

	GESTIÓN JURÍDICA	Código: F-GJ-30
		Versión: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR	Fecha: 11/06/2024
		Página 1 de 7

Fecha: septiembre de 2026

ANALISIS DEL SECTOR

El análisis del sector hace parte de la planeación de los procesos de contratación de las entidades estatales y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993.

El artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 estipula que *"la entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del Proceso."*

En cumplimiento de los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva que orientan la actividad contractual del Estado, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se realiza el presente análisis del sector con el propósito de conocer las condiciones jurídicas, económicas, comerciales, técnicas y de mercado relacionadas con la enajenación del bien inmueble de propiedad del Instituto de Desarrollo de Arauca – IDEAR, identificado con ficha catastral No. 81736010100900007000 y matrícula inmobiliaria No. 410-2674, ubicado en la Carrera 14 N° 30–33/35/34, Barrio Centro del municipio de Saravena.

Colombia Compra Eficiente expidió la Guía para la Elaboración de Estudio de Sector publicada en el portal único de contratación www.contratos.gov.co, en el capítulo III contiene las directrices para los estudios del sector en los procesos de contratación de mínima cuantía y contratación directa.

Por la naturaleza del objeto, el análisis del sector no se orienta a determinar el valor de un bien o servicio que deba adquirir la Entidad, sino a establecer las condiciones existentes en el mercado inmobiliario en el cual será ofrecido el activo estatal, tomando como principal referente técnico y económico el avalúo comercial elaborado de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

La finalidad de este estudio es permitirle a la entidad estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, elección del proveedor del bien o servicio y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

- Aspectos Generales del Mercado
- Comportamiento del Gasto Histórico
- Estudio de la oferta
- Estudio del Mercado

1. ASPECTOS GENERALES

- a. **OBJETO DEL CONTRATO:** ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 81736010100900007000 Y No. DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-2674 UBICADO EN LA CARRERA 14 N° 30 – 33/35/34 BRR CENTRO – DEL MUNICIPIO DE SARAVERENA”.
- b. **MODALIDAD DE SELECCIÓN:** SELECCIÓN ABREVIADA – ENAJENACION DE BIEN INMUEBLE.
- c. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** 45 días
- d. **LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO:** Municipio de Arauca
- e. **VALOR MINIMO DE VENTA:** \$95.500.300

	GESTIÓN JURÍDICA		Código: F-GJ-30
			Versión: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR		Fecha: 11/06/2024
			Página 2 de 7

1. ASPECTO LEGAL

LEY 80 DE 1993. Por la cual se expide el estatuto General de la Contratación Pública.

LEY 816 DE 2003. Por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública.

LEY 1150 DE 2007. Por la cual se introducen para la Eficiencia y Transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones Generales sobre la contratación con recursos públicos.

LEY 1474 DE 2011. Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación, y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la Gestión Pública.

DECRETO 4170 DE 2011. Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente-se determina sus objetivos y estructura.

DECRETO 1082 DE 2015 Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se crea el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

Decreto 1074 de 2015, en lo relacionado con la actividad valuatoria y el Registro Abierto de Avaluadores.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la selección abreviada constituye la modalidad aplicable para la enajenación de bienes del Estado, salvo las excepciones previstas en la normativa. A su vez, el artículo 2.2.1.2.2.2 establece que la enajenación directa mediante subasta pública debe adelantarse siguiendo el procedimiento de subasta previsto en el Decreto,

2. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL BIEN OBJETO DE ENAJENACIÓN

El inmueble objeto del presente proceso corresponde a un bien de naturaleza inmueble ubicado en el área urbana del municipio de Saravena, departamento de Arauca, cuya identificación jurídica y catastral es la siguiente:

Concepto	Descripción
Propietario	Instituto de Desarrollo de Arauca – IDEAR
Tipo de Bien	Inmueble
Ficha Catastral	81736010100900007000
Matricula inmobiliaria	410-2674
Dirección	Carrera 14 N° 30–33/35/34
Municipio	Saravena
Departamento	Arauca

La información relacionada con áreas, linderos, características físicas, uso del suelo, estado de conservación, condiciones de ocupación, gravámenes, limitaciones al dominio, afectaciones, obligaciones, contratos que recaigan sobre el inmueble y demás aspectos técnicos y jurídicos se encuentran descritos en el estudio previo, conforme a los documentos que reposan en el expediente particularmente al certificado de tradición y libertad, ficha catastral, avalúo comercial, certificado o concepto de uso del suelo y demás documentos técnicos que soporten el proceso.

	GESTIÓN JURÍDICA		Código: F-GJ-30
			Versión: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR		Fecha: 11/06/2024
			Página 3 de 7

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El inmueble objeto de enajenación se encuentra vinculado al sector inmobiliario, específicamente al mercado de compraventa de bienes inmuebles urbanos ubicados en el municipio de Saravena, departamento de Arauca.

