

ANEXO No.1

**ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES (Art. 2.2.1.1.1.6.1 Del
Decreto 1082 de 2015)**

OBJETO: “PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA DE INVENTARIOS DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TUNJUELITO O EN PODER DE TERCEROS, ASÍ COMO LA MEDICIÓN POSTERIOR DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES”

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBJETO:	3
3. PLAZO DE EJECUCIÓN:.....	3
4. VALOR.....	4
5. FORMA DE PAGO:.....	4
6. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS DE SECTOR	6
6.1 Aspectos Generales	6
6.2 Modelo de Abastecimiento Estratégico	7
6.3 Componente Económico.....	8
6.3.1 Productos incluidos dentro del sector.....	8
6.4 Agentes del sector	9
6.4.1 Sector Privado	9
6.4.2 Sector Público.....	10
6.4.3 Gremios y Asociaciones	10
6.4.4 Variables económicas del sector	11
6.4.5 Sector Comercio.	¡Error! Marcador no definido.
6.4.6 Sector Servicios.....	13
6.4.7 Inflación.	16
6.4.8 Otras variables	¡Error! Marcador no definido.
6.4 Regulatorio	25
6.5 Técnico.....	26
6.6 Ambiental	26
6.7 Comportamiento del gasto histórico.....	26
6.7.1 Contratación de la entidad	26
6.7.2 Contratación otras entidades	33
6.8 Estudio de la oferta.....	39
6.8.1 De producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios	39
6.8.2 ¿A quién se va a comprar?	41
6.8.3 Mipymes	46
6.8.4 Cumplimiento disposiciones Decreto 1860 de 2021	47
6.8.5 Requisitos habilitantes técnicos	52
6.9 INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL	54
6.10 Estudio de mercado	59
6.11.1 Análisis estadístico de precios de referencia.....	67
6.11.2 Análisis de riesgos del proceso contractual.....	61
6.11.3 Eficiencia y justificación del modelo de contratación.....	62
7 CONCLUSIONES	¡Error! Marcador no definido.

1. INTRODUCCIÓN

ESTUDIO DE SECTOR

(Artículo 2.2.1.1.6.1. de la Subsección 6 del Decreto Nacional 1082 de 2015), Señala la Subsección 6 del Decreto Nacional 1082 de 2015, denominado “Análisis del Sector Económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales”, en su artículo 2.2.1.1.6.1. “Deber de análisis de las Entidades Estatales. 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”.

Así mismo, mediante la expedición del Decreto Nacional 4170 de 2011, se crea la entidad Colombia Compra Eficiente, que entre sus funciones contempla: “(...) c. El desarrollo y difusión de las políticas, normas e instrumentos para facilitar las compras y promover la eficiencia (...)”, razón por la cual, en agosto de 2025, dicha entidad actualizó la “Guía para la Elaboración de los Estudios de Sector” (Versión 3 : Fecha: 25/09/2025)¹, que tiene por objeto, entre otras cosas, “(...) cuyo objetivo es orientar a las entidades en la identificación y análisis de las condiciones del mercado relativas al objeto contractual, incorporando además el enfoque del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE 3.0) como metodología para la planeación de los procesos de contratación (...)”.

Vale la pena mencionar que, con base en lo anterior, el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, elabora el presente Estudio de Sector, para el proceso de contratación cuyo objeto es:

2. OBJETO:

“PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA DE INVENTARIOS DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TUNJUELITO O EN PODER DE TERCEROS, ASÍ COMO LA MEDICIÓN POSTERIOR DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES”.

3. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo del contrato es de tres (03) meses, contados a partir de la fecha del acta de inicio, suscrita entre el supervisor del contrato designado por el FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE LA LOCALIDAD DE TUNJUELITO Y EL CONTRATISTA, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución, será requisito de ejecución la aprobación de las garantías las cuales deberán ser publicadas por el proponente adjudicatario y aprobadas por la entidad a través de la plataforma SECOP II.

Una vez suscrita el Acta de Inicio, el Contratista se obliga a remitir la misma a la compañía aseguradora o al garante a efectos de que esta actualice las vigencias de las garantías si a ello hay lugar con ocasión de la fecha de suscripción de dicha acta.

¹ Guía Colombia Compra Eficiente versión actualizada- septiembre 2025. Disponible: <https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2025/09/Guia-para-la-Elaboracion-de-Estudios-del-Sector-V3.pdf>

4. VALOR:

El presupuesto oficial estimado por el Fondo de Desarrollo Local Tunjuelito para llevar a cabo la presente contratación se estructuró con fundamento en el estudio de mercado consistente en la comparación de precios, entre oferentes del bien o servicio de los elementos a suministrar cuyo resultado es el siguiente para el año 2026, hasta por la suma de SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$ 74.367.845), M/CTE IVA incluido.

El proponente no podrá exceder en su propuesta el valor del presupuesto oficial estimado unitario por ítem para la presente contratación, so pena de rechazo de la propuesta.

Si el contratista cumple con los requisitos establecidos en el Decreto 175 de 2025 en lo relativo al pago del impuesto de timbre, esto en concordancia con lo establecido artículo 519 del Estatuto Tributario, deberá efectuar el trámite con el apoyo a la Supervisión previa solicitud del recibo de pago a la dependencia designada por el lineamiento de la secretaria de Gobierno y deberá adjuntar el pago realizado como soporte en el primer pago del contrato.

Nota: el proceso será adjudicado por el presupuesto oficial, el valor entre la oferta económica y el presupuesto será distribuido en las cantidades que requiera el FDLT.

Para determinar el valor estimado del presente proceso de selección, se realizó el Estudio de Mercado consistente en la comparación de precios entre TRES (3) cotizaciones realizadas por los oferentes de los bienes, obras y/o servicios, cuyo resultado se plasmó en archivo adjunto denominado: Análisis del sector económico y de los oferentes, el cual hace parte integral del presente estudio previo.

No obstante, lo anterior, el valor del contrato será EL VALOR TOTAL DEL PRESUPUESTO OFICIAL DE LA ENTIDAD y todos los impuestos, costos, utilidades y gastos directos e indirectos a que hubiere lugar y que se causen con la ejecución del contrato.

Nota 1. Cada vez que estrictamente se requiera modificar el presupuesto del proyecto, debe ser aprobado por el alcalde Local en comité de seguimiento.

Nota 2. Los recursos que no sean ejecutados en el proyecto serán liberados a favor del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito una vez se liquide el Contrato.

Nota 3. El proponente deberá cotizar la totalidad de los ítems objeto de la presente contratación, con sus especificaciones. Constancia del cumplimiento del deber de análisis de la entidad estatal. Se deja constancia que la entidad cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

5. FORMA DE PAGO:

El valor del contrato se pagará así: Pagos parciales mensuales de la siguiente manera:

- Pago uno (1) correspondiente a la entrega de la primera fase 20%.
- Pago dos (2) Correspondiente a la ejecución de la fase 2, 3 y 4 70%.

- Pago tres (3) y final Correspondiente a la ejecución de la fase 4, y correspondiente liquidación, el diez (10%) del valor total del contrato que se cancelará una vez suscrita el acta de liquidación e informe final, previa presentación de los siguientes documentos:

1. Informe de actividades (si aplica) debidamente firmado por el supervisor de contrato, el apoyo a la supervisión (si aplica) y el contratista
2. Certificado de cumplimiento o acta de recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato.
3. Acta de ingreso de los bienes al almacén (cuando aplique)
4. Factura en las condiciones establecidas en la normatividad vigente. (cuando aplique) ESTUDIOS PREVIOS SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA ALCALDÍA LOCAL DE TUNJUELITO Página 46 de 53 Código: GCO-GCI-F007 Versión: 06 Vigencia: 14 de septiembre de 2023 Caso Hola No. 343604.
5. Copia de la planilla de pago de los aportes al régimen de seguridad social, para el periodo cobrado, en proporción al valor mensual del contrato, cuando se trate de personas naturales
6. Certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal (cuando aplique), que acredite el cumplimiento del pago de aportes al sistema de seguridad social integral, parafiscales, ICBF, SENA y cajas de compensación familiar de los últimos seis (6) meses, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 o aquella que lo modifique, adicione o complemente, cuando se trate de personas jurídicas.

NOTA 1 : *(Sólo aplica para régimen común)* De conformidad con el artículo 4° la Ley 2010 de 2019 que adiciona el inciso 3 y el inciso 4 al parágrafo 2 y adiciona los parágrafos 3, 4 y 5 al artículo 437 del Estatuto Tributario, establece que: “Parágrafo 3o. (...) Para la celebración de contratos de venta de bienes y/o de prestación de servicios gravados por cuantía individual y superior a 3.500 UVT, estas personas deberán inscribirse previamente como responsables del impuesto sobre las ventas (IVA), formalidad que deberá exigirse por el contratista para la procedencia de costos y deducciones. Lo anterior también será aplicable cuando un mismo contratista celebre varios contratos que superen la suma de 3.500 UVT. (...)”.

Nota 2: La forma de pago estipulada en este numeral estará sujeta a la Programación de Recursos del Programa Anual de Caja PAC los recursos disponibles en la Tesorería Distrital. El supervisor sería la responsable de realizar las programaciones del PAC esta se debe realizar trimestral, en el caso que se programe el PAC durante el trimestre del respectivo pago este se realizará el mes siguiente a la programación del mismo.

Nota 3: La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al Contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato.

Para el último pago

- Informe final aprobado por el apoyo a la supervisión y el supervisor.
- Certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato.
- Constancia del pago de los aportes al sistema de seguridad social integral (salud y pensiones) y riesgos profesionales, además de lo correspondiente a sus empleados cuando el interventor sea persona natural,

y, cuando sea persona jurídica, se adjuntará la certificación de estar al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral (en salud y pensiones) y aportes parafiscales y riesgos profesionales de sus empleados de acuerdo con lo establecido en la normatividad legal vigente. • Soportes de la gestión en físico y digital, recibidos por el apoyo a la supervisión

- Verificación en la plataforma de SECOP II de todos los informes de ejecución, por parte del apoyo a la supervisión.

6. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS DE SECTOR

En presente documento y con fin de abarcar un conocimiento estricto del sector se dará relevancia a adelantar las siguientes etapas que permitirán cumplir con el objetivo de visualizar los factores más relevantes del sector.

