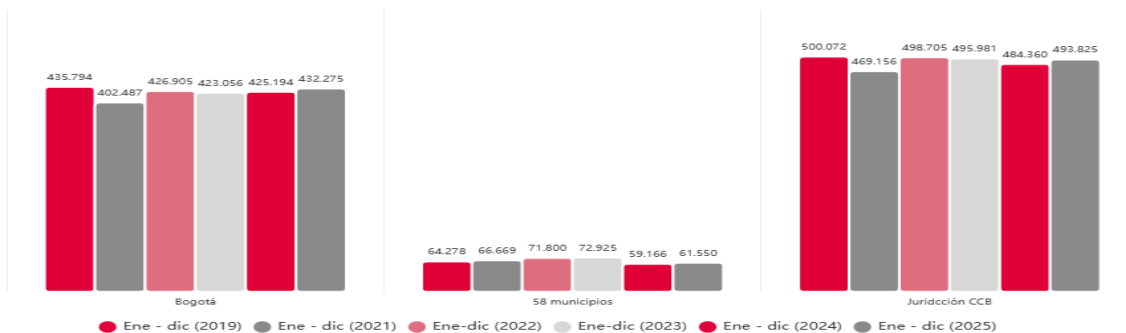
Evolución de las empresas creadas entre 2019 y 2025 para el periodo enero - diciembre por zona de la jurisdicción



El 85,1 % de las empresas creadas en la CCB se encuentran en Bogotá y el 14,9 % en los 58 municipios de la jurisdicción de la CCB en 2025.

*Jurisdicción: corresponde a la totalidad de empresas en Bogotá y en los 58 municipios en el área de influencia de la CCB.

Evolución de las empresas activas entre 2019 y 2025 para el periodo enero - diciembre por zona de la jurisdicción



Entre enero y diciembre de 2025, en Bogotá hay 432.275 empresas activas y en los 58 municipios hay 61.550, para un total de 493.825

****Jurisdicción:** corresponde a la totalidad de empresas en Bogotá y en los 58 municipios en el área de influencia de la CCB.

Made with datamatic.io

El contexto económico de Bogotá evidencia una actividad económica positiva y un tejido empresarial amplio, con una participación importante de las actividades de servicios. Estos elementos permiten establecer un entorno favorable para el desarrollo de actividades económicas y para la prestación de servicios especializados en la ciudad.

3. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR DE SERVICIOS

3.1 SECTOR ECONÓMICO

El objeto del presente proceso se encuentra relacionado con el sector servicios, específicamente con la prestación de servicios especializados orientados a la gestión, control y actualización de información sobre bienes muebles e inmuebles de una entidad pública.

La naturaleza del servicio implica la ejecución de actividades técnicas y profesionales asociadas con el levantamiento y verificación física de inventarios, identificación y actualización de información de los bienes, conciliación de la información obtenida y aplicación de criterios técnicos para la medición posterior, de conformidad con la normativa vigente.

Por lo anterior, el análisis del sector se orientará a identificar las condiciones de mercado relacionadas con la prestación de este tipo de servicios, así como los posibles proveedores, experiencias contractuales comparables, condiciones técnicas y económicas y demás factores que puedan incidir en la ejecución del contrato.

3.2 SEGMENTO ESPECÍFICO DEL SECTOR

Dentro del sector servicios, el objeto contractual corresponde a un segmento especializado relacionado con la gestión y control patrimonial de bienes, que comprende, entre otras, las siguientes actividades:

- Toma física y levantamiento de inventarios.

- Identificación y verificación física de bienes muebles e inmuebles.
- Actualización y depuración de información de los bienes.
- Conciliación entre la información física y los registros existentes.
- Organización y actualización de bases de datos de inventarios.
- Análisis y aplicación de criterios para la medición posterior de los bienes.
- Valoración o determinación de valores cuando las condiciones técnicas del servicio así lo requieran.
- Generación de informes y productos derivados del levantamiento y análisis de la información.
- Apoyo técnico para la gestión y control de los bienes patrimoniales de la entidad.

En consecuencia, el mercado objeto de análisis corresponde a servicios especializados de gestión, control, inventario y medición de bienes patrimoniales, y no a la adquisición de bienes o suministros.

3.3 CARACTERÍSTICAS DEL SERVICIO OBJETO DE CONTRATACIÓN

El servicio requerido presenta características particulares que deben ser consideradas en la caracterización del mercado:

Servicio especializado: requiere conocimientos técnicos y experiencia en inventarios, gestión de activos y manejo de información patrimonial.

Componente de trabajo de campo: la ejecución comprende actividades presenciales de identificación, verificación y levantamiento físico de los bienes.

Componente de procesamiento y análisis de información: la información obtenida en campo debe ser organizada, validada, actualizada y relacionada con los registros existentes.

Componente de medición: el servicio incluye la medición posterior de los bienes, de acuerdo con los criterios y procedimientos aplicables.

Requerimiento de personal competente: la calidad del resultado depende de la experiencia y conocimientos del equipo encargado de las actividades de campo, procesamiento, análisis y medición.

Aplicación de normativa vigente: los procedimientos y resultados deben desarrollarse de acuerdo con las disposiciones técnicas y contables aplicables a los bienes de las entidades públicas.

3.4 CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS PARA EFECTOS DE CONTRATACIÓN

Para efectos de la estructuración del proceso de contratación, se deberá utilizar la clasificación de bienes y servicios que corresponda al objeto contractual, conforme al Clasificador de Bienes y Servicios utilizado en la contratación pública.

3.5 AGENTES QUE PARTICIPAN EN EL SECTOR

Para el análisis del mercado se pueden identificar los siguientes grupos de agentes:

Proveedores especializados: ejecutan servicios de toma física, inventarios, actualización y gestión de información patrimonial.

Profesionales y consultores especializados: desarrollan actividades técnicas relacionadas con inventarios, valoración, gestión de activos y medición.

Empresas especializadas en gestión de activos: prestan servicios relacionados con identificación, control, administración y seguimiento de activos.

Entidades públicas: constituyen parte importante de la demanda institucional de este tipo de servicios.

3.6 DELIMITACIÓN DEL MERCADO OBJETO DE ANÁLISIS

Para el presente proceso, el mercado deberá analizarse desde una perspectiva funcional, tomando como referencia las actividades que efectivamente se requieren contratar y no únicamente la denominación comercial que utilicen los proveedores.

En este sentido, serán considerados como potenciales referentes del mercado aquellos proveedores que acrediten experiencia o capacidad para desarrollar actividades comparables con:

- toma física de inventarios;
- levantamiento y actualización de información de activos;
- identificación y conciliación de bienes;
- gestión y control de activos;
- valoración o medición de bienes;
- actualización de información patrimonial; y servicios integrales relacionados con la administración y control de bienes muebles e inmuebles.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

4.1 REFERENTES DE OFERTA IDENTIFICADOS EN PROCESOS COMPARABLES

Con el propósito de identificar potenciales proveedores para la ejecución del objeto contractual, se realizó la revisión de procesos de contratación anteriores relacionados con la toma física de inventarios, actualización de información, valoración y medición posterior de bienes muebles e inmuebles, adelantados por Fondos de Desarrollo Local y otras entidades públicas, a través de la plataforma SECOP.

Como resultado de esta revisión, se identificaron personas naturales y jurídicas que han participado como contratistas, oferentes o proveedores en procesos relacionados con actividades de inventario, gestión y valoración de activos, avalúos, medición posterior y servicios asociados. Estos antecedentes permiten establecer una referencia inicial de los posibles participantes del mercado para el presente proceso.

