ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES EN PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BARANOA-DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO.

BARANOA – ATLÁNTICO
2026

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente documento tiene como propósito dar cumplimiento a lo definido en el Decreto Único Reglamentario 1082 del 26 de marzo de 2015, el cual en su artículo 15 establece que las Entidades Estatales deben 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. El presente estudio del sector tiene como objetivo realizar un análisis del sector terciario de la economía o también llamado sector servicios; dicho sector engloba las actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales y se dedican a la satisfacción de diferentes necesidades de las personas que son necesarias para el funcionamiento de la economía. El sector de servicios es uno de los sectores más dinámicos dada su importancia como proveedor de insumos esenciales en la producción de la mayoría de los productos e incluso para la prestación de otros servicios. Lo anterior en aras de que el Municipio de Baranoa obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades de la Entidad, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado.

ANÁLISIS DE LA CONTRATACIÓN.

1.1 Histórico de contratación.

Se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP) y durante los últimos cuatro (4) años, el MUNICIPIO ha realizado solo un (01) proceso de selección para adquirir servicios objeto de estudio. A continuación, se resume el proceso de selección y el contrato resultante del mismo.

Entidad contratante	N° del proceso	Modalidad de selección	Objeto	Contratista	Valor del contrato	Plazo de ejecución
MUNICIPIO DE BARANOA	MC-025-2020.	MÍNIMA CUANTÍA	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO DE CUATRO (04) PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE BARANOA, PARA EL DESARROLLO DE DIFERENTES PROYECTOS CON DESTINO A LA ALCALDÍA DE BARANOA.	CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BARRANQUILLA	$ 23.887.465 INCLUIDO IVA.	2 MESES

2.2. Análisis de requerimientos.

Para el presente estudio de sector, el área solicitante desarrolló los requerimientos técnicos mínimos, de obligatorio cumplimiento por el contratista, contemplados en la ***INVITACIÓN PÚBLICA*** *No. MC-020-2026*.

2.3. CONTRATACIONES SIMILARES ADELANTADAS POR OTRAS ENTIDADES.

Dentro de este proceso, para efectos de análisis de demanda y conocer algunos determinantes en las modalidades y condiciones de servicios, formas de pago, experiencia habilitante a exigir de acuerdo al tercer nivel de desagregación de la codificación UNSPSC y riesgos derivados de los procesos de selección, se analizaron procesos de diferentes modalidades que guarden similitud con el objeto a contratar. Para el efecto, se realizó una búsqueda en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP), identificando entidades estatales que hayan realizado contrataciones similares, de tal forma que se considere pertinente su análisis para la presente investigación de sector. Los resultados de esta búsqueda se presentan a continuación:

ENTIDAD CONTRATANTE	N° DEL PROCESO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO DE EJECUCIÓN
DIRECCION NACIONAL DE DERECHO DE AUTOR	No. DNDA 035-2017	Contrato Mínima Cuantía	Contratar el servicio para realizar el avaluó comercial del inmueble propiedad de la Dirección Nacional de Derecho de Autor, dando cumplimiento al numeral 20 del Capítulo III, del Libro II, del Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública-RCP y el Decreto 1420 de 1998, con el fin de conocer el valor real comercial y así mismo actualizar contablemente el valor de sus activos.	AVALÚOS CAPITAL S.A.S.	$1’428.000 M/Cte incluido I.V.A	(8) días y sin exceder el 31 de diciembre de 2017
ALCALDÍA DE ARAUCA	5MC-015-2017	Contrato Mínima Cuantía	ELABORACIÓN DE ESTUDIOS TÉCNICOS DE AVALÚOS COMERCIALES PARA BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARAUCA	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL ARAUCA	$30,162,500.00 Peso Colombiano	1 MES