- A. Aspectos Generales
- B. Modelo de Abastecimiento Estratégico
- C. Comportamiento del Gasto Histórico – Estudio de la demanda
- D. Estudio de la Oferta
- E. Estudio de mercado
- F. Conclusiones del estudio de sector

6.1 Aspectos Generales

En la elaboración de los Estudios de Sector de la Alcaldía Local de Tunjuelito, documento de referencia para los precios de mercado de los productos y/o servicios requeridos para satisfacer las necesidades de la Entidad, se deberá entender claramente y conocer: cuál es la necesidad y cómo se puede satisfacer; cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. En términos generales, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

El presente documento se elabora siguiendo los lineamientos de la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector – Versión: V3, 25/09/2025 expedida por Colombia Compra Eficiente, la cual establece que la

profundidad del estudio debe ser proporcional a la complejidad y modalidad del proceso de contratación. En este marco, la Entidad Estatal debe revisar los aspectos generales del mercado del bien, obra o servicio objeto del proceso, analizando el comportamiento de la demanda, la oferta, las condiciones del mercado y los riesgos asociados, en armonía con el Modelo de Abastecimiento Estratégico MAE 3.0 y los criterios diferenciales de sostenibilidad, inclusión y ciclo de vida definidos en la guía (Colombia Compra Eficiente)².

² Guía Colombia Compra Eficiente versión actualizada- septiembre 2025. Disponible: <https://www.colombiacompra.gov.co/wp-content/uploads/2025/09/Guia-para-la-Elaboracion-de-Estudios-del-Sector-V3.pdf>

La presente contratación resulta estratégica y necesaria para el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, toda vez que garantiza la fidelidad de los estados financieros y el estricto cumplimiento del Nuevo Marco Normativo Contable para Entidades de Gobierno. Al asegurar un proceso técnico de toma física y avalúo comercial bajo criterios de expertos, se mitiga el riesgo de presentar información contable desactualizada considerando que no se realizan procesos integrales desde la vigencia 2021 y se optimiza la gestión del patrimonio público mediante la correcta identificación de la vida útil y el deterioro de los activos.

El proceso tiene como finalidad primordial regularizar la situación administrativa de los bienes muebles e inmuebles de la Alcaldía Local, tanto los que se encuentran en servicio como aquellos entregados en comodato a la comunidad. Mediante la medición posterior y el cálculo de deterioro, se busca cumplir con las políticas de operación contable de la Secretaría Distrital de Gobierno, previniendo hallazgos administrativos y asegurando una representación fiel de la propiedad, planta y equipo en el balance institucional.

Todo lo anterior se fundamenta en la imperativa necesidad de contar con personal especializado e inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), garantizando que la valoración de los recursos del Fondo se realice bajo principios de transparencia, eficiencia y rigor técnico, permitiendo así que la administración local tome decisiones basadas en la realidad económica y física de sus inventarios

6.2 Modelo de Abastecimiento Estratégico

En aplicación del Modelo de Abastecimiento Estratégico MAE, versión 3.0, desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente, la Alcaldía Local de Tunjuelito, a través del Fondo de Desarrollo Local, evaluó los contextos económico, técnico, regulatorio, social y ambiental que enmarcan el presente proceso contractual.

Contexto económico: La presente contratación se financiará con cargo a los recursos del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito apropiados para la vigencia fiscal 2026, conforme a la disponibilidad presupuestal certificada y a los rubros destinados a garantizar la seguridad y protección de los bienes, instalaciones y personal de la Entidad, en el marco del Plan de Desarrollo Local 2025–2028 “Tunjuelito Camina Segura”; dichos recursos resultan fundamentales para garantizar la transparencia y sostenibilidad de la entidad, permitiendo la actualización de la base de activos fijos mediante la toma física, avalúos técnicos y cálculo de deterioro. Esta gestión es imperativa para salvaguardar la integridad del patrimonio público y asegurar que los estados contables reflejen la realidad económica de la Alcaldía, dando cumplimiento al Marco Normativo para Entidades de Gobierno.

Contexto técnico: La contratación de los servicios de Toma Física de Inventarios, Avalúos y Medición Posterior para la Alcaldía Local de Tunjuelito se enmarca en la necesidad estratégica de garantizar la transparencia financiera y la protección de los activos fijos del Estado. Técnicamente, este proceso no se limita a un conteo físico; constituye una medida de saneamiento contable y preservación patrimonial. La ejecución debe cumplir estrictamente con el Nuevo Marco Normativo Contable para Entidades de Gobierno y el manual GCO-GCI-M002 de la Secretaría Distrital de Gobierno. Los avalúos técnicos deben ejecutarse bajo criterios de NIIF para el sector público (NICSP), asegurando que el cálculo de deterioro y la determinación de la vida útil remanente se realicen con metodologías de peritaje estandarizadas que impidan la subvaloración o sobrevaloración de los bienes muebles e inmuebles institucionales.

Contexto regulatorio: El proceso se enmarca en el Estatuto General de Contratación Pública, conforme a la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, bajo los principios de planeación, transparencia, economía y responsabilidad. Se ajusta a las competencias delegadas a las Alcaldías Locales y Fondos de Desarrollo Local según el Decreto 168 de 2021, el Decreto 374 de 2019 y el Acuerdo Local No. 002 de 2024, Busca garantizar la entrega efectiva de bienes y servicios a la ciudadanía a través de una gestión integral y eficiente que contribuyen al cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo Local “Tunjuelito Camina Segura 2025–2028”

Contexto social: La ejecución de este proceso fortalece la transparencia y el acceso a la información pública de los habitantes de Tunjuelito, ya que una gestión de activos técnicos —basada en el Nuevo Marco Normativo Contable— garantiza que el inventario de bienes de la localidad sea verificable, íntegro y refleje la realidad económica del patrimonio público. Esto permite que la ciudadanía, en ejercicio de su derecho al control social, cuente con estados financieros confiables sobre el uso y estado de los recursos e infraestructura local, para ello, el contratista debe demostrar una alta capacidad de respuesta y rigor técnico, asegurando que la Alcaldía de Tunjuelito disponga de un inventario depurado que evite barreras administrativas y proteja la integridad de los bienes muebles e inmuebles, incluidos aquellos destinados al servicio de la comunidad, más allá de un simple registro contable, este proceso dignifica la gestión pública al proporcionar un entorno administrativo organizado y responsable, donde la identificación precisa de los recursos facilita una atención oportuna y eficiente a la ciudadanía, asegurando que la memoria institucional y el patrimonio de la localidad se preserven bajo los más altos estándares de calidad y ética profesional.

Contexto ambiental: El proceso contractual incorpora un enfoque de responsabilidad ambiental en la prestación de los servicios de toma física y valoración de activos, promoviendo prácticas que contribuyan a la sostenibilidad institucional y a la reducción de la huella ecológica de la Alcaldía Local de Tunjuelito. En desarrollo del contrato, el prestador del servicio priorizará el uso de herramientas tecnológicas y medios digitales para la captura y reporte de información, articulándose con la política de "Cero Papel" y el Plan Institucional de Gestión Ambiental (PIGA). La optimización técnica de los inventarios permite una identificación precisa de bienes en desuso u obsoletos, facilitando su correcta disposición final y promoviendo modelos de economía circular mediante la baja oportuna de elementos que puedan ser reciclados o reaprovechados, asimismo, la gestión de inventarios técnica y organizada optimiza el aprovechamiento del espacio físico en bodegas y sedes administrativas, previniendo el hacinamiento de bienes y minimizando la generación de residuos por deterioro, el contratista deberá propender por una logística de transporte eficiente en las visitas de inspección técnica para reducir emisiones de CO₂ y garantizar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente. De esta manera, la ejecución contractual fortalece un modelo de administración local comprometido con la gestión técnica de su patrimonio y la protección del entorno a través de una operación profesional y ecoeficiente.

6.3 Componente Económico

6.3.1 Productos incluidos dentro del sector.

Clasificación: Se pueden profundizar en el análisis sectorial que los productos sujetos de ser contratados están en los siguientes códigos:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131802	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria
80101600	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios de asesoría de Gestión	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
80141503	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	Comercialización y Distribución	Investigación de mercados
84111507	Servicios Financieros y de Seguros	Servicios de Contabilidad y Auditorías	Servicios contables

6.4 Agentes del sector

6.4.1 Sector Privado

En el ámbito privado, los prestadores de servicios de inventarios y avalúos han evolucionado de ser simples contadores de activos a convertirse en gestores de activos inteligentes. El sector privado se caracteriza por una alta inversión en innovación, lo que define los siguientes perfiles de agentes:

- **Firmas de Outsourcing Especializado (Asset Management):**

Son empresas cuyo núcleo de negocio es la externalización de inventarios. Su ventaja competitiva radica en el uso de tecnología de punta (lectores de códigos de barras, etiquetas RFID y software en la nube) que permite la conciliación en tiempo real entre la existencia física y el registro contable. En el contexto de Tunjuelito, estos agentes garantizan una ejecución rápida y con un margen de error mínimo.

- **Sociedades de Avalúos y Lonjas de Propiedad Raíz:**

Agentes privados con décadas de trayectoria en la valoración de activos fijos. Están agremiados y se rigen por estándares internacionales de valoración (IVS). Su participación en el sector privado es crítica para procesos de fusiones, adquisiciones y garantías bancarias, lo que les otorga una metodología técnica superior para determinar el deterioro y la vida útil remanente solicitada en el EP.

- **Compañías de Software de Gestión de Activos:**

Aunque su producto es tecnológico, muchas de estas empresas privadas actúan como agentes consultores que ofrecen el servicio "llave en mano" (software + toma física). Son responsables de

introducir en el mercado privado criterios de sostenibilidad y "cero papeles", digitalizando el 100% de las actas de inventario.

- **Peritos Técnicos de Seguros:**

Agentes especializados en evaluar el estado físico y el riesgo de los activos. Su enfoque en el sector privado es determinar valores de reposición y estados de conservación, una capacidad técnica que resulta estratégica para la Alcaldía al momento de actualizar las pólizas de cumplimiento y protección de sus bienes.

6.4.2 Sector Público

Desde la perspectiva pública en Colombia para 2025-2026 se estructura a través de agentes que actúan como rectores de la norma, centrales de compra y grandes consumidores institucionales.

- **Contaduría General de la Nación (CGN):** Como autoridad técnico-contable, define el Régimen de Contabilidad Pública y los procedimientos para la medición posterior y el cálculo de deterioro bajo normas NICSP.
- **Archivo General de la Nación (AGN):** Regula los estándares de foliación y registro que deben acompañar las actas de inventario, asegurando que la información física sea compatible con la gestión documental del Estado.
- **Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD):** En el contexto de Bogotá, es el agente de referencia para los valores comerciales de los bienes inmuebles de la localidad de Tunjuelito.
- **Contraloría de Bogotá D.C.:** Vigila que no existan detrimentos patrimoniales por subvaloración de activos o por falta de inventarios actualizados (riesgo detectado en el EP desde 2021).
- **Personería de Bogotá:** Actúa como veedora del cumplimiento de los principios de transparencia en el proceso de selección y ejecución.