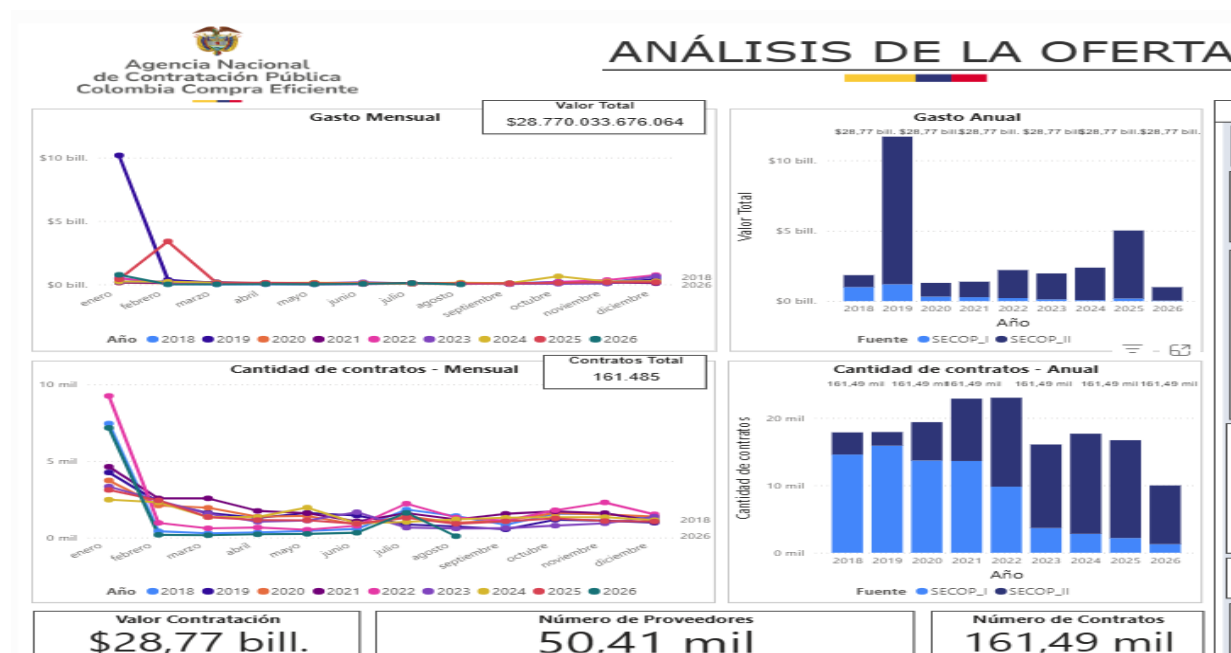
En este sentido, los proveedores identificados se relacionan a continuación:

NOMBRE PROVEEDOR	
AICOSS CONSTRUCTORA	HBG S.A.S

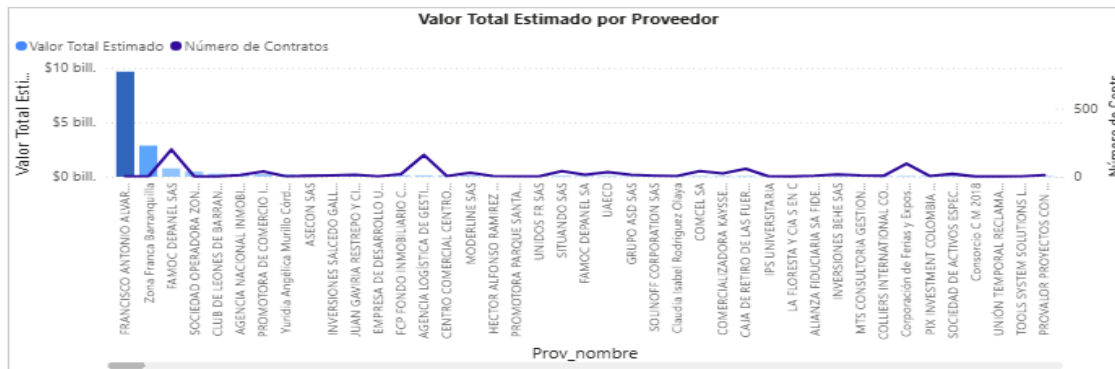
APPRAISALS DE COLOMBIA SAS	HECTOR MANUEL MAHECHA BARRIOS
AVALES INGENIERIA INMOBILIARIA LTDA	INVER TRACK SAS
AYB VALUACIONES	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S
BAYP COLOMBIA SAS	LECS
BEDREGAL BARRERA Y ASOCIADOS S.A.S.	LOS ROSALES
BQ AVALUOS SAS	LYQAUDITORES
COMERCIALIZADORA NAVE LTDA	MATEO CANO
CORPORACION FRACTAL	NOSTOS COMPANY
DALFRE INGENIEROS CONSULTORES LTDA.	ORGANIZACIÓN NACIONAL DE SERVICIOS INDUSTRIALES LTDA
EDGAR ORTIZ	RCM INVENTARIOS LTDA
GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA LTDA	SUBAINV SAS
GEOVALORES	TINSA COLOMBIA LTDA.
GLOBALCONTABLE S.A.S.	VALOR CONSTRUIDO
GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S	VALORACIONES EMPRESARIALES
GPYP SAS	ZONA CONSULTING SAS

4.2 CONSULTA DEL MERCADO MEDIANTE MAE – COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

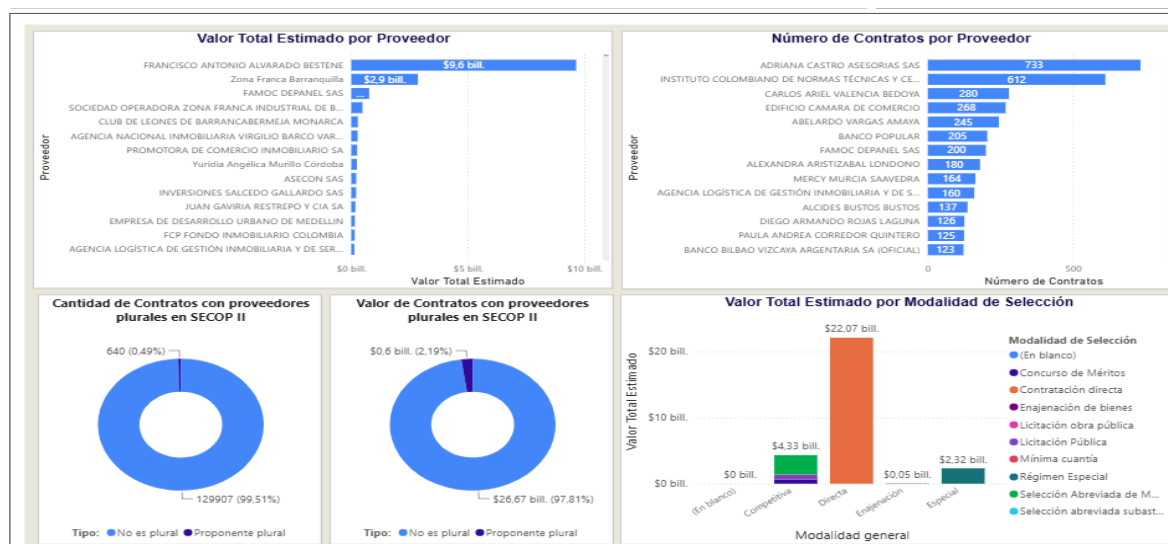
Con el propósito de complementar la identificación y caracterización de la oferta, se realizó consulta en el Modelo de Abastecimiento Estratégico – MAE de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, tomando como referencia los clasificadores UNSPSC 8013 y 8411, por su correspondencia con las categorías de servicios analizadas. Si bien el proceso de contratación contempla adicionalmente el clasificador 80161500, para efectos del análisis específico del mercado mediante el MAE se mantuvieron los clasificadores 8013 y 8411, en concordancia con la metodología y las fuentes de información utilizadas en el presente Estudio del Sector.



Se evidencia un mercado con participación de un número significativo de proveedores y contratos durante el período analizado. En el universo consultado se registra un valor de contratación aproximado de \$28,77 billones, correspondiente a 50,41 mil proveedores y 161,49 mil contratos.

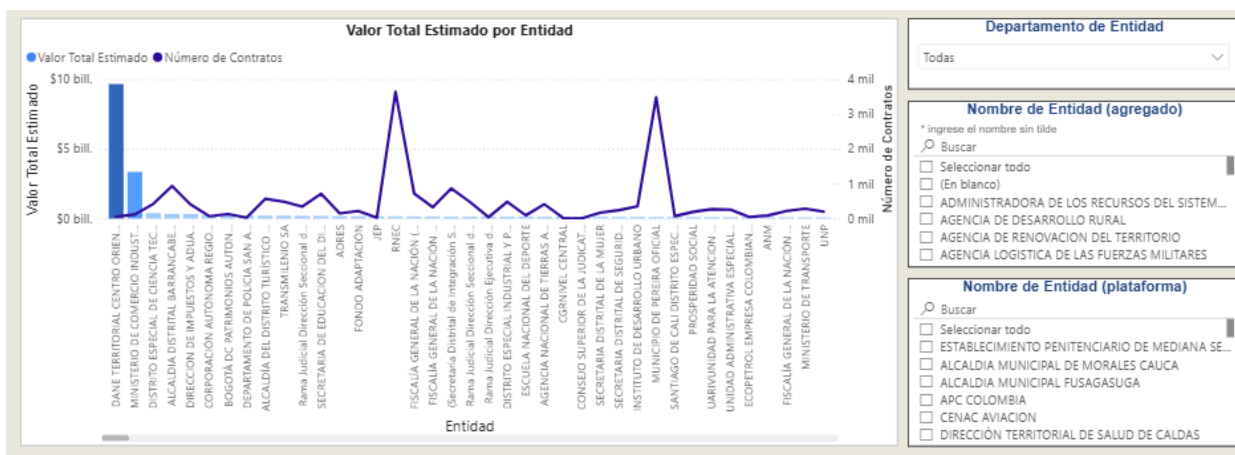


La distribución del valor estimado y número de contratos por entidad evidencia que la contratación asociada a los clasificadores consultados se encuentra distribuida entre diferentes entidades del orden nacional y territorial. Dentro del universo analizado se identifican entidades distritales y Fondos de Desarrollo Local, lo cual resulta relevante para el presente proceso debido a la similitud institucional con el Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo.