El mercado inmobiliario comprende las actividades relacionadas con la adquisición, venta, administración, valoración, promoción e intermediación de bienes inmuebles, dentro de las cuales participan propietarios particulares, entidades públicas, inversionistas, personas naturales, personas jurídicas, empresas inmobiliarias, corredores de bienes raíces, promotores, evaluadores y demás agentes que intervienen en las operaciones de transferencia de dominio.

En el presente caso, el mercado relevante se encuentra determinado principalmente por las características particulares del inmueble, su localización dentro del municipio de Saravena, su ubicación en el Barrio Centro, sus condiciones físicas y jurídicas, el área del terreno y de las construcciones, el uso permitido por las normas urbanísticas, las condiciones de acceso y disponibilidad de servicios públicos, así como por las condiciones generales de oferta y demanda existentes en el mercado inmobiliario local.

Por tratarse de un inmueble individualizado y con características físicas y jurídicas particulares, no resulta técnicamente adecuado determinar su valor exclusivamente mediante una comparación general de inmuebles ofrecidos en el mercado. La comparación de ofertas y operaciones inmobiliarias constituye un elemento de referencia, pero debe armonizarse con el avalúo comercial realizado por un profesional legalmente habilitado y con las variables exigidas por el Decreto 1082 de 2015.

MERCADO RELEVANTE

Para efectos del presente proceso, el mercado relevante corresponde al mercado de bienes inmuebles urbanos ubicados en el municipio de Saravena, particularmente aquellos que, por su localización, características físicas, destinación, uso del suelo, área, condiciones de acceso y potencial de aprovechamiento, puedan considerarse comparables con el inmueble objeto de enajenación.

La ubicación del inmueble en el sector Centro del municipio constituye un factor relevante para el análisis comercial, en la medida en que las condiciones de localización inciden directamente en la demanda, potencial de aprovechamiento económico y valor comercial de los bienes inmuebles.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

La oferta inmobiliaria relevante está constituida por los propietarios de bienes inmuebles urbanos que se encuentran disponibles para venta, así como por los agentes e intermediarios que participan en su comercialización.

En el municipio de Saravena se identifican agentes económicos vinculados a la actividad inmobiliaria y de valoración, lo cual evidencia la existencia de operadores locales que pueden intervenir en la comercialización o valoración de bienes inmuebles. Como referentes locales identificables se encuentran:

- Inmobiliaria Sol de Oriente, ubicada en el sector Centro de Saravena, que desarrolla actividades relacionadas con intermediación inmobiliaria y tasación.
- ASOVENAMSAR, identificada como organización vinculada a la tasación de bienes inmuebles.

La existencia de estos actores constituye un referente de la estructura del mercado local; sin embargo, su identificación no implica que deban ser considerados como potenciales oferentes, compradores o intermediarios del presente proceso.

Para efectos del proceso de enajenación, la oferta potencial no debe limitarse exclusivamente a agentes inmobiliarios. Debido a la naturaleza del mecanismo de subasta pública, podrán participar los interesados que cumplan las condiciones

	GESTIÓN JURÍDICA		Código: F-GJ-30
			Versión: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR		Fecha: 11/06/2024
			Página 4 de 7

jurídicas, económicas y demás requisitos establecidos en los documentos del proceso, siempre que acrediten las condiciones exigidas por la Entidad.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Desde la perspectiva de la demanda, el inmueble puede resultar de interés para diferentes tipos de compradores, dependiendo de sus características físicas, jurídicas y urbanísticas.

Entre los potenciales segmentos de demanda pueden identificarse:

- Personas naturales interesadas en adquirir inmuebles urbanos.
- Personas jurídicas con interés en desarrollar actividades compatibles con el uso del suelo.
- Inversionistas inmobiliarios.
- Comerciantes o empresarios interesados en adquirir inmuebles para el desarrollo de actividades económicas permitidas.
- Constructores o desarrolladores inmobiliarios, cuando las condiciones urbanísticas y físicas del inmueble permitan dicha destinación.
- Otros particulares que encuentren interés económico en el inmueble.

No obstante, la identificación de estos segmentos no permite afirmar de manera anticipada que exista un comprador determinado ni que el inmueble será efectivamente adquirido por alguno de ellos. La finalidad del proceso de selección mediante subasta pública consiste precisamente en generar condiciones de publicidad, concurrencia y competencia que permitan que los interesados presenten sus ofertas económicas bajo reglas previamente establecidas.

CONDICIONES COMERCIALES DEL MERCADO

El mercado inmobiliario presenta condiciones particulares frente a otros bienes objeto de contratación estatal, debido a que cada inmueble posee características propias relacionadas con su localización, área, estado físico, uso del suelo, condiciones de acceso, infraestructura, posibilidades de aprovechamiento y situación jurídica.