Gremios y Asociaciones

- **A.N.A. (Autorregulador Nacional de Avaluadores):** La principal corporación que gestiona el registro y certifica la idoneidad en las 13 categorías de avalúos.
- **A.R.A.V. (Autorreguladora de Avaluadores):** Entidad que también alimenta el R.A.A. y garantiza la ética y transparencia del gremio.
- **Fedelonjas (Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz):** Gremio histórico que agrupa a las lonjas regionales y co-creó el Registro Nacional de Avaluadores.
- **I.N.C.P. (Instituto Nacional de Contadores Públicos):** El gremio de mayor trayectoria que representa a los contadores en Colombia ante organismos internacionales.
- **Junta Central de Contadores (J.C.C.):** Aunque es la entidad de vigilancia estatal, es el referente para validar los antecedentes disciplinarios exigidos en el estudio previo.

- **Colegio Colombiano de Contadores Públicos:** Organización gremial con presencia en Bogotá que vela por el ejercicio profesional

6.4.3 Variables económicas del sector

6.4.3.1 Crecimiento del PIB (Producto Interno Bruto)

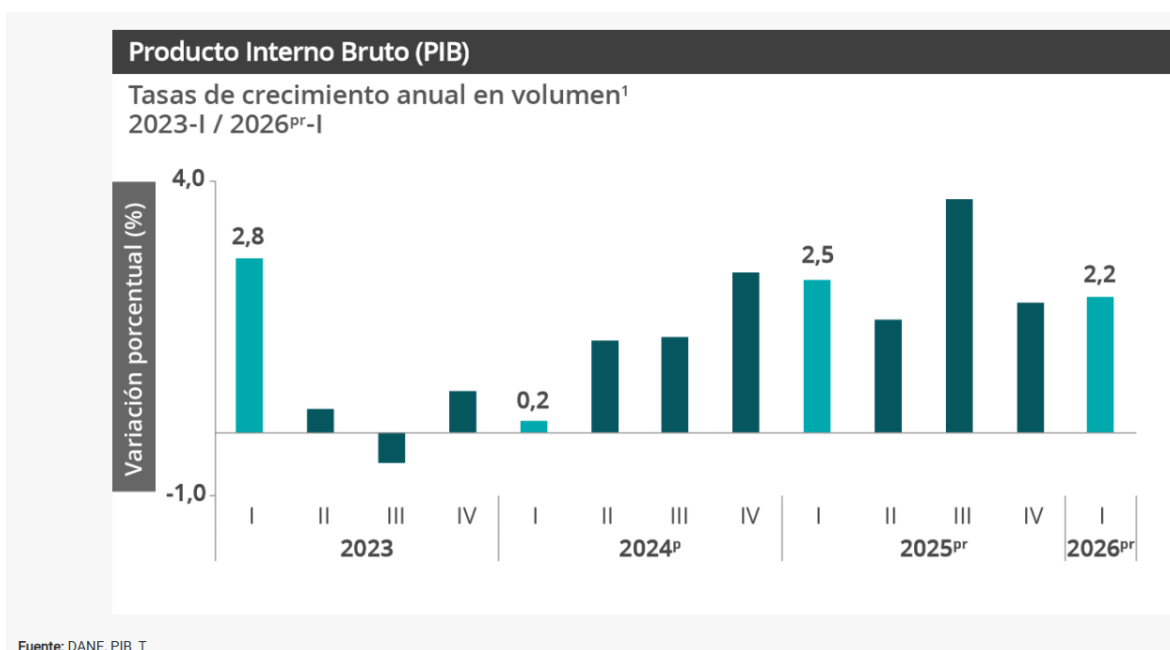


Gráfico 1 Tasas de Crecimiento anual
Fuente: Boletín técnico DANE PIB I Trimestre de 2026

De acuerdo con el Gráfico 1 Tasas de Crecimiento anual, del reciente informe del DANE, “En el primer trimestre de 2026^{pr}, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,2% respecto al mismo periodo de 2025^{pr}”

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,7% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Industrias manufactureras crece 2,9% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).*

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- *Industrias manufactureras crece 2,3%.*
- *Actividades financieras y de seguros crece 2,2%.*

- *Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 1,4%.³*

De acuerdo con el Boletín Técnico del Producto Interno Bruto (PIB) publicado por el DANE para el primer trimestre de 2026, la economía colombiana registró un crecimiento anual del 2,2 % en comparación con el mismo periodo de 2025. Este comportamiento evidencia una recuperación económica sostenida, aunque moderada, que genera condiciones propicias para la ejecución de proyectos de inversión pública orientados al fortalecimiento social y comunitario.

Destaca de manera particular el macrosector de **Administración pública y defensa, seguridad social, educación y atención de la salud humana**, el cual presentó una variación positiva del **5,7 %**. Esta actividad económica se posicionó como el principal motor de crecimiento del país al aportar **0,9 puntos porcentuales** a la variación anual del PIB.

El desempeño favorable de este sector resulta de alta relevancia para el presente proceso contractual, por cuanto las actividades objeto del contrato se enmarcan en los componentes de administración pública, educación y servicios sociales. Así, el entorno macroeconómico actual refleja estabilidad y condiciones óptimas para la contratación de servicios sociales, educativos, culturales y comunitarios, alineándose con las políticas de desarrollo social y territorial.

6.4.3.2 PIB Sectorial

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

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

Fuente: DANE, PIB_T

Gráfico 2. Valor agregado por actividad económica
Fuente: Boletín técnico DANE PIB I Trimestre de 2026⁴

³ Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, I trimestre 2026. Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral. Disponible: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica>

⁴ Fuente: Boletín técnico DANE <https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-Itrim2026.pdf>

El crecimiento anual del 2,2 % del valor agregado de la economía colombiana refleja un entorno macroeconómico de recuperación y estabilidad, propicio para la ejecución de proyectos de inversión financiados con recursos públicos.

Entre las actividades económicas, el mayor crecimiento corresponde a Administración pública, defensa, educación y salud, con una variación del 5,7 %, siendo el sector con mejor desempeño durante el período. Este resultado evidencia un incremento en la dinámica de las actividades estatales y de inversión social, lo cual respalda la pertinencia y viabilidad de contratar la toma física de inventarios y los avalúos de los bienes muebles e inmuebles del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, como mecanismo de fortalecimiento de la gestión y el control patrimonial de la entidad.

Asimismo, las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación, junto con otras actividades de servicios, registraron un crecimiento del 3,2 % anual y del 1,4 % frente al trimestre inmediatamente anterior. Este comportamiento demuestra una reactivación sostenida de las cadenas productivas y comerciales asociadas a la fabricación, importación y distribución de insumos culturales, deportivos, musicales y didácticos.

En conclusión, el comportamiento de las actividades económicas durante el primer trimestre de 2026 evidencia un contexto altamente favorable para la presente contratación. La solidez de los sectores asociados a la educación, la salud, las artes y el comercio garantiza la existencia de un mercado maduro, con la capacidad técnica, logística y financiera necesaria para prestar el servicio de toma física de inventarios, avalúos y medición posterior requerido por la entidad. Esto favorece un entorno competitivo, asegura la pluralidad de oferentes especializados y mitiga los riesgos de un proceso desierto durante la ejecución del contrato.

6.4.4.3 Sector Comercio

1.1 Evolución de las principales variables para el total nacional

En enero de 2026, las ventas reales del comercio minorista aumentaron 7,8% y el personal ocupado creció 2,0% en relación con el mismo mes de 2025. Excluyendo el comercio de combustibles, la variación de las ventas reales del sector fue de 10,9%.

Tabla 1. Variación porcentual anual y doce meses^{Pr}

Total nacional
Enero 2026

Indicador	Variación anual	Variación doce meses
	Enero 2026 / enero 2025	Febrero 2025 - enero 2026 / febrero 2024 - enero 2025
Total ventas reales del comercio al por menor y vehículos	7,8	11,4
Total ventas reales del comercio minorista y vehículos (excepto grupo CIIU 473*)	10,9	14,1
Total ventas reales del comercio al por menor sin vehículos automotores ni motocicletas **	5,6	8,6
Total ventas reales del comercio al por menor sin combustibles	10,9	14,0
Total ventas reales del comercio al por menor sin combustibles ni vehículos	8,8	11,1
Total Personal ocupado	2,0	0,9

Fuente: DANE – EMC

Gráfico 5. Evolución de las principales variables para el total nacional
Fuente: Boletín técnico DANE – EMC, publicado 16 de marzo de 2026

De acuerdo con los indicadores de la Encuesta Mensual de Comercio (EMC) y la industria manufacturera del DANE, correspondientes a mayo de 2026, el sector de comercio al por mayor y al por menor continúa mostrando un comportamiento favorable, con importantes incrementos en los ingresos nominales y ventas reales de varios subsectores relacionados con la actividad comercial y de servicios profesionales que soporta la contratación de avalúos y toma física de inventarios para las entidades del Distrito.

Dentro de los subsectores comerciales e industriales con mayor relevancia para este proceso se destacan:

- **Servicios de contaduría pública y auditoría:** Este renglón evidencia una importante dinámica en la prestación de servicios contables y de revisoría, lo cual garantiza una amplia oferta de profesionales idóneos para adelantar la medición posterior y el registro contable de los bienes objeto del contrato.
- **Servicios de avalúos y peritazgo técnico:** Con un comportamiento positivo que resulta esencial para el presente proceso, dado que agrupa a los evaluadores registrados en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) encargados de determinar el valor comercial y el estado de conservación de los bienes muebles e inmuebles del Fondo.
- **Comercio de equipos de cómputo, software y tecnología de identificación:** Refleja una demanda activa y constante de equipos, licencias y herramientas de código de barras o RFID, evidenciando un mercado robusto para proveer las herramientas tecnológicas necesarias para la toma física de inventarios.
- **Comercio de papelería, etiquetado y suministros de oficina:** Indicador que respalda la disponibilidad de insumos de foliación, marcación y etiquetado físico, fundamentales para la identificación y registro de los activos durante el levantamiento de inventarios.

Aunque algunos subsectores industriales puedan presentar fluctuaciones menores, este comportamiento no representa una afectación significativa para el mercado local de oferentes. En la ciudad de Bogotá continúa existiendo una amplia y diversificada oferta de firmas avaluadoras, contadores públicos y profesionales especializados en la prestación de servicios de toma física de inventarios y avalúos para entidades públicas.