Se identifica una pluralidad de proveedores asociados al universo de contratación consultado mediante los clasificadores UNSPSC 8013 y 8411. La gráfica evidencia diferencias significativas tanto en el valor total contratado como en el número de contratos registrados por proveedor, lo que permite observar distintos niveles de participación dentro del mercado.

Esta información constituye un insumo para la identificación preliminar de potenciales proveedores. Sin embargo, la aparición de un proveedor dentro del universo consultado no acredita por sí misma que cuente con experiencia específica en toma física de inventarios y medición posterior de bienes muebles e inmuebles. Por esta razón, los proveedores identificados mediante el MAE deben ser contrastados con sus antecedentes contractuales en SECOP II y con las condiciones técnicas requeridas para el presente proceso.



En relación con la participación individual o plural de los proveedores, se evidencia que, dentro del universo analizado, la contratación se concentra principalmente en proveedores que participan de manera individual. Del total registrado, 129.907 contratos, equivalentes al 99,51 %, corresponden a proveedores no plurales, mientras que 640 contratos, equivalentes al 0,49 %, corresponden a proponentes plurales.

En términos del valor contratado, aproximadamente el 97,81 % corresponde a contratos con proveedores no plurales, mientras que el 2,19 % corresponde a proponentes plurales.

Este comportamiento constituye un referente sobre las modalidades de participación observadas en el mercado consultado y permite evidenciar que, para este universo de contratación, existe una participación predominante de proveedores individuales frente a estructuras plurales.

4.3 PROCESOS SIMILARES

Con el propósito de establecer antecedentes de contratación relacionados con el objeto del presente proceso, se revisaron procesos adelantados por diferentes Fondos de Desarrollo Local de Bogotá D.C., cuyos objetos comprenden actividades de toma física de inventarios, verificación y actualización de información, identificación, valoración y medición posterior de bienes muebles e inmuebles, así como actividades relacionadas con la determinación del deterioro, vida útil y valor residual.

De los procesos identificados se observa que existe experiencia previa de contratación de servicios de naturaleza similar por parte de los Fondos de Desarrollo Local. Los valores contratados presentan diferencias asociadas principalmente al alcance de las actividades, cantidad y características de los bienes objeto de intervención y plazo requerido para su ejecución.

No. CONTRATO	OBJETO	ENTIDAD
FDLANTN-SAMC-001-2026 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	CONTRATAR EL SERVICIO PARA LA TOMA FÍSICA, VERIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN, Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL ANTONIO NARIÑO Y LA MEDICIÓN POSTERIOR, CALCULO DEL DETERIORO DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE EN ESTA MATERIA	Fondo de Desarrollo Local de Antonio Nariño
FDLBU-MC-014-2025 (149786)	CONTRATAR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PARA REALIZAR EL PROCESO DE TOMA FÍSICA, AVALÚO Y MEDICIÓN POSTERIOR DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE BARRIOS UNIDOS	Fondo de Desarrollo Local de Barrios Unidos
FDLCH-PMINC-009-2025	PRESTAR EL SERVICIO DE, INVENTARIO FÍSICO; ACTUALIZACIÓN DE REGISTROS; IDENTIFICACIÓN, MEDICIÓN POSTERIOR Y VALORACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD Y AL SERVICIO DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE CHAPINERO Y LAS DEMÁS QUE SE REQUIERAN, EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 1314 DE 2009.	Fondo de Desarrollo Local de Chapinero
FDLT-MC-034-2025 (145093)	PRESTAR EL SERVICIO DE, INVENTARIO FÍSICO; ACTUALIZACIÓN DE REGISTROS; IDENTIFICACIÓN, MEDICIÓN POSTERIOR Y VALORACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD Y AL SERVICIO DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TEUSAQUILLO Y LAS DEMÁS QUE SE REQUIERAN, EN CUMPLIMIENTO DE LA Ley 1314 de 2009.	Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo
FDLK-SAMC-004-2024 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA Y MEDICIÓN POSTERIOR (AVALÚOS TÉCNICOS, DETERIORO, MODIFICACIÓN DE VIDAS ÚTILES, VALORIZACIONES,) DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE KENNEDY	Fondo de Desarrollo Local de Kennedy
FDLCH-PMINC-003-2023	PRESTAR SERVICIOS PARA EL PROCESO DE MEDICIÓN POSTERIOR DE BIENES MUEBLES REGISTRADOS EN LA CUENTA PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA ENTIDAD Y LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL	Fondo de Desarrollo Local de Chapinero

No. CONTRATO	OBJETO	ENTIDAD
	DE CHAPINERO; DETERMINANDO EL VALOR ACTUAL Y AJUSTANDO LA VIDA ÚTIL RESTANTE, EL VALOR RESIDUAL, EL MÉTODO DE DEPRECIACIÓN, ASÍ COMO EL RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DEL DETERIORO DEL VALOR	
DLF-SAMC-006-2023 (98361) (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA Y MEDICIÓN POSTERIOR (AVALÚOS TÉCNICOS, DETERIORO, MODIFICACIÓN DE VIDAS ÚTILES, VALORIZACIONES,) DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE FONTIBÓN.	Fondo de Desarrollo Local de Fontibón
FDLT-SAMC-038-2023 (Manifestación de interés (Menor Cuantía)) (Presentación de oferta)	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA Y MEDICIÓN POSTERIOR (AVALÚOS TÉCNICOS, DETERIORO, MODIFICACIÓN DE VIDAS ÚTILES, VALORIZACIONES,) DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL.	Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo

En términos generales, los antecedentes revisados permiten evidenciar que el servicio requerido cuenta con precedentes de contratación en el Distrito Capital y, particularmente, en los Fondos de Desarrollo Local, existiendo proveedores que han ejecutado actividades relacionadas con la toma física, actualización, valoración y medición posterior de bienes.

4.4 CARACTERIZACIÓN DE PROVEEDORES

A partir de la revisión de procesos de contratación relacionados con la toma física de inventarios, actualización de información, valoración y medición posterior de bienes muebles e inmuebles, se identificó la participación de diferentes personas naturales y jurídicas que han desarrollado actividades relacionadas con el objeto del presente proceso. Los antecedentes revisados permiten evidenciar que la oferta se encuentra conformada tanto por personas jurídicas especializadas como por personas naturales con experiencia relacionada con inventarios, valoración, avalúos, gestión de activos y procesos de revisión y control patrimonial.

De acuerdo con los objetos de los procesos revisados, las capacidades requeridas por este mercado se relacionan principalmente con la ejecución de inventarios físicos, identificación y actualización de bienes, conciliación de información, valoración y avalúo, determinación de mediciones posteriores, análisis del deterioro y revisión de variables como vidas útiles y valores residuales, de acuerdo con las necesidades particulares de cada entidad.

4.5 CONCLUSIÓN ANÁLISIS DE LA OFERTA

Del análisis de la oferta se evidencia la existencia de proveedores con experiencia en servicios relacionados con la toma física de inventarios, actualización de información, valoración y medición posterior de bienes muebles e inmuebles, así como antecedentes de contratación de naturaleza similar por parte de diferentes Fondos de Desarrollo Local de Bogotá D.C.

Los procesos identificados presentan diferencias en alcance, plazo y valor, por lo que sus resultados constituyen referentes de mercado y no un valor único de contratación. En consecuencia, la determinación del presupuesto deberá complementarse con el análisis de la demanda, los procesos comparables y la información económica disponible para el presente proceso.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

5.1 NECESIDAD DE LA ENTIDAD

La contratación responde a la necesidad de contar con información física, técnica y financiera actualizada y confiable sobre los bienes de propiedad y/o a cargo del Fondo, que permita verificar su existencia, ubicación, estado, características y correspondencia con los registros existentes, así como efectuar las actividades de medición posterior que resulten aplicables.