ANALISIS DEL SECTOR

El estado Colombiano es un actor importante en el mercado de bienes raíces de Colombia, este mediante sus entidades, ya sean de carácter Nacional, Departamental o Municipal posee un sinnúmero de bienes inmuebles que se adquieren directa o indirectamente (Disolución de sociedades, pago de acreencias, entre otros), con regularidad se presenta la necesidad por parte de las entidades de enajenar o adquirir bienes por diferentes motivos, motivo por el cual el estado ha fijado toda una normativa con los procesos necesarios para llevar a cabo estas ventas. Es frecuente que los bienes involucrados en este proceso sean de un valor comercial alto. Por lo cual el impacto de las acciones del estado en el mercado de los bienes raíces es de gran importancia. Avaluó Comercial : Es el realizado por un perito que es contratado por una persona, empresa o banco para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus característica físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio. Generalmente, estos avalúos tienen una caducidad de 6 a 12 meses, pues los precios reales de las propiedades varían con el paso del tiempo. (El precio real hace referencia al valor en que se negocia una propiedad dentro de una relación justa de oferta y demanda. Por su parte, el precio nominal es el que finja un propietario para la venta de una propiedad y es susceptible de negociación). Sin embargo, el Gobierno Nacional mediante la Ley 1314 de 2009 y sus Decretos reglamentarios, estableció que las Empresas en Colombia deben implementar y realizar la convergencia de las normas Contables Locales con las Normas Internacionales NIIF/FRS; por cuya virtud los informes contables y, en particular, los estados financiero brinden información financiera comprensible, transparente y comparable, pertinente y confiable, útil para la toma de decisiones económicas por parte del Estado, los propietarios, funcionarios y empleados de las empresas, los inversionistas actuales o potenciales y otras partes interesadas, para mejorar la productividad, la competitividad y el desarrollo armónico de la actividad empresarial de las personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras.

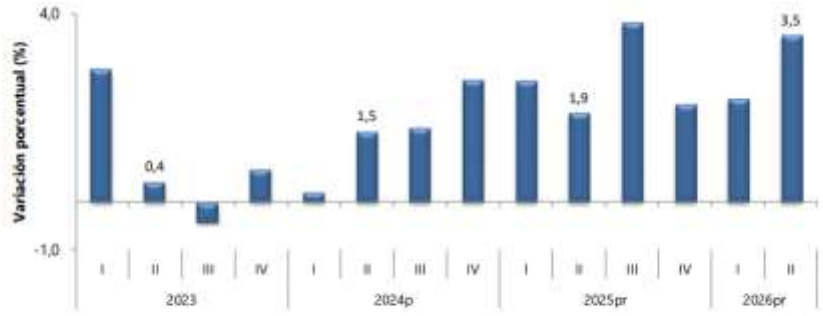
PRODUCTO INTERNO BRUTO.

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

Se toma información del segundo trimestre de 2026, teniendo en cuenta que en https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2026.pdf no ha sido publicada la información correspondiente al tercer trimestre de 2026.

Producto Interno Bruto (PIB)
II trimestre 2026 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2023-I / 2026[pr]-II



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

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). 4 Boletín técnico Producto Interno

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 6,3% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

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

- Construcción crece 6,4%.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,0%.
- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 2,8%.

PRODUCTO INTERNO BRUTO DESDE EL ENFOQUE DE LA PRODUCCIÓN.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026[pr]

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

Fuente: DANE, PIB_T
[pr]preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]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.

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 volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

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

Fuente: DANE, PIB_T
pr preliminar
[1] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

En el perímetro nacional se cuenta inscrito en la página de REGISTRO ABIERTOS DE AVALUADORES https://www.raa.org.co/ , las personas con capacidad, disponibilidad y autorización legal para realizar avalúos, los cuales podrían contar con experiencia, capacidad jurídica suficiente; por lo cual las sitúan, sin perjuicio de las exigencias de la entidad dentro del proceso de selección, entre los posibles oferentes que eventualmente podrían tener la idoneidad para ejecutar el objeto del contrato.

De acuerdo con el estudio del mercado realizado y el histórico de contratación de la entidad se establece que la modalidad de contratación corresponde a mínima cuantía, por lo anterior se establece el presupuesto del Municipio de Baranoa para la vigencia 2026, que para este proceso corresponde a un valor hasta de **CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/L ($49.025.340)**,incluido IVA.

ACUERDOS COMERCIALES

La presente contratación no se encuentra cubierta por los Acuerdos Comerciales toda vez que, en virtud de lo señalado en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, las Entidades Estatales que adelantan sus Procesos de Contratación con las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

ALVARO JOSE OLIVARES SOTO
Secretario del Interior y gestión administrativa

Alcaldía Municipal de Baranoa
Secretaría del Interior y Gestión Admnistrativa
Carrera 19 # 16 - 47
secinterior@baranoa-atlantico.gov.co
Teléfono (605) 8789 999 ext. 103
Nit. 890112371-8