En contraste, el análisis de otros sectores no vinculados al comercio de bienes tangibles tiene una incidencia nula sobre el objeto del presente proceso, por cuanto corresponden a actividades que no constituyen el componente principal de esta contratación.

Los resultados de los indicadores comerciales evidencian que el sector de servicios profesionales y comerciales mantiene una dinámica favorable durante 2026, especialmente en aquellas actividades relacionadas con la contaduría pública, los avalúos y la gestión documental. Este comportamiento confirma la existencia de un mercado maduro, activo y con plena capacidad para atender la demanda de contratos orientados a la toma física de inventarios y avalúos de los bienes del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito. Las condiciones de este mercado permiten prever una adecuada participación de oferentes con la capacidad financiera, logística y técnica necesaria, favoreciendo la pluralidad de oferentes, la libre competencia y la obtención de un servicio de alta calidad para la Alcaldía Local de Tunjuelito.

Tabla 2. Variación porcentual y contribución de las ventas reales del comercio minorista según grupos de mercancías.

Total nacional

Enero 2026 / enero 2025 ^{Pr}

Líneas de mercancías	Variación %	Enero 2026 / enero 2025	
		Contribución PP	
Total comercio minorista y vehículos	7,8	7,8	
Vehículos automotores y motocicletas principalmente de uso de los hogares**	30,5	2,7	
Equipo de informática y telecomunicaciones para uso personal o doméstico.	38,0	2,2	
Equipo y aparatos de sonido y video (televisores)	36,6	0,7	
Electrodomésticos, muebles para el hogar	15,6	0,6	
Alimentos (víveres en general)	3,0	0,5	
Otros vehículos automotores y motocicletas***	5,7	0,5	
Productos de aseo personal, cosméticos y perfumería	8,6	0,4	
Productos para el aseo del hogar	10,0	0,3	
Artículos y utensilios de uso doméstico	13,4	0,2	
Prendas de vestir y textiles	5,1	0,2	
Otras mercancías para uso personal o doméstico, no especificadas anteriormente*	4,8	0,2	
Bebidas alcohólicas, cigarros, cigarrillos y productos del tabaco	6,3	0,1	
Calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero	7,0	0,1	
Libros, papelería, periódicos, revistas y útiles escolares	7,9	0,1	
Repuestos, partes, accesorios y lubricantes para vehículos principalmente de consumo de los hogares	1,2	0,1	
Bebidas no alcohólicas	5,7	0,1	
Productos farmacéuticos y medicinales	1,8	0,0	
Artículos de ferretería, vidrios y pinturas	-2,2	-0,1	
Combustibles para vehículos automotores	-5,1	-1,0	

Fuente: DANE - EMC.

Pr: preliminar

PP: puntos porcentuales

*Otras mercancías, incluye: juguetes, bicicletas, artículos de deporte, piñatería, artículos para bebés, gas propano en cilindros, equipo fotográfico, revestimiento para pisos, etc.

** Incluye: la venta de automóviles particulares, camperos, camionetas, motocicletas y similares nuevos y de vehículos usados realizadas en concesionario

*** Incluye la venta de flotillas o vehículos de cualquier tipo realizadas a través de licitaciones, las ventas a otros concesionarios y la venta de vehículos de transporte público, transporte de carga y otros tipos de vehículos como ambulancias, carros de bomberos, barredoras, etc.

La sumatoria de las contribuciones puede diferir con los anexos por redondeo de decimales.

Gráfico 6. Variación de ingresos

Fuente: Boletín técnico DANE – EMC, publicado 16 de marzo de 2026

El comportamiento mostrado en los indicadores comerciales y sectoriales favorece directamente el presente proceso contractual por las siguientes razones:

- **Pluralidad y libre concurrencia:** Existe un mercado consolidado de firmas evaluadoras, contadores públicos y profesionales especializados en la prestación de servicios de toma física

de inventarios y avalúos. Esta amplitud incrementa la probabilidad de recibir múltiples ofertas, fortaleciendo el principio de selección objetiva.

- **Disponibilidad de herramientas técnicas:** El dinamismo del sector de tecnología, papelería y suministros de oficina garantiza la disponibilidad en el mercado de los equipos de cómputo, código de barras, etiquetado y demás herramientas técnicas requeridas para adelantar adecuadamente la toma física de inventarios.
- **Capacidad de cobertura:** La expansión y consolidación de las firmas de avalúos y contaduría aseguran la cobertura oportuna y eficiente de las distintas sedes administrativas y operativas del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, mitigando riesgos de retrasos en la ejecución del contrato.
- **Respaldo técnico y garantías:** La madurez de este mercado proveedor facilita el cumplimiento de exigencias técnicas fundamentales para la entidad, tales como la presentación de experiencia acreditada, la expedición de certificaciones de idoneidad y la cobertura de garantías de cumplimiento.

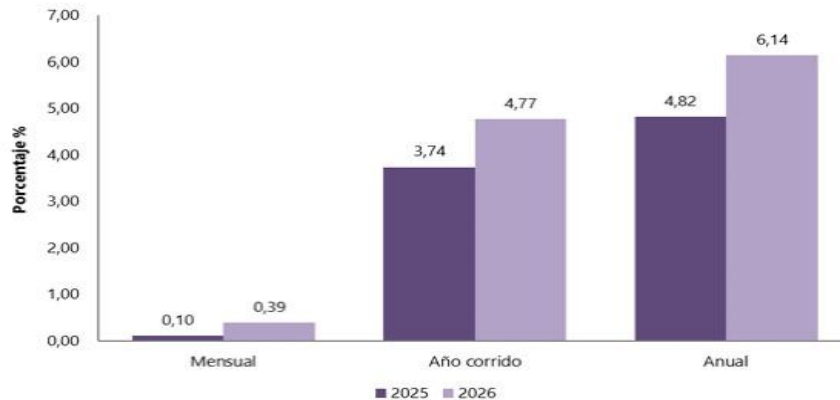
En conjunto, las cifras del sector comercio evidencian que el mercado cuenta con la solvencia financiera, capacidad logística y operativa suficiente para atender este proceso. Esto reduce significativamente los riesgos de desabastecimiento o de un proceso desierto, generando condiciones favorables para la ejecución eficiente de los recursos públicos del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.

6.4.4.4. Inflación

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Junio 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Junio 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

Gráfico 7. Comportamiento de la Inflación

Fuente: Boletín técnico DANE Inflación junio de 2026- publicación del 07/07/2026

Respecto al comportamiento inflacionario, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) reportó que para junio de 2026 la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) se ubicó en 6,14 %, registrando un incremento de 1,32 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del

año anterior (4,82 %). Por su parte, la variación año corrido fue de 4,77 % y la mensual se situó en 0,39 %.

De acuerdo con el reporte, este comportamiento mensual se explicó principalmente por los incrementos en las divisiones de Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67 %) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52 %). Si bien estos rubros reflejan presiones en bienes y servicios esenciales, su incremento tiene un impacto transversal en la economía, afectando los costos operativos, de arrendamiento, servicios industriales y logística de transporte del sector productivo.

En el marco del presente proceso contractual, orientado a la toma física de inventarios y a la realización de avalúos, este indicador macroeconómico constituye un referente fundamental. La inflación generalizada incide directamente en la estructura de costos de honorarios profesionales, papelería, insumos de etiquetado y demás elementos técnicos requeridos para adelantar la toma física de inventarios y los avalúos de los bienes muebles e inmuebles del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Junio 2025 - 2026**

Divisiones de Gasto	2025			2026	
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,08	-0,01	0,67	0,13
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,01	0,00	0,52	0,16
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,27	0,00	0,50	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,16	0,00	0,43	0,01
Salud	1,71	0,36	0,01	0,39	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,42	0,05	0,39	0,05
TOTAL	100,00	0,10	0,10	0,39	0,39
Bienes y servicios diversos	5,36	0,23	0,01	0,30	0,02
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,20	0,01	0,26	0,01
Recreación y cultura	3,79	0,00	0,00	0,08	0,00
Transporte	12,93	0,20	0,03	0,01	0,00
Educación	4,41	0,01	0,00	0,00	0,00
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,02	0,00

Fuente: DANE, IPC

**Gráfico 8: Inflación por divisiones del gasto
Boletín técnico DANE Inflación junio de 2026- publicación del 07/07/2026**

En el mes de junio de 2026, el IPC registró una variación del 0,39 % en comparación con mayo del mismo año. Seis divisiones se ubicaron por encima de este promedio nacional: Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,67 %), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,52 %), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,50 %), Prendas de vestir y calzado (0,43 %), Salud (0,39 %) y Restaurantes y hoteles (0,39 %). Por debajo del promedio se situaron Bienes y servicios diversos (0,30 %), Muebles, artículos para el hogar y su conservación (0,26 %), Recreación y cultura (0,08 %), Transporte (0,01 %), Educación (0,00 %) e Información y comunicación (-0,02 %).

El comportamiento de estas divisiones del IPC tiene una incidencia directa y transversal en la estructuración financiera del presente proceso contractual por las siguientes razones:

- **Actualización de los costos de adquisición:** Las presiones inflacionarias impactan directamente los costos de honorarios profesionales, papelería, insumos de etiquetado y los desplazamientos del personal técnico requeridos para la ejecución en terreno. Por tanto, el presupuesto oficial se fundamenta en precios actualizados y reales del mercado.
- **Garantía de la sostenibilidad financiera:** Un presupuesto construido a partir de las condiciones macroeconómicas actuales reduce el riesgo de desequilibrios financieros durante la

fase de ejecución. Esto asegura que el contratista posea el músculo financiero para ejecutar la toma física de inventarios y los avalúos con las especificaciones técnicas exigidas, sin afectar la calidad del servicio.

- **Cumplimiento del principio de planeación:** La observancia del IPC permite a la Alcaldía Local de Tunjuelito estructurar una estimación de costos coherente con el comportamiento reciente de la economía, dando estricto cumplimiento al principio de planeación consagrado en el Estatuto General de Contratación (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007).
- **Mayor confiabilidad del estudio de mercado:** Incorporar la variable inflacionaria complementa la información obtenida mediante las cotizaciones y el análisis de la oferta, garantizando que el presupuesto oficial goce de razonabilidad económica y pertinencia técnica.
- **Mitigación de riesgos operativos:** Al reconocer el efecto de la inflación sobre los costos operativos del sector proveedor, la entidad disminuye sustancialmente el riesgo de declaratorias de desierta o retrasos en la ejecución oportuna de la toma física de inventarios en las distintas sedes administrativas y operativas del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.