La ejecución de estas actividades permitirá fortalecer el control y gestión de los bienes, apoyar la actualización y depuración de los registros de inventario y contribuir a que la información relacionada con los activos de la entidad se encuentre acorde con las disposiciones contables y administrativas vigentes.

En este sentido, la necesidad identificada requiere la participación de personal con conocimientos y experiencia específica en inventarios, gestión de activos, valoración y medición posterior de bienes, teniendo en cuenta que las actividades comprenden tanto labores de campo como la revisión, análisis y actualización de la información obtenida.

5.2 ANTECEDENTES DE CONTRATACIÓN DEL FDL TEUSAQUILLO

El Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo presenta antecedentes de contratación relacionados directamente con la necesidad objeto del presente proceso. En 2023 se adelantó el proceso FDLT-SAMC-038-2023, cuyo objeto estuvo relacionado con la toma física y medición posterior de inventarios, con un valor de \$45.237.044 y un plazo de ejecución de dos (2) meses.

Posteriormente, en 2025 se adelantó el proceso FDLT-MC-034-2025 (145093), cuyo objeto comprendió el inventario físico, actualización de registros, identificación, medición posterior y valoración de los bienes muebles e inmuebles del Fondo, por un valor de \$39.710.657 y un plazo de 25 días.

Estos antecedentes permiten evidenciar la continuidad de la necesidad institucional relacionada con la toma física, actualización, identificación, valoración y medición posterior de los bienes del Fondo.

5.3 COMPORTAMIENTO DE CONTRATACIONES SIMILARES

Con el propósito de establecer el comportamiento de la demanda institucional para servicios relacionados con la toma física de inventarios, actualización de información, valoración y medición posterior de bienes muebles e inmuebles, se revisaron procesos adelantados por diferentes Fondos de Desarrollo Local de Bogotá D.C.,



cuyos objetos presentan características comparables con la necesidad del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo.

Entidad	Proceso	Año	Valor	Plazo	Principales actividades
FDL Antonio Nariño	FDLANTN-SAMC-001-2026	2026	\$ 59.535.557	2 meses y 22 días	Toma física, verificación, clasificación, actualización, medición posterior y cálculo del deterioro
FDL Barrios Unidos	FDLBU-MC-014-2025	2025	\$ 39.065.508	64 días	Toma física, avalúo y medición posterior
FDL Chapinero	FDLCH-PMINC-009-2025	2025	\$ 24.915.873	94 días	Inventario físico, actualización de registros, identificación, medición posterior y valoración
FDL Kennedy	FDLK-SAMC-004-2024	2024	\$ 226.497.496	5 meses	Toma física y medición posterior, incluyendo avalúos técnicos, deterioro, modificación de vidas útiles y valorizaciones
FDL Chapinero	FDLCH-PMINC-003-2023	2023	\$ 18.980.045,60	3 meses	Medición posterior, actualización de vida útil, valor residual, depreciación y deterioro
FDL Fontibón	DLF-SAMC-006-2023	2023	\$ 77.630.680	6 meses	Toma física y medición posterior, avalúos técnicos, deterioro, modificación de vidas útiles y valorizaciones
FDL Teusaquillo	FDLT-SAMC-038-2023	2023	\$ 45.237.044	2 meses	Toma física y medición posterior
FDL Teusaquillo	FDLT-MC-034-2025	2025	\$ 39.710.657	25 días	Inventario físico, actualización de registros, identificación, medición posterior y valoración

Del análisis de los procesos adelantados por diferentes Fondos de Desarrollo Local se evidencia una demanda recurrente de servicios relacionados con la toma física, actualización, valoración y medición posterior de bienes muebles e inmuebles.

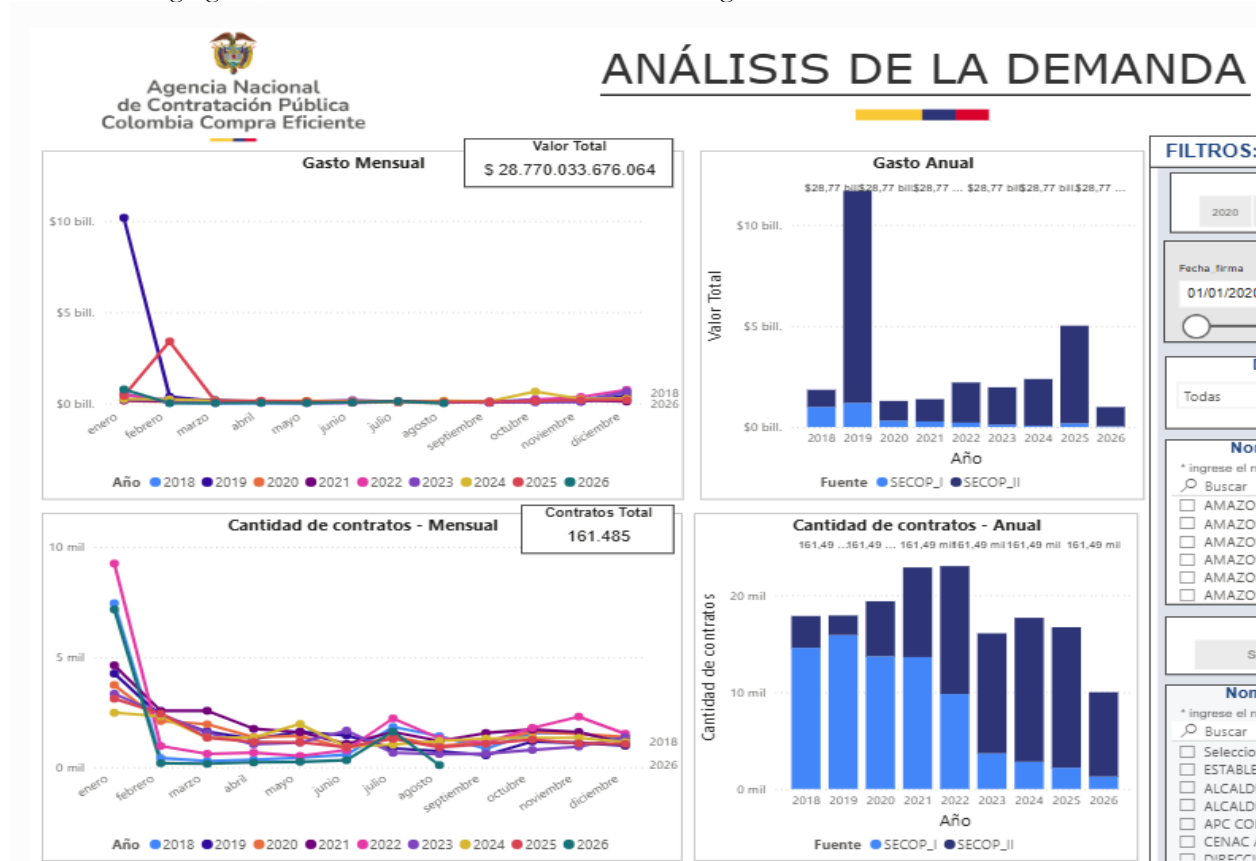
Los procesos analizados presentan diferencias en valor, plazo y alcance, principalmente por las actividades específicas requeridas en cada contratación. Mientras algunos contemplan la toma física y medición posterior, otros incluyen actividades adicionales como avalúos, valoración, cálculo del deterioro, actualización de registros y modificación de vidas útiles.

Los plazos identificados oscilan entre 25 días y 6 meses, y los valores contratados presentan diferencias significativas. Por lo tanto, estos antecedentes deben considerarse como referentes del comportamiento de la demanda institucional y del mercado, pero no como determinantes del presupuesto del presente proceso, debido a las particularidades y alcances de cada contratación.