Por lo anterior, la formación del precio de un inmueble no depende exclusivamente de costos de adquisición o construcción, sino de factores como:

- Localización.
- Área de terreno.
- Características físicas y constructivas.
- Estado de conservación.
- Uso actual
- Acceso a vías
- Disponibilidad de servicios públicos.
- Características del entorno.
- Comportamiento de los precios de inmuebles comparables
- Condiciones jurídicas del inmueble.
- Gravámenes, limitaciones o afectaciones.

En consecuencia, el precio de referencia para la enajenación se encuentra debidamente soportado en el avalúo comercial y en la metodología establecida para la determinación del precio mínimo de venta.

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO MÍNIMO DE VENTA

Tratándose de la enajenación de un inmueble estatal, el precio mínimo de venta no debe confundirse con el presupuesto oficial propio de los procesos de adquisición de bienes, obras o servicios.

	GESTIÓN JURÍDICA		Código: F-GJ-30
			Versión: 02
	ANÁLISIS DEL SECTOR		Fecha: 11/06/2024
			Página 5 de 7

En este caso, el precio mínimo constituye el valor por debajo del cual la Entidad no deberá adjudicar el inmueble, y debe determinarse conforme a las reglas especiales previstas en el artículo 2.2.1.2.2.3.2 del Decreto 1082 de 2015.

Para tal efecto, deberán considerarse, entre otros elementos previstos por la regulación:

- El valor determinado en el avalúo comercial del inmueble.
- Los recursos que eventualmente reciba la Entidad provenientes del inmueble, tales como cánones de arrendamiento y rendimientos, cuando resulten aplicables.
- Los gastos en que incurra la Entidad derivados de la titularidad del inmueble, su comercialización, saneamiento, mantenimiento y administración.
- Los demás componentes que, de acuerdo con la regulación vigente, deban ser considerados para determinar el precio mínimo de venta.

AVALÚO COMERCIAL: De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, la Entidad cuenta con un avalúo comercial del inmueble objeto de enajenación.

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

PIB desde el enfoque de la producción: En el segundo trimestre de 2026pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 3,5% respecto al mismo periodo de 2025pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

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

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

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,3%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Construcción crece 6,4%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,0%
- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas

	GESTIÓN JURÍDICA		Código: F-GJ-30
	ANÁLISIS DEL SECTOR		Versión: 02
			Fecha: 11/06/2024
			Página 6 de 7

residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 2,8%



Boletín técnico

Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T)
II trimestre de 2026^{pr}

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

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

Fuente: DANE, PIB_T

Valor agregado por actividad económica - Actividades inmobiliarias

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

Tabla 10. Actividades Inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
Segundo trimestre 2026^{pr}

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

Fuente: DANE, PIB_T

^{pr}preliminar

²Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.



GESTIÓN JURÍDICA

Código: F-GJ-30

Versión: 02

ANÁLISIS DEL SECTOR

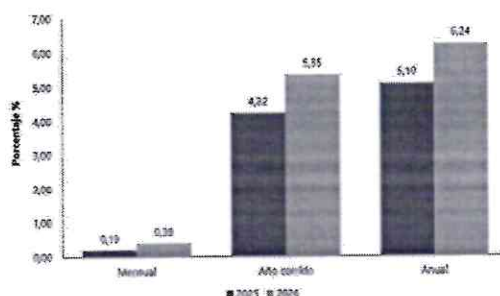
Fecha: 11/06/2024

Página 7 de 7

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Agosto 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Agosto 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

ESTUDIO DE LA DEMANDA Histórico de procesos. – ENAJENACION BIENES SUBASTA

No.	No. PROCESO DE	ENTIDAD	OBJETO	MINIMO DE VENTA
1	EBE-001-2024	MUNICIPIO MANIZALES	DE ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 170010101000001140049000000000 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-231607	1.008.549.998,67
2	028-SUADQ-TRANS-2024	EJERCITO NACIONAL - DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES	DE ENAJENACION DE BIENES RESULTANTE DEL PROCESO DE DESINTEGRACION DE LOS VEHICULOS DEL EJERCITO NACIONAL VIGENCIA 2024.	334.111.242
3	EBS-ATL-0054-2023	SENA REGIONAL ATLANTICO	Enajenación de cuota parte de titularidad del SENA en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-42935 en la ciudad de Barranquilla.	165.954.069
4	EB-SU-001-2025	IDEAR	ENAJENACION DIRECTA A TRAVES DE SUBASTA PUBLICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NUMERO DE FICHA CATASTRAL 81591010100120023000 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 41059972 UBICADO EN LA CALLE 3 N7 48 BRR EL MANGUITO DEL MUNICIPIO DE PUERTO RONDON	

JUAN MANUEL CARRILLO MORENO
Subgerente Administrativo

Proyecto: María Andrea Rodríguez Guerrero
Apoyo Profesional Subgerencia Administrativa