6.4.4.5. Desempleo

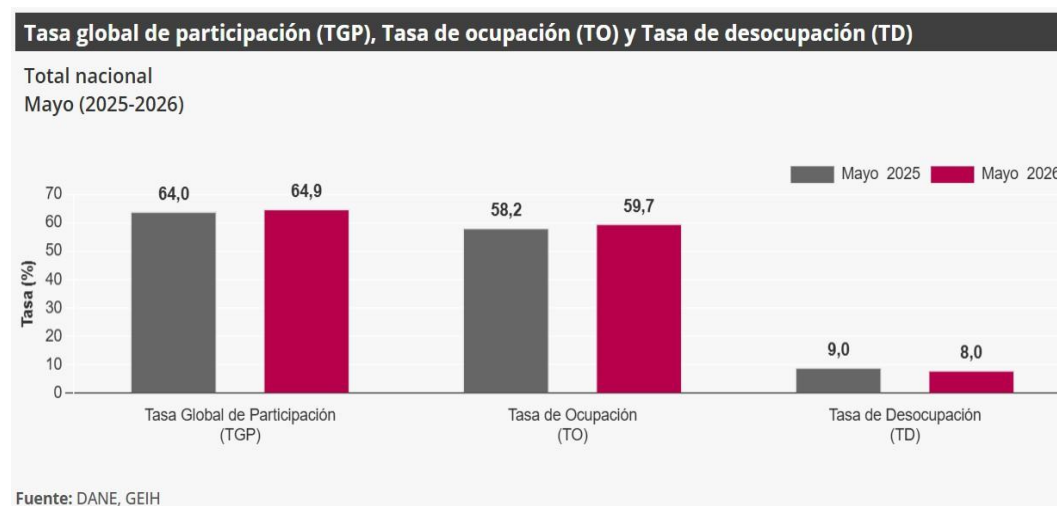


Gráfico 9. Tasa de ocupación

Fuente: Boletín Técnico DANE - Desempleo mayo de 2026- publicación 30-06-2026

De acuerdo con el informe sobre mercado laboral presentado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), "Para mayo de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,0 %, lo que representó una disminución de 1,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (9,0 %). La tasa global de participación se ubicó en 64,9 %, lo que significó un aumento de 1,0 puntos porcentuales frente a mayo de 2025 (64,0 %). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7 %, lo que representó un aumento de 1,5 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (58,2 %)".

Por su parte, en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas la tasa de desocupación fue del 8,5 % (frente al 9,0 % de mayo de 2025), con una tasa global de participación del 66,3 % y una tasa de ocupación del 60,6 %, manteniendo una estabilidad frente al mismo mes del año anterior.

Estos resultados del mercado laboral muestran un comportamiento favorable, evidenciando un incremento en la participación ciudadana en las actividades productivas, un mayor nivel de ocupación

una reducción sostenida de la desocupación. En conjunto, reflejan una dinámica positiva del mercado de trabajo y un fortalecimiento de la actividad económica nacional.

Dicho comportamiento es consecuente con la recuperación de los sectores del comercio, la industria y la logística, evidenciando un entorno con sólidas capacidades operativas para las empresas que participan en el mercado de compras públicas. Desde esta perspectiva, la mejora en los indicadores laborales sugiere una disponibilidad suficiente de talento humano técnico, operativo y logístico, el cual es indispensable para la ejecución eficiente de contratos de prestación de servicios de toma física de inventarios y avalúos.

En procesos cuyo objeto comprende la toma física de inventarios y la realización de avalúos, la capacidad de las empresas oferentes depende directamente de su talento humano. En este sentido, la estabilidad del mercado laboral garantiza que los proveedores puedan conformar equipos de trabajo robustos, integrados por contadores públicos, evaluadores registrados en el R.A.A., auxiliares de campo y personal administrativo. La consolidación de estos perfiles minimiza los riesgos de retrasos y asegura el cumplimiento oportuno y con los más altos estándares de calidad en la ejecución del contrato en las distintas sedes del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.

El incremento anual del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) repercute directamente sobre los costos operativos y de producción de las empresas del sector comercial e industrial. Este aumento salarial impacta de forma proporcional el auxilio de transporte, las prestaciones sociales, los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y los parafiscales, incrementando el costo total de la mano de obra formal en la cadena de suministro.

Aunque el objeto del presente contrato se centra en la prestación de un servicio técnico, su adecuada ejecución demanda una fuerte capacidad operativa por parte del proveedor. El levantamiento físico, la verificación, el etiquetado y el avalúo de los bienes muebles e inmuebles del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito requiere la vinculación de contadores públicos, evaluadores, auxiliares de campo y personal administrativo. En consecuencia, el incremento del salario mínimo constituye un factor determinante en la estructura de costos de los oferentes, lo cual fue debidamente contemplado en los análisis del mercado para garantizar un presupuesto oficial razonable y ajustado a la realidad económica del país.

Además del salario básico, los costos laborales asociados a la formalización del empleo comprenden el pago de prestaciones sociales, seguridad social, aportes parafiscales, vacaciones, dotación de seguridad industrial y demás obligaciones derivadas de la normativa laboral colombiana.

Aunque el presente proceso corresponde a un contrato de prestación de servicios, estos costos laborales representan un componente importante dentro de la estructura operativa del sector comercial e industrial.

Dado que la correcta ejecución del contrato exige un despliegue operativo que depende del talento humano técnico (contadores públicos, evaluadores y auxiliares de campo), la carga prestacional incide directamente sobre los costos y sobre la capacidad financiera de los proveedores. Por consiguiente, asimilar estos costos en el estudio de mercado garantiza que los oferentes cuenten con la solvencia necesaria para asegurar la ejecución oportuna de la toma física de inventarios en las sedes priorizadas del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.

El comportamiento del gasto público es un factor determinante en la dinamización de la demanda de servicios profesionales y técnicos por parte de las entidades estatales. La ejecución de recursos de inversión destinados a fortalecer la gestión administrativa, contable y patrimonial de las entidades territoriales impacta positivamente el mercado de servicios, generando mayores oportunidades para

firmas evaluadoras, contadores públicos y profesionales especializados.

En este marco, la asignación presupuestal dispuesta por el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito permite garantizar la financiación oportuna del servicio de toma física de inventarios y avalúos. Este respaldo financiero institucional brinda seguridad al mercado y convoca a una pluralidad de proponentes con amplia experiencia técnica en la prestación de este tipo de servicios para entidades territoriales, asegurando el cumplimiento de las metas del proyecto de inversión.

El mercado laboral cuenta con una oferta importante y consolidada de perfiles técnicos, operativos y logísticos, tales como operarios de bodega, conductores, técnicos de ensamble e instalación, especialistas en control de calidad, asesores comerciales y personal administrativo. No obstante, la reactivación y el crecimiento del sector comercio y manufacturero han incrementado la demanda de esta fuerza laboral especializada en la cadena de suministro.

La disponibilidad de este talento humano facilita a las empresas proveedoras la conformación de los equipos de trabajo requeridos para ejecutar eficientemente la toma física de inventarios y los avalúos en las distintas sedes del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito. Sin embargo, una mayor demanda en el mercado laboral puede influir en la estructura de costos salariales y prestacionales que asumen los contratistas, variable que ha sido debidamente asimilada en la estructuración presupuestal del proceso.

En Colombia existe un número significativo de empresas y profesionales independientes con amplia experiencia en la ejecución de contratos orientados a la toma física de inventarios, los avalúos y la medición posterior de bienes muebles e inmuebles. Esta oferta sectorial está conformada por firmas de contadores públicos, evaluadores registrados en el R.A.A. y agentes del sector inmobiliario y contable. La amplitud y madurez de este mercado proveedor favorece la pluralidad de oferentes, fortalece la libre competencia y le permite al Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito seleccionar contratistas con la capacidad técnica, logística y financiera suficiente para garantizar el cumplimiento oportuno y de calidad del objeto contractual.

Los costos asociados al transporte, acopio y distribución de los bienes se encuentran directamente influenciados por el costo de operación vehicular y las tarifas fletares. En los contratos de suministro institucional, la logística representa un componente determinante dentro de la estructura financiera. Las variaciones en los precios de los combustibles (gasolina y ACPM) impactan de manera transversal los costos operativos de los fabricantes, comercializadores y distribuidores.

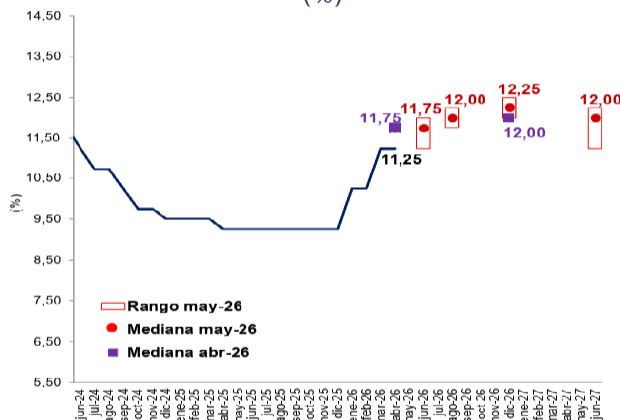
Dado que la ejecución de la toma física de inventarios se realizará en las distintas sedes administrativas y operativas del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, el desplazamiento del personal técnico entre sedes debe estar plenamente costado. El incremento de los combustibles afecta directamente los costos de estos desplazamientos, razón por la cual dichas fluctuaciones se consideraron de forma integral en el análisis de mercado y en la asignación de riesgos económicos del contrato.

En síntesis, las variables analizadas evidencian que el mercado de servicios profesionales para la prestación de este servicio presenta condiciones favorables y una oferta robusta. Sin embargo, su estructura de costos está condicionada por factores de mano de obra técnica y de desplazamiento. En particular, la actualización del salario mínimo, las cargas prestacionales del personal técnico y el comportamiento de los costos de transporte, constituyen los elementos de mayor incidencia en el valor final del servicio.