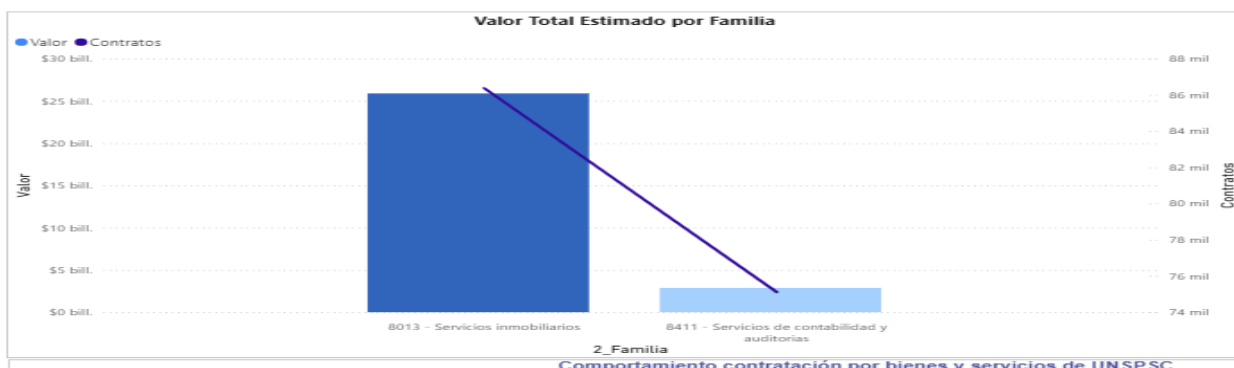
En consecuencia, se evidencia una necesidad recurrente de las entidades públicas distritales de contratar servicios especializados para la gestión, actualización y medición de sus bienes, cuyas condiciones de ejecución y costos dependen principalmente del alcance y características específicas de cada servicio.

5.4. CONSULTA DEL MERCADO MEDIANTE MAE – COLOMBIA COMPRA EFICIENTE

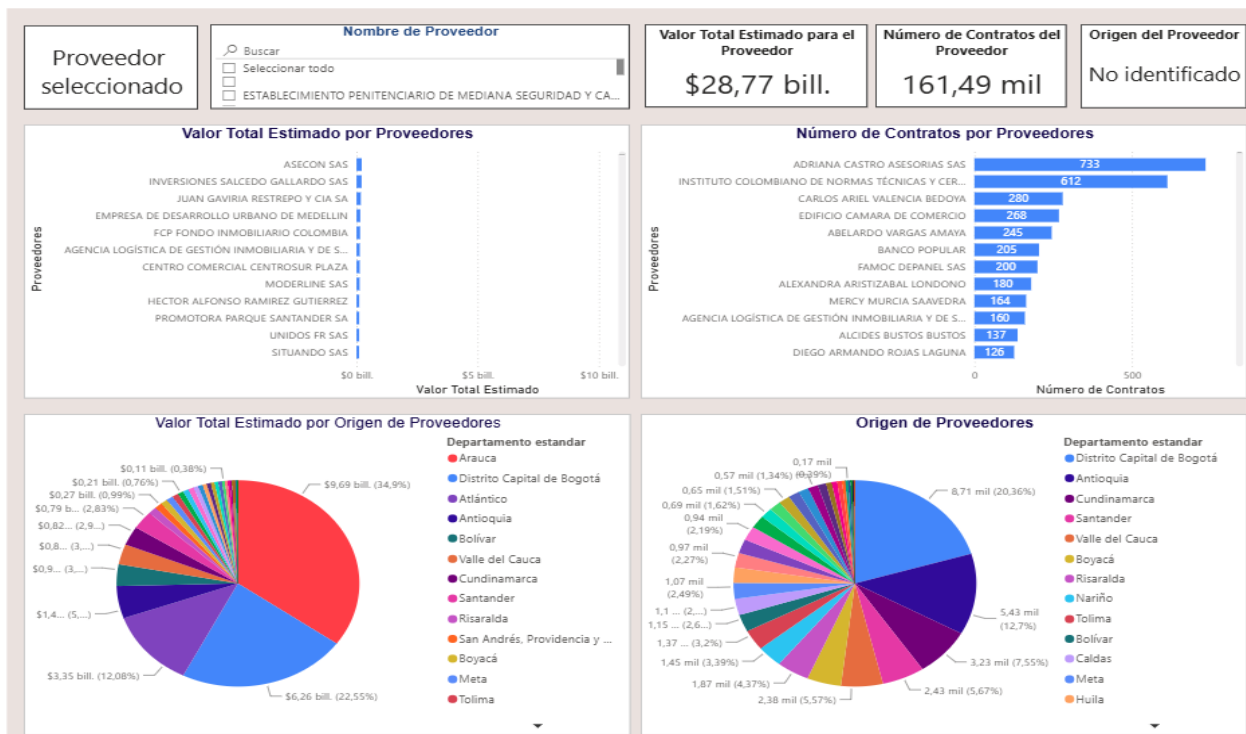
El comportamiento histórico evidencia que existe una demanda institucional sostenida de servicios relacionados con los clasificadores consultados, aunque con variaciones entre vigencias. Por tratarse de información agregada, esta consulta se utiliza como referencia general de la demanda.



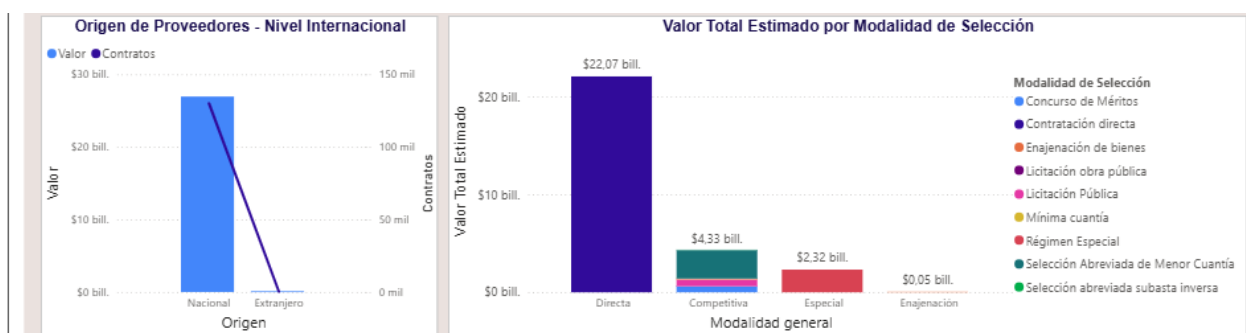
La consulta confirma la existencia de contratación asociada a los clasificadores utilizados como referencia. No obstante, por tratarse de categorías amplias, sus resultados deben entenderse como un referente general del mercado y complementarse con los procesos específicos identificados en SECOP II relacionados directamente con toma física de inventarios, valoración y medición posterior de bienes.



Se evidencia una oferta institucional amplia y distribuida territorialmente, con una participación destacada de Bogotá D.C., aspecto relevante para el presente proceso por desarrollarse en esta ciudad.



La información evidencia un mercado atendido principalmente por proveedores nacionales y con participación de diferentes modalidades de selección, lo que constituye un referente sobre las condiciones generales de contratación asociadas a los clasificadores consultados.



5.5 CONDICIONES DE EJECUCIÓN

De acuerdo con los procesos similares analizados, las condiciones de ejecución dependen principalmente del alcance de las actividades, la cantidad y características de los bienes y el nivel de especialización requerido.

En consecuencia, el plazo de ejecución, equipo de trabajo, metodología y demás condiciones deberán definirse de acuerdo con las necesidades actuales del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo, la cantidad y características de los bienes objeto de intervención y las actividades efectivamente requeridas, tomando los antecedentes analizados como referentes y no como parámetros determinantes.

5.6 CONCLUSIÓN DE DEMANDA

El análisis de los antecedentes de contratación del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo y de otros Fondos de Desarrollo Local evidencia una demanda recurrente de servicios especializados relacionados con la toma física, actualización, valoración y medición posterior de bienes muebles e inmuebles.

Los procesos revisados muestran diferencias en alcance, plazo y valor, determinadas por las características y cantidad de bienes, las actividades requeridas y las condiciones particulares de ejecución. En el caso de Teusaquillo, los antecedentes de 2023 y 2025 confirman la contratación previa de servicios de naturaleza similar.

En conclusión, se evidencia una demanda institucional existente y recurrente para este tipo de servicios, con condiciones que deben ajustarse a las características específicas de la necesidad actual del FDL de Teusaquillo.

6. ESTUDIO DE MERCADO

6.1 METODOLOGÍA

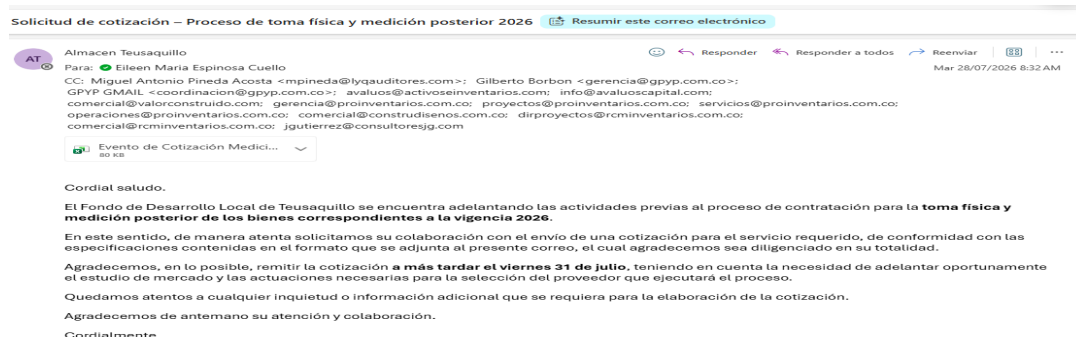
Para determinar el valor estimado del presente proceso, el Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo realizó un estudio de mercado tomando como fuentes de información las cotizaciones solicitadas a potenciales proveedores a través de la plataforma SECOP II y mediante correo electrónico institucional.

En desarrollo de este ejercicio, el día 16 de julio se creó en la plataforma SECOP II el evento de cotización correspondiente al proceso, con el propósito de obtener referencias económicas de potenciales proveedores. Dentro del plazo establecido para la recepción de respuestas, se recibió únicamente una (01) cotización, por valor de \$545.639.990.

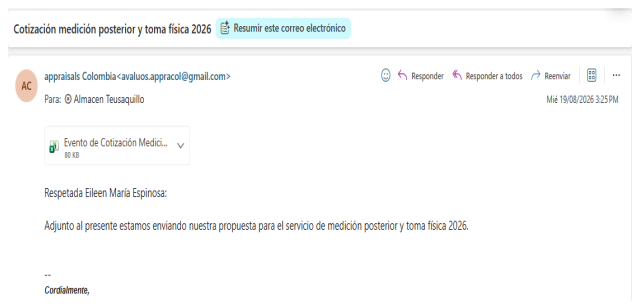
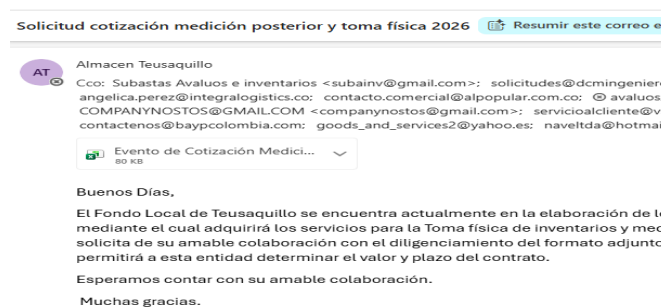
Resumen de información del proceso	
INFORMACIÓN	
Información	
Número del proceso	COTIZACION FDLT-012-2026
Título	TOMA FÍSICA Y MEDICIÓN POSTERIOR 2026
Estado	ClosedForReplies
Tipo de proceso	Solicitud de información a los Proveedores
Unidad de contratación	AREA DE CONTRATOS
Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios	No
Datos del contrato	
Descripción	REALIZAR LA TOMA FÍSICA DE INVENTARIOS, ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN Y MEDICIÓN POSTERIOR DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TEUSAQUILLO, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVA VIGENTE
Duración del contrato	5 (Days)
Fecha de terminación del contrato	24/07/2026 12:00:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito
Condiciones de entrega	Plataforma
Dirección de ejecución del contrato	TRANSVERSAL 18BIS # 38-41 Bogotá Distrito Capital de Bogotá COLOMBIA
Lotes?	☐ Sí ☒ No
Clasificación del bien o servicio	
Código UNSPSC	80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles
Lista adicional de códigos UNSPSC	80141503 - Previsión de precios de las mercancías 84111507 - Servicio de contabilidad de inventario



Teniendo en cuenta la limitada participación obtenida a través del evento de SECOP II, y con el propósito de ampliar las referencias de mercado para la determinación del presupuesto oficial, los días 28 de julio y 14 de agosto de 2026 se realizaron solicitudes adicionales de cotización a potenciales proveedores mediante correo electrónico institucional.



Como resultado de estas gestiones, se recibieron cuatro (4) cotizaciones, de las cuales tres (3) fueron remitidas mediante correo electrónico y una (1) mediante WhatsApp.



COTIZACIÓN MEDICIÓN POSTERIOR Y TOMA FÍSICA 2026/BUSINESS AUDITORS AND PROFESSIONAL PARTNERS COLOMBIA SAS

Resumir este correo electrónico

Coordinador Comercial

Para: Almacen Teusaquillo

Mar 18/08/2026 9:29 AM

Evento de Cotización Medici...
Se ha guardado en OneDrive

Cordial saludo,

Nos permitimos enviar la cotización solicitada. Quedamos atentos a cualquier requerimiento o información adicional que sea necesaria.

Cordialmente,

Reenviado

COTIZACIÓN MEDICIÓN POSTERIOR									
ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	FECHA DE RECEPCIÓN	FECHA DE ENTREGA	FECHA DE PAGO	FECHA DE CANCELACIÓN
1	Medición posterior de terreno	1	HA	43.749.279	43.749.279	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026
2	Medición posterior de terreno	1	HA	50.771.350	50.771.350	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026
3	Medición posterior de terreno	1	HA	50.396.500	50.396.500	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026
4	Medición posterior de terreno	1	HA	165.207.700	165.207.700	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026
5	Medición posterior de terreno	1	HA	545.639.990	545.639.990	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026	18/08/2026

Cotización Medición Posterior
FDLT.pdf
3 páginas • PDF • 222 kB

POR FAVOR LA ENVÍAS NO TENGO EL CONTACTO

8:27 p.m.

La información obtenida fue objeto de revisión y depuración, considerando la correspondencia de las cotizaciones con el objeto, las actividades y las cantidades requeridas por la Entidad, así como la razonabilidad de los valores frente al comportamiento general de las cotizaciones recibidas.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de las cotizaciones recibidas, indicando la fuente, fecha de recepción, proveedor, valor ofertado y demás aspectos relevantes para su análisis:

PROVEEDOR	VALOR COTIZACIÓN
BA&P	\$ 43.749.279
L&Q	\$ 50.771.350
GP&P	\$ 50.396.500
APPRAISAL	\$ 165.207.700
SECOPI	\$ 545.639.990

Del análisis conjunto de las cinco cotizaciones recibidas se identificaron dos observaciones con un comportamiento claramente diferenciado respecto del grupo de referencias comparables. La primera, recibida a través de SECOP II, presentó un valor superior a \$545 millones, mientras que la segunda, recibida mediante correo electrónico institucional, presentó un valor superior a \$165 millones. Estas observaciones presentaron una diferencia significativa frente al conjunto de referencias consideradas comparables y podían generar una incidencia desproporcionada en la estimación económica.

La exclusión no obedeció exclusivamente al mayor valor de las cotizaciones, sino al análisis conjunto de comparabilidad del alcance, comportamiento estadístico, distancia respecto de la tendencia central e incidencia

sobre la estimación económica. En consecuencia, se determinó que dichas cotizaciones no resultaban representativas del comportamiento predominante de las referencias utilizadas para estructurar el presupuesto.

Las tres cotizaciones restantes fueron consideradas representativas y utilizadas para establecer los precios unitarios de referencia. Para su análisis se utilizaron herramientas estadísticas como promedio, mediana, desviación estándar y coeficiente de variación, con el propósito de identificar el comportamiento central y el grado de dispersión de los precios obtenidos para cada concepto objeto de cotización.

De manera particular, se utilizó la mediana como medida de referencia para la determinación de los precios unitarios, debido a su menor sensibilidad frente a valores extremos y a que permite obtener un valor central representativo cuando existen diferencias entre las cotizaciones.

El coeficiente de variación se utilizó como herramienta complementaria para evaluar la dispersión relativa de los precios entre las cotizaciones. Su resultado se analizó conjuntamente con las demás medidas estadísticas, las características y alcance del servicio y los antecedentes de contratación, sin establecer un porcentaje único como criterio automático de aceptación o exclusión, dado que las diferencias de precio pueden obedecer a las características y actividades asociadas a cada tipo de bien.

En consecuencia, la metodología aplicada comprendió la revisión de las cinco cotizaciones recibidas, verificando su correspondencia con el objeto, las actividades y las cantidades requeridas por la Entidad. Posteriormente, se realizó el análisis estadístico de los valores obtenidos, con el fin de identificar su comportamiento central, dispersión y posibles valores extremos. Como resultado de este análisis, se depuraron dos cotizaciones que no se consideraron representativas del comportamiento del mercado y se seleccionaron las tres cotizaciones restantes como referencias para la estimación económica. A partir de estas se determinó la mediana de los precios unitarios para cada concepto, cuyos valores fueron posteriormente aplicados a las cantidades requeridas por el Fondo para establecer el presupuesto estimado del proceso.