6.4.4.12. Otras variables económicas

Tasa de intervención del BANREP. En abril de 2026, la Junta Directiva del Banco de la República decidió mantener la tasa de intervención en 11,25%

Gráfico 1. Tasa de intervención del Banco de la República (%)



Fuente: Encuesta de Opinión Financiera, Fedesarrollo - bvc

Gráfico 10 Tasa de Intervención del BANREP

Fuente: Encuesta de opinión financiera mayo de 2026 – Boletín 253.⁵

Para los meses de junio y agosto de 2026, los analistas esperan que la tasa de intervención se ubique en 11,75% y 12,00%, respectivamente. También anticipan que la tasa de intervención se sitúe en 12,25% en diciembre de 2026 (incrementando respecto al 12,00% esperado en el mes anterior)⁶

De acuerdo con la Encuesta de Opinión Financiera de Fedesarrollo y la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), las expectativas del mercado para la tasa de intervención del Banco de la República muestran que, tras el período de alta inflación, la tasa se mantiene en niveles relativamente elevados, aunque con una tendencia hacia la reducción gradual durante 2026 y 2027. Este comportamiento refleja que la política monetaria continúa siendo prudente, con el propósito de consolidar la estabilidad macroeconómica. No obstante, el costo del financiamiento para el sector productivo y comercial aún permanece por encima de los promedios observados antes del ciclo inflacionario.

Estas expectativas de estabilización reflejan un entorno con menores presiones; sin embargo, las condiciones crediticias continúan siendo exigentes para el sector empresarial. En este contexto, la planeación financiera del proceso contractual consideró que los costos asociados al acceso al crédito y al capital de trabajo siguen siendo un componente crítico dentro de la estructura de gastos de los potenciales oferentes.

Dado que el objeto del contrato se fundamenta en la prestación del servicio de toma física de inventarios

⁵ Fedesarrollo: encuesta de opinión financiera disponible

https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/4945/BEOF_Mayo_2026.pdf?sequence=1&isAllowed=y

y avalúos de los bienes muebles e inmuebles del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, el impacto de la tasa de intervención incide directamente sobre la capacidad financiera y el flujo de caja de los proponentes. Los altos costos de financiamiento encarecen el capital de trabajo necesario para sostener el equipo técnico requerido para ejecutar la toma física de inventarios en las sedes priorizadas del Fondo. Por consiguiente, asimilar estas variables financieras en el presupuesto oficial asegura que los proveedores cuenten con la viabilidad económica para cumplir sus obligaciones oportunamente, garantizando el éxito del proceso.



Gráfico 11. Tasa de USURA para julio de 2026⁷

De acuerdo con las certificaciones más recientes de la Superintendencia Financiera de Colombia, la tasa de usura para la modalidad de crédito de consumo y ordinario se ubicó en 28,79 % efectivo anual (E.A.) para julio de 2026, mostrando un incremento sostenido frente a los niveles registrados a inicio de año (24,36 % en enero, 25,23 % en febrero, 25,52 % en marzo, 28,17 % en mayo y 28,79 % en junio). En paralelo, el Interés Bancario Corriente (IBC) para esta modalidad se certificó en 19,19 % E.A., con un aumento de 41 puntos básicos respecto al mes de mayo (18,78 %). Este comportamiento ascendente refleja un entorno macroeconómico más exigente, en el que los costos de financiamiento se han encarecido progresivamente durante el primer semestre del año.

Para el presente proceso de contratación, estas cifras constituyen un determinante financiero clave. Puesto que el contratista requerirá flujo de caja y capital de trabajo para sostener el equipo técnico y logístico necesario para ejecutar la toma física de inventarios y los avalúos, el encarecimiento del crédito impacta directamente sus costos de operación. No obstante, contar con un marco regulatorio oficial y transparente sobre los límites de interés comercial permite a los proponentes estructurar financieramente sus ofertas con alta precisión, reduciendo los riesgos de iliquidez o incumplimiento y garantizando su sostenibilidad durante el plazo de ejecución.

Asimismo, este panorama financiero incentiva a los oferentes a optimizar su estructura de costos para presentar propuestas más eficientes. En concordancia con la naturaleza y cuantía del servicio requerido, la entidad ha estructurado el proceso bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía. Esta

⁷ Tasa de usura crédito y consumo. Fuente: La República <https://www.larepublica.co/indicadores-economicos/bancos/tasa-de-usura>

modalidad permite agilizar el trámite de selección y concentrar la evaluación en los requisitos habilitantes y en la oferta económica más favorable, asegurando que el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito maximice el rendimiento de los recursos públicos y garantice un servicio de alta calidad para la entidad.

Tasa de cambio representativa del mercado (TRM).

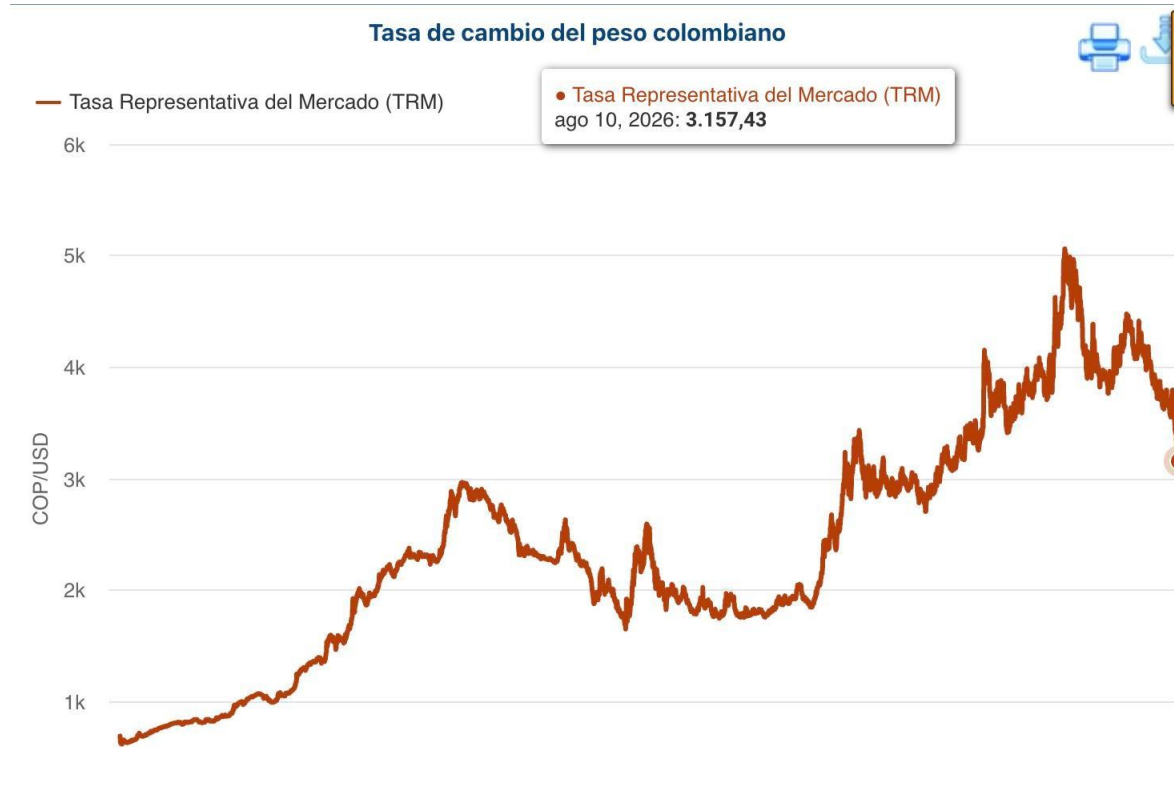


Gráfico 12 Tasa de cambio representativa del mercado (TRM).

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia – TRM- publicación 10 de agosto de 2026⁸

Un indicador clave del sector externo es la tasa de cambio nominal que significa cuantos pesos debo dar a cambio de una unidad de la moneda extranjera que en el caso colombiano es el dólar. *Para el cálculo de la TRM se deberán excluir las operaciones de derivados, así como las operaciones efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario con entidades diferentes de las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia y de la Nación - Ministerio de Hacienda y Crédito Público. La TRM es calculada diariamente y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia con base en la información disponible y la reglamentación expedida por el Banco de la República.*

La Superintendencia Financiera de Colombia tiene la obligación de calcular y certificar la TRM y divulgarla al mercado y al público en general, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Resolución Externa No. 1 de 2018, expedida por la Junta Directiva del Banco de la República, la metodología establecida por el Banco de la República mediante Circular Reglamentaria DODM – 146, el artículo 11.2.1.4.15 del Decreto 2555 de 2010 y la Resolución No.0416 de 2006 de la Superintendencia Financiera de Colombia”.

⁸ https://suameca.banrep.gov.co/estadisticas-economicas/informacionSerie/1/tasa_cambio_peso_colombiano_trm_dolar_usd

⁹ Superintendencia Financiera de Colombia, Disponible: <https://www.superfinanciera.gov.co/publicaciones/60819/informes-y-2-3>

Aunque la prestación del servicio se realizará principalmente con recurso humano y técnico nacional, la variación de la Tasa Representativa del Mercado (TRM) incide de manera indirecta sobre el precio de las licencias de software, los equipos de cómputo y demás herramientas tecnológicas especializadas utilizadas en la toma física de inventarios, dado que una porción de estos insumos o de sus componentes provienen del mercado internacional.

En este sentido, las fluctuaciones del tipo de cambio al alza pueden incrementar sustancialmente los costos de los insumos tecnológicos y del software especializado utilizados en la toma física de inventarios y en la medición posterior de los bienes del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, impactando la estructura financiera y los márgenes operativos de los potenciales contratistas.

En conclusión, de acuerdo con el comportamiento de las variables macroeconómicas analizadas (crecimiento sectorial, inflación, mercado laboral, tasas de interés y tipo de cambio), se evaluó el impacto que estas generan sobre la viabilidad técnica y financiera del proyecto. Este análisis permitió identificar los riesgos y oportunidades del mercado, los cuales han sido asimilados en la planeación presupuestal del presente proceso para garantizar la ejecución oportuna del servicio de toma física de inventarios y avalúos en las sedes del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, dando paso a las siguientes conclusiones del estudio del sector:

Variable Económica	Comportamiento reciente (2026)	Posible impacto en el proceso de toma física de inventarios
Perspectivas de la Economía Mundial	El FMI y BanRep proyectan un crecimiento global cercano al 3,0% en 2026, con inflación moderada, pero persistencia de riesgos asociados a tensiones geopolíticas, volatilidad financiera y condiciones de financiamiento restrictivas.	La estabilidad relativa en el crecimiento global y la progresiva normalización de las cadenas de suministro internacionales favorecen la disponibilidad y estabilidad de precios de los equipos tecnológicos y del software especializado requeridos para la ejecución del contrato, mitigando riesgos de desabastecimiento.
Materias primas	Los precios internacionales de materias primas han mostrado ajustes mixtos: reducción en algunos insumos energéticos y repuntes en commodities estratégicos, con alta sensibilidad a conflictos geopolíticos.	En este proceso de contratación la incidencia de esta variable es indirecta y de baja magnitud, por cuanto el objeto contractual corresponde a la prestación de un servicio profesional y no a la adquisición de bienes manufacturados; no obstante, puede incidir marginalmente en el costo de los insumos de papelería, etiquetado y equipos de cómputo requeridos para la ejecución.
Tasa de intervención del BanRep	La Junta Directiva del Banco de la República mantiene la tasa de política monetaria en niveles elevados (10,26%), en un contexto de inflación incierta y riesgos fiscales internos.	Las tasas elevadas encarecen el capital de trabajo y los créditos que los proponentes necesitan para sostener el equipo técnico y logístico antes de recibir los pagos de la entidad. Esto obliga a los contratistas a estructurar ofertas con márgenes ajustados para garantizar la

		sostenibilidad de su flujo de caja.
Tasa de usura y crédito de consumo	La Superfinanciera certificó la tasa de usura en 28,79% E.A. para junio de 2026, con un interés bancario corriente de 19,19% E.A., reflejando mayores costos de financiamiento frente a inicios de año.	El alto costo del crédito comercial obliga a los proponentes a optimizar sus costos internos y operativos. La modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía mitiga la volatilidad financiera, asegurando que la evaluación de la oferta económica recaiga sobre proponentes con solvencia real para ejecutar la toma física de inventarios y los avalúos.

6.3 Regulatorio

- **Constitución Política de 1991:** Como norma de normas, establece los principios de moralidad, eficacia, economía y celeridad (Art. 209). Para este proceso, fundamenta el deber de la administración de velar por la protección y correcta valoración del patrimonio público y la transparencia en la contratación de terceros para el inventario de bienes estatales.
- **Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007:** Constituyen el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Permiten estructurar legalmente el proceso de selección para asegurar la selección objetiva de un contratista idóneo que realice la toma física y el avalúo técnico, garantizando la pluralidad de oferentes y el uso eficiente de los recursos del Fondo.
- **Ley 145 de 1960 y Ley 43 de 1990:** Reglamentan la profesión de Contador Público en Colombia. Son esenciales dado que el resultado de este contrato (avalúos y medición posterior) impacta directamente los estados financieros y debe cumplir con los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- **Ley 1673 de 2013:** "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones". Es la norma clave para este objeto contractual, ya que exige que quien realice los avalúos esté debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.), garantizando la idoneidad técnica de la valoración de los bienes del Fondo.
- **Decreto 1082 de 2015:** Reglamenta el sistema de compras y contratación pública. Define la metodología para los estudios previos, el análisis del sector y la tipificación de riesgos financieros (como la volatilidad de la tasa de usura analizada previamente) y operativos propios de la gestión de activos.
- **Resolución 533 de 2015 (Contaduría General de la Nación):** Incorpora el marco normativo para Entidades de Gobierno bajo Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP). Esta norma obliga a la entidad a realizar la medición posterior de su Propiedad, Planta y Equipo, justificando técnicamente la necesidad de este proceso de avalúos e inventarios.
- **Acuerdo 001 de 2001 (Archivo General de la Nación):** Dicta normas sobre la administración de inventarios documentales y la gestión de bienes muebles en entidades públicas, asegurando que la identificación y etiquetado físico de los activos cumpla con los estándares de gestión pública.

6.4 Técnico

Para cumplir con la ejecución del proyecto, el proponente que resulte adjudicatario del proceso de selección deberá cumplir con lo indicado en el requerimiento técnico definido en el estudio previo y en los respectivos anexos.

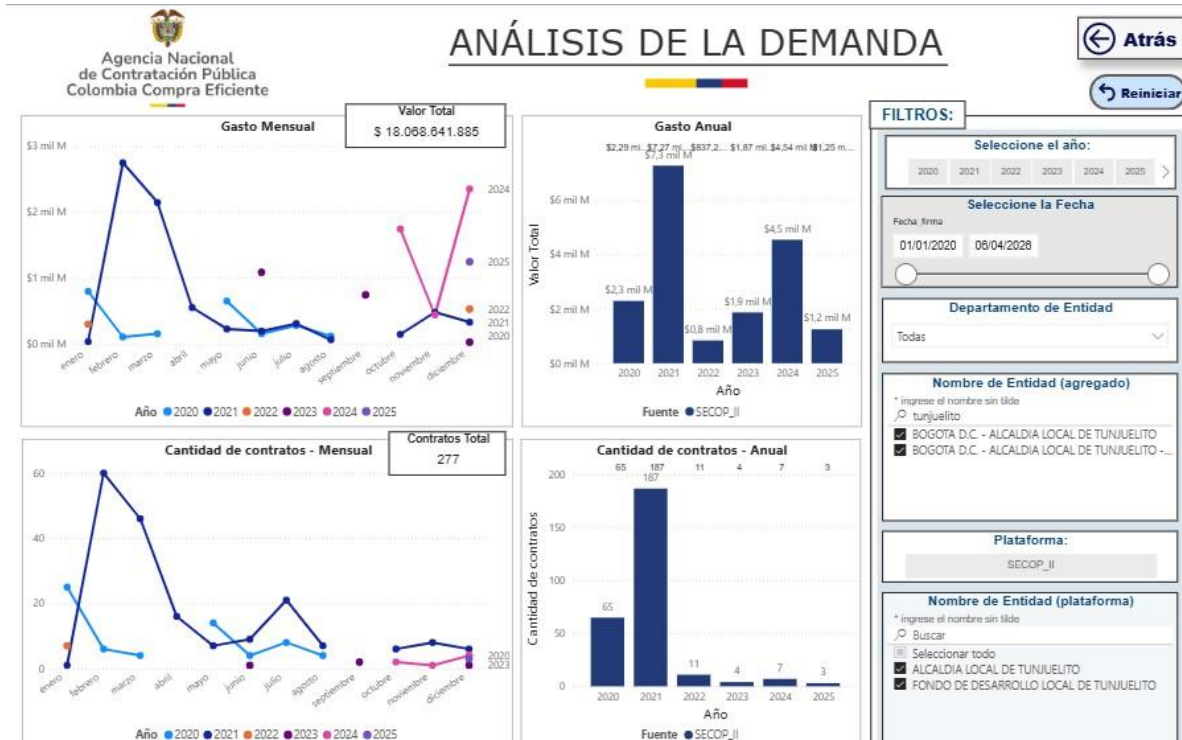
6.6 Ambiental

- **Ley 99 de 1993:** Establece los fundamentos de la política ambiental en Colombia. En el marco de este contrato, orienta el manejo responsable de los materiales utilizados durante el etiquetado, foliación y marcación física de los activos del Fondo.
- **Decreto 1076 de 2015 (DUR del Sector Ambiente):** Compila las normas sobre gestión integral de residuos sólidos. Es aplicable para la correcta disposición de etiquetas, cintas, plásticos y papelería técnica utilizada durante la toma de inventarios en las sedes administrativas.
- **Ley 1672 de 2013 (Gestión de RAEE):** Establece lineamientos para la gestión integral de los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEE). Durante el proceso de avalúo y medición posterior, el contratista deberá identificar y reportar aquellos activos que, por su estado técnico, deban ser dados de baja y gestionados como residuos especiales de acuerdo con esta ley.
- **Resolución 2184 de 2019:** Establece el código de colores para la separación de residuos en la fuente. El personal técnico del contratista que realice los recorridos en las instalaciones de Tunjuelito debe garantizar la correcta separación de los desechos generados en la actividad operativa.
- **Gestión de Activos para Baja:** El contratista deberá emitir recomendaciones técnicas de avalúo que consideren el impacto ambiental en la disposición final de bienes muebles obsoletos, facilitando los procesos de chatarrización y desincorporación bajo criterios de economía circular.
- Adicionalmente, todas aquellas que las modifiquen, reglamenten, adicionen o sustituyan.

6.7 Comportamiento del gasto histórico.

6.7.1 Contratación de la entidad.

Con base en el análisis de la demanda realizado a través de la plataforma de Colombia Compra Eficiente (SECOP II), se observa que el valor total contratado para el periodo analizado (2020-2025) asciende a \$18.068.841.885, distribuidos en un total de 277 contratos. La ejecución cronológica por vigencias revela un comportamiento variable en la inversión, detallado a continuación:



Fuente: MAE - Análisis de la Demanda. Fecha de consulta 11/09/2026

- **Vigencia 2022 (Punto naranja):** Se registró actividad contractual asociada al objeto en el mes de enero, con una ejecución inicial que marca el punto de partida de la serie histórica para este periodo.
- **Vigencia 2023 (Puntos morados):** Se observa una dispersión de la actividad con picos en los meses de junio y octubre. El punto de octubre representa el mayor compromiso presupuestal de ese año, consolidando una tendencia hacia el cierre del segundo semestre.
- **Vigencia 2024 (Puntos rosados):** La actividad se concentró notablemente hacia el final del año, con registros en los meses de octubre, noviembre y diciembre. El pico máximo se presenta en diciembre, mostrando una curva ascendente pronunciada que supera los \$2 mil millones en ese mes específico.
- **Vigencia 2025 (Puntos azul claro):** Se identifica un cambio drástico en la dinámica de contratación. A diferencia de años anteriores, la mayor ejecución se desplaza al primer trimestre, alcanzando su pico más alto en el mes de febrero con una cifra cercana a los \$3 mil millones, para luego estabilizarse hacia el mes de mayo.

Comportamiento de la Demanda:

El comportamiento de la demanda para los servicios de toma física de inventarios y avalúos técnicos en la Alcaldía Local de Tunjuelito muestra una evolución hacia la consolidación de la información financiera y patrimonial. Según los datos de Colombia Compra Eficiente (SECOP II), la entidad ha pasado de una inversión de \$837,2 millones en 2022 a un fortalecimiento institucional que alcanzó los \$4.540 millones en 2024.

Esta tendencia se ratifica en la vigencia 2025, donde se observa una concentración presupuesta¹⁷

disruptiva en el mes de febrero, con ejecuciones que suman \$1.250 millones. Este comportamiento evidencia que el Fondo de Desarrollo Local ha priorizado el cumplimiento de las normas de contabilidad pública (NICSP), transitando de registros dispersos hacia una estrategia de valoración integral y técnica de su Propiedad, Planta y Equipo.

A pesar de la alta representatividad económica (con un valor histórico acumulado de \$18.068.841.885 en el periodo analizado), la entidad ha optimizado su volumen operativo, concentrando la ejecución en procesos de mayor envergadura técnica. Esto justifica la elección de la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía, la cual permite la participación de múltiples oferentes con capacidad técnica superior y registro activo en el R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores).