Finalmente, los precios unitarios de referencia obtenidos mediante esta metodología se aplicaron a las cantidades requeridas por el Fondo para establecer el valor estimado del proceso, el cual fue posteriormente contrastado con los antecedentes de contratación y demás información disponible del mercado.

A continuación, se presentan los valores máximos unitarios y totales determinados para este proceso:

Solicitud cotización medición posterior y toma física 2026 [Resumir este correo electrónico](#)

Almacén Teusaquillo

Cco: Subastas Avaluos e inventarios <subainv@gmail.com>; solicitudes@dcmingenieros.com; comercial@rcminventarios.com.co; angelica.perez@integralogistics.co; contacto.comercial@alpopular.com.co; @avaluos; COMPANYNOSTOS@GMAIL.COM <companynostos@gmail.com>; servicioalcliente@valoracionesempresariales.com; contactenos@baypcolombia.com; goods_and_services2@yahoo.es; naveltda@hotmail.com

Vie 14/08/2026 9:31 AM

Evento de Cotización Medici... 80 KB

Buenos Días,

El Fondo Local de Teusaquillo se encuentra actualmente en la elaboración de los estudios previos y estudio de mercado del proceso contractual mediante el cual adquirirá los servicios para la Toma física de Inventarios y medición posterior de la PPYE para la vigencia 2026. Motivo por el cual, solicita de su amable colaboración con el diligenciamiento del formato adjunto el cual, detallada los diversos servicios requeridos, esta información permitirá a esta entidad determinar el valor y plazo del contrato.

Esperamos contar con su amable colaboración.

Muchas gracias.

6.2 PRESUPUESTO ESTIMADO

Con fundamento en el estudio de mercado realizado, se establece como presupuesto estimado del presente proceso la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DIECISÉIS PESOS (\$45.572.716)**, IVA incluido.

La determinación del valor se realizó con base en el análisis de los precios unitarios y las cantidades requeridas, considerando las cotizaciones recibidas y los antecedentes de contratación de servicios similares.

Las cotizaciones con valores significativamente superiores fueron revisadas y depuradas, con el fin de evitar que valores atípicos afectaran la estimación. El valor obtenido constituye el referente económico para la estructuración del proceso, de acuerdo con las condiciones del mercado, los antecedentes identificados y las necesidades actuales del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo.

7. ASPECTOS TÉCNICOS

7.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SERVICIO

El presente proceso corresponde a la prestación de un servicio especializado orientado a la toma física de inventarios, identificación y verificación de bienes, actualización de la información y medición posterior de los bienes muebles e inmuebles del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo, de conformidad con la normativa aplicable.

El servicio comprende actividades de campo y de análisis técnico que requieren personal con conocimientos y experiencia en gestión de activos, inventarios, valoración y medición posterior.

7.2. ACTIVIDADES PRINCIPALES

De acuerdo con los antecedentes revisados y las necesidades identificadas para el presente proceso, las principales actividades comprenden:

- Alistamiento y definición de la metodología de trabajo.
- Identificación y verificación física de los bienes.
- Toma y actualización de la información de inventarios.
- Registro fotográfico y etiquetado o identificación, cuando corresponda.
- Conciliación y actualización de los registros existentes.
- Medición posterior y valoración de los bienes.
- Análisis de deterioro y demás procedimientos técnicos que resulten aplicables.
- Elaboración y entrega de informes y soportes de los resultados obtenidos.

7.3. CONDICIONES TÉCNICAS DE EJECUCIÓN

La ejecución requiere coordinación con la Entidad, acceso a los bienes y a la información disponible, planeación de las actividades de campo, aplicación de una metodología que permita garantizar la trazabilidad de la información y presentación de los resultados y soportes correspondientes.

Para lo anterior, se requiere una reunión inicial para definir el plan de trabajo y posteriormente la presentación de la metodología, identificación y clasificación de los bienes y programación de las visitas.

7.4. RECURSOS Y CAPACIDADES REQUERIDAS

Por la naturaleza del servicio, se requiere disponibilidad de recurso humano especializado, así como herramientas y medios tecnológicos necesarios para la captura, procesamiento, verificación, consolidación de la información y la gestión digital de activos, la trazabilidad de la información y la utilización de herramientas tecnológicas para los procesos de inventario.

7.5. ENTREGABLES Y PRODUCTOS

Los productos deberán corresponder a los resultados de las actividades contratadas y permitir la verificación, trazabilidad y actualización de la información de los bienes, incluyendo los informes, bases de datos, registros, soportes y demás documentos que se definan en el Anexo Técnico.

8. ASPECTOS REGULATORIOS Y NORMATIVOS

La prestación de los servicios objeto del presente proceso se encuentra enmarcada en las disposiciones que regulan la contabilidad pública, la administración, reconocimiento, medición, valoración, control y gestión de los bienes de las entidades de gobierno, así como en las normas aplicables a la actividad valuatoria, cuando corresponda.

En este sentido, la ejecución de las actividades de toma física de inventarios, actualización y conciliación de la información, medición posterior, análisis de deterioro, revisión de vidas útiles, determinación de valores residuales, avalúos técnicos y demás actividades asociadas al objeto contractual deberá desarrollarse de conformidad con la Ley 1314 de 2009, el Régimen de Contabilidad Pública y el Marco Normativo para Entidades de Gobierno expedido por la Contaduría General de la Nación, en cuanto resulten aplicables según la naturaleza, clasificación y condiciones de los bienes objeto del servicio.

De igual manera, deberán observarse las disposiciones contenidas en las Resoluciones 533 de 2015, 620 de 2015, 425 de 2019 y 218 de 2020, y las demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, en cuanto regulen aspectos relacionados con el reconocimiento, medición posterior, depreciación, deterioro, vidas útiles, valores residuales y demás tratamientos contables aplicables a los bienes objeto del contrato.

En el ámbito distrital, la ejecución de las actividades deberá considerar, en cuanto resulte aplicable, el Manual de Procedimientos Administrativos y Contables para el Manejo y Control de Bienes de las Entidades Distritales, el Manual de Políticas Contables de la Secretaría Distrital de Hacienda y el Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaría Distrital de Gobierno, particularmente en lo relacionado con la administración, identificación, control, registro, conciliación y medición de los bienes del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo.

Cuando, de acuerdo con la naturaleza y características de los bienes y con los criterios establecidos por la Entidad, se requiera la realización de avalúos técnicos, estos deberán efectuarse de conformidad con las disposiciones que regulan la actividad valuatoria y, cuando corresponda, por profesionales inscritos y activos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), en la categoría o especialidad correspondiente al tipo de bien objeto de valoración. Asimismo, podrán considerarse las Normas Internacionales de Valuación (IVS) cuando resulten técnicamente aplicables al procedimiento de valoración requerido.

El marco regulatorio constituye, por tanto, un elemento determinante para la prestación del servicio, toda vez que las actividades contratadas no se limitan al levantamiento físico de información, sino que comprenden su

validación, conciliación, análisis y, cuando corresponda, su utilización como soporte para la medición posterior y actualización de la información administrativa y contable de los bienes.

En consecuencia, los proveedores que participen en el mercado deberán contar con la capacidad técnica y profesional necesaria para desarrollar las actividades objeto del servicio atendiendo el marco normativo vigente y los lineamientos aplicables a la Entidad, teniendo en cuenta que los procedimientos de medición, valoración, deterioro, depreciación, revisión de vidas útiles y demás tratamientos dependerán de la naturaleza, clasificación, características y condiciones particulares de cada bien.

Para efectos del presente análisis del sector, las disposiciones anteriormente señaladas se consideran como el marco regulatorio de referencia vigente al momento de su elaboración, sin perjuicio de la aplicación de las normas que posteriormente las modifiquen, adicionen, sustituyan o resulten aplicables durante las diferentes etapas de estructuración, selección y ejecución del proceso contractual.

9. CONTEXTO SOCIAL Y AMBIENTAL

De acuerdo con la naturaleza y alcance del objeto contractual, las actividades requeridas corresponden principalmente a la toma física de inventarios, actualización y conciliación de información, medición posterior, valoración y, cuando corresponda, avalúos técnicos de los bienes muebles e inmuebles del Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo.

Desde el componente ambiental, no se identifican impactos ambientales significativos directamente asociados con la ejecución del servicio. No obstante, se considera pertinente promover el uso racional de papel e insumos, priorizando, cuando sea técnicamente posible, el manejo y entrega de información en medios digitales, así como el uso eficiente de los recursos tecnológicos. De igual manera, la programación y organización de las visitas deberá procurar la optimización de desplazamientos y recorridos, evitando traslados innecesarios.

En caso de utilizarse elementos de identificación, marcación o etiquetado de bienes, deberá procurarse su uso racional y la adecuada disposición de los residuos que eventualmente se generen durante estas actividades.

Desde el componente social, resulta relevante que las actividades de campo se desarrollen bajo condiciones adecuadas de seguridad y salud en el trabajo para el personal que participe en los recorridos, inspecciones y demás actividades requeridas para la ejecución del contrato.

Así mismo, la estructuración del proceso deberá procurar condiciones de participación acordes con la naturaleza y complejidad del servicio, permitiendo la concurrencia de personas naturales, personas jurídicas y MIPYMES que cuenten con las capacidades requeridas, sin establecer exigencias sociales o ambientales que no resulten necesarias, proporcionales o directamente relacionadas con el objeto contractual.

En consecuencia, los criterios sociales y ambientales identificados para el presente proceso se orientan principalmente al uso eficiente de recursos, reducción de consumos innecesarios, optimización de desplazamientos, manejo adecuado de los residuos que eventualmente se generen y condiciones apropiadas de seguridad y salud en el trabajo, sin que se evidencie la necesidad de establecer requisitos ambientales especializados adicionales para la ejecución del servicio.

10. INFORMACIÓN FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL



En desarrollo del análisis del sector, el Fondo de Desarrollo Local de Teusaquillo realizó un análisis de la información financiera y de capacidad organizacional de potenciales proveedores relacionados con las actividades objeto de la presente contratación, con el propósito de identificar las condiciones financieras observadas en el mercado y contar con elementos de referencia para la estructuración del proceso.

Para el cálculo de indicadores se utilizaron los códigos de actividades económicas M7490 - Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p. M7020 - Actividades de consultoría de gestión, M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria y L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, para el ejercicio realizado se utilizó una muestra de 77 de empresas.

Se calcularon los indicadores para las vigencias 2024 y 2025 y se utilizaron medidas de tendencia central y dispersión, principalmente mediana, promedio y análisis de valores extremos, con el fin de identificar el comportamiento representativo del mercado. La vigencia 2025 se tomó como referencia principal por corresponder al periodo financiero más reciente disponible, mientras que la vigencia 2024 se utilizó como elemento de contraste para evaluar la estabilidad del comportamiento observado.

Como resultado del análisis estadístico realizado, se obtuvieron los siguientes valores de referencia:

INDICADOR FINANCIERO	REQUISITO HABILITANTE
Índice de Liquidez	$\geq 1,48$
Índice de Endeudamiento	$\leq 0,52$
Índice de Cobertura de Intereses	$\geq 2,00$ o indeterminado

Índice de Liquidez: Activo Corriente / Pasivo Corriente

Índice Endeudamiento: Pasivo total / Activo Total

Cobertura de intereses: Utilidad Operacional/Gastos de Intereses

INDICADOR DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	REQUISITO HABILITANTE
Rentabilidad sobre el Patrimonio (ROE)	$\geq 0,13$
Rentabilidad sobre los Activos (ROA)	$\geq 0,06$

Rentabilidad sobre patrimonio: Utilidad Neta / Patrimonio.

Rentabilidad sobre activos: Utilidad Neta / Activo Total

Los resultados obtenidos constituyen referentes del comportamiento financiero y organizacional observado en el mercado y se incorporan al presente Estudio del Sector como elemento de análisis para la estructuración del proceso. No constituyen requisitos habilitantes financieros o de capacidad organizacional para el presente proceso de mínima cuantía, por cuanto, de conformidad con lo establecido en los Estudios Previos, la Entidad no verificará la capacidad financiera de los proponentes.

En consecuencia, el incumplimiento de los valores de referencia anteriormente señalados no dará lugar a la inhabilitación o rechazo de las propuestas, ni será objeto de verificación como requisito habilitante dentro del presente proceso.

11. ANÁLISIS DE RIESGOS

EL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TEUSAQUILLO, de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.1.3.1., 2.2.1.1.1.6.1., 2.2.1.1.1.6.3, y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2 del decreto 1082 de 2015 y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente, se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. Para tal efecto se anexa al proceso de selección el documento denominado Matriz de Riesgos.

12. CRITERIOS DIFERENCIALES

12.1 MYPIMES

En cuanto a la participación de las Mypimes De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.4.2.17 del Decreto 1082 de 2015, que fue adicionado por el artículo 3° del Decreto 1860 de 2021, según los resultados del análisis del sector, las entidades estatales deben establecer condiciones habilitantes diferenciales que promuevan y faciliten la participación en los procedimientos de selección competitivos de las Mipyme domiciliadas en Colombia.

12.2 CRITERIOS DIFERENCIALES PARA EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES

El proponente que acredite su condición de emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional, el proponente podrá acreditar la experiencia general habilitante con 3 ejecutados y terminados a la fecha del cierre del proceso.

La condición de emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional deberá ser acreditada conforme con los requisitos contenidos en el artículo 2.2.1.2.4.2.14. del Decreto 1082 de 2015

12.3 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

Dando cumplimiento al Decreto 1860 de 2021, Artículo 2.2.1.2.4.2.16. 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.

En los Procesos de Contratación, las Entidades Estatales indistintamente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos fomentarán en los pliegos de condiciones o documento equivalente que los contratistas destinen al cumplimiento del objeto contractual la provisión de bienes o servicios por parte de población en pobreza extrema, desplazados por la violencia, personas en proceso de reintegración o reincorporación y sujetos de especial protección constitucional, garantizando las condiciones de calidad y sin perjuicio de los Acuerdos Comerciales vigentes.

La participación de los sujetos anteriormente mencionados en la ejecución del contrato se fomentará previo análisis de su oportunidad y conveniencia en los Documentos del Proceso, teniendo en cuenta el objeto contractual y el alcance de las obligaciones. Esta provisión se establecerá en un porcentaje que no será

superior al diez por ciento (10%) ni inferior al cinco por ciento (5%) de los bienes o servicios requeridos para la ejecución del contrato, de manera que no se ponga en riesgo su cumplimiento adecuado.

Previo análisis de oportunidad y conveniencia, la Entidad Estatal incorporará esta obligación en la minuta del contrato del pliego de condiciones o documento equivalente, precisando las sanciones pecuniarias producto del incumplimiento injustificado de esta a través de las causales de multa que estime pertinentes.

El supervisor o el interventor, según el caso, realizará el seguimiento y verificará que las personas vinculadas al inicio y durante la ejecución del contrato pertenezcan a los grupos poblacionales enunciados anteriormente.

13. CONCLUSIONES

Del análisis realizado se concluye que existe en el mercado una oferta suficiente de personas naturales y jurídicas con experiencia y capacidad para ejecutar actividades relacionadas con la toma física de inventarios, actualización y conciliación de información, valoración, gestión de activos y medición posterior de bienes muebles e inmuebles. Asimismo, se identificaron antecedentes de contratación comparables en el FDL de Teusaquillo y en otros Fondos de Desarrollo Local del Distrito Capital.

El análisis económico, técnico y de mercado permitió establecer referencias de precios acordes con el alcance, cantidades y características de las actividades requeridas, considerando las cotizaciones recibidas y los antecedentes de contratación analizados. Los valores que no resultaron representativos fueron depurados mediante los criterios definidos en el estudio, con el fin de evitar distorsiones en la estimación económica.

De igual manera, se realizó el análisis de la capacidad financiera y organizacional de los potenciales proveedores, a partir de la información financiera disponible y mediante la aplicación de las fórmulas correspondientes y criterios estadísticos de tendencia central y dispersión. Los resultados obtenidos constituyen referentes del comportamiento observado en el mercado y sirven como insumo para la estructuración del proceso, sin que constituyan requisitos habilitantes financieros o de capacidad organizacional para el presente proceso de mínima cuantía.

En consecuencia, se considera que existe oferta y capacidad en el mercado para atender el objeto contractual y que las condiciones técnicas y económicas identificadas resultan acordes con las necesidades del Fondo. Por lo anterior, se considera procedente continuar con la estructuración del proceso de contratación, bajo los principios de planeación, selección objetiva, transparencia, economía y proporcionalidad.

Elaboró: Eileen Espinosa, Profesional Universitario 219-12 Almacén