Para el presente proceso, el análisis identifica una necesidad de actualización técnica rigurosa que supera los límites de una mínima cuantía. Al tramitarse como una Selección Abreviada de Menor Cuantía, la entidad busca no solo eficiencia económica, sino garantizar la idoneidad técnica en la medición posterior y el peritaje de activos, asegurando que los estados financieros reflejen fielmente la realidad económica del Fondo bajo los principios de transparencia y selección objetiva.

Los contratos analizados y debidamente diligenciados en el MAE, corresponden a las siguientes categorías UNSPSC de los cuales no todos fueron requeridos durante el periodo según la base de datos:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131802	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria
80101600	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios de asesoría de gestión	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
80141503	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	Comercialización y Distribución	Investigación de mercados
84111507	Servicios Financieros y de Seguros	Servicios de Contabilidad y Auditorias	Servicios contables

En el análisis detallado por clasificadores de bienes y servicios, se identifica una especialización absoluta de la demanda en la Familia 8010 – Servicios de asesoría de gestión, la cual concentra el 100% de la participación económica analizada con un valor total de \$18.068.841.885.

Dentro de esta categoría, destaca la subclase 801016 – Gerencia de proyectos, rubro bajo el cual se enmarcan técnicamente los servicios de toma física de inventarios y avalúos. El comportamiento histórico en esta familia refleja una inversión técnica robusta que ha evolucionado de la siguiente manera:

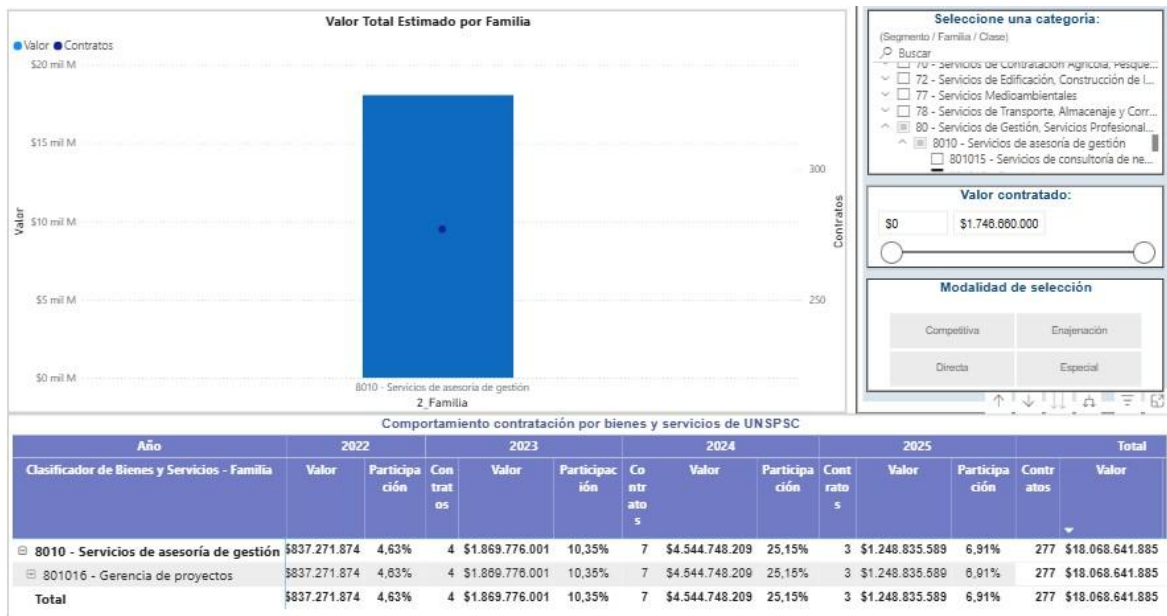
- Liderazgo Histórico: La vigencia 2024 registra el pico de inversión más alto con \$4.544.748.209,

representando el 25,15% de la participación total del periodo.

- Consolidación Técnica: Entre 2022 y 2025 se observa una ejecución de 18 contratos especializados (4 en 2022, 4 en 2023, 7 en 2024 y 3 en 2025), lo que demuestra que la entidad no realiza compras atomizadas, sino que agrupa sus necesidades en procesos de gran envergadura técnica.

Este comportamiento refleja una demanda institucional enfocada en el fortalecimiento de la gestión administrativa y financiera. A diferencia de años anteriores donde la inversión era menor (2022 con \$837 millones), la tendencia actual hacia procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía se justifica por la complejidad de los activos a evaluar y la necesidad de contar con firmas expertas en consultoría de gestión.

El registro histórico de la familia 8010 sirve como el referente técnico principal para este proceso, validando que el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito posee la experiencia administrativa necesaria para gestionar contratos de alta complejidad financiera. La recurrencia en el uso de esta codificación garantiza que el mercado de proveedores (Avaluadores y Contadores) identifique claramente la necesidad de la entidad, promoviendo la pluralidad de oferentes y la selección objetiva.



Fuente: MAE - Análisis de la Demanda. Fecha de consulta 11/09/2026

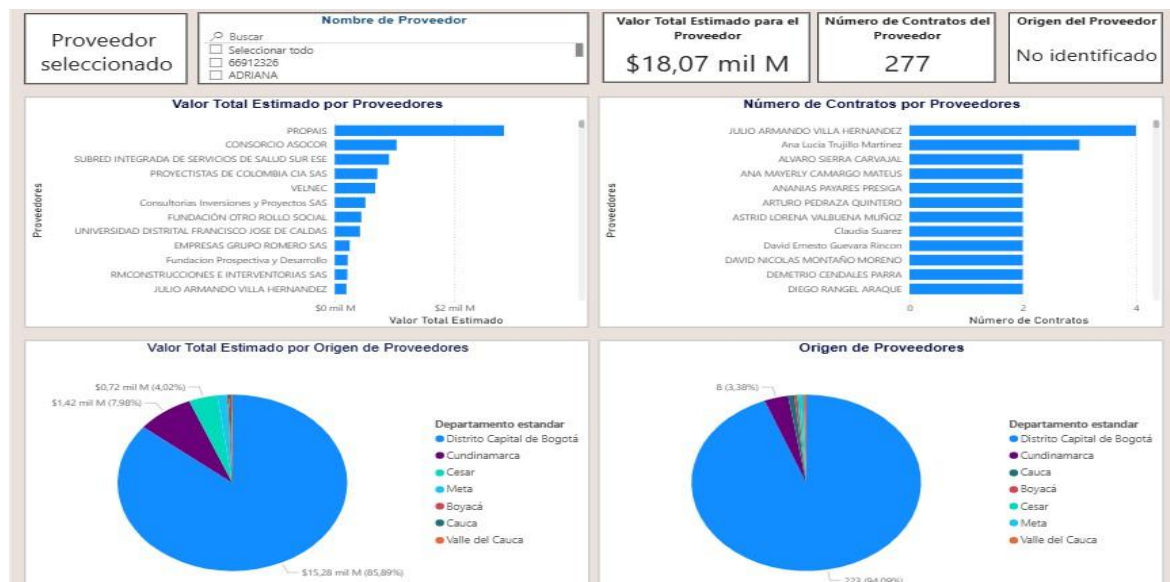
La gráfica presenta el análisis de los proveedores registrados en la plataforma para el sector de servicios de asesoría de gestión. Los resultados muestran que la contratación total para el periodo analizado asciende a \$18.070 millones (\$18,07 mil M), distribuidos en 277 contratos.

El análisis permite identificar los siguientes aspectos clave:

- Distribución del Valor y Pluralidad de Oferta: Se observa un mercado dinámico y diverso. La firma PROPAIS lidera la inversión acumulada con un valor cercano a los \$2.000 millones, seguida por la Subred Integrada de Servicios de Salud Sur ESE y firmas especializadas

como Proyectistas de Colombia Cia SAS y Velnoc. A diferencia de adquisiciones menores, el 100% de los proveedores líderes cuenta con experiencia en contratos de gran envergadura técnica, lo que garantiza idoneidad para la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.

- **Capacidad Operativa:** En cuanto al volumen de procesos, se destaca la participación de personas naturales y jurídicas con alta recurrencia, lideradas por Julio Armando Villa Hernández (4 contratos) y Ana Lucía Trujillo Martínez, lo que confirma la existencia de un mercado competitivo y con experiencia específica en la ejecución de servicios para el sector público.
- **Predominio Absoluto de Proveedores Distritales:** El 85,89% del valor total contratado (\$15,28 mil M) proviene de proveedores con origen en el Distrito Capital de Bogotá. Así mismo, el 84,08% de los contratistas (223 proveedores) están radicados localmente. Este patrón reafirma que la prestación de servicios de inventarios y avalúos se concentra en el ámbito territorial de la ciudad, facilitando la logística operativa y el conocimiento de la normativa local para el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.
- **Consolidación del Mercado:** La presencia de otros oferentes de regiones como Cundinamarca (7,98%) y Cesar (4,02%) demuestra que, aunque hay un liderazgo distrital, el proceso atrae interés nacional. Para la presente Menor Cuantía, este antecedente confirma un mercado robusto capaz de ofrecer la solvencia financiera y técnica necesaria para cumplir con la toma física y medición de activos bajo estándares NIIF/NICSP.



Fuente: MAE - Análisis de la Demanda. Fecha de consulta 11/09/2026

Ante al análisis del origen de los proveedores y la modalidad de selección utilizada en los procesos registrados para el sector de servicios de asesoría de gestión en la Alcaldía Local de Tunjuelito, se observa una estructura técnica orientada a la especialización y la competitividad:

Origen de Proveedores.

Nivel Internacional: Se confirma que la totalidad de los contratistas (100%) tiene origen nacional, sin participación de firmas extranjeras. El valor total de la contratación nacional para este sector asciende a \$18.070.000.000 (\$18,07 mil M), ejecutados a través de 277 contratos (representados por el punto azul)

en la escala de contratos). Esto evidencia que el mercado local es plenamente capaz de cubrir demandas técnicas complejas, como avalúos bajo normas NICSP, de forma competitiva.

Análisis por Modalidad de Selección: El gráfico revela una estructura de contratación mixta que diferencia claramente el alcance de las necesidades institucionales:

Contratación Directa (Predominio Económico): El mayor volumen presupuestal, equivalente a \$13,13 mil millones, se ha ejecutado bajo esta modalidad, principalmente para la vinculación de perfiles profesionales técnicos de apoyo a la gestión.

Procesos Competitivos (\$4,94 mil M): En este segmento destaca la Selección Abreviada de Menor Cuantía (bloque verde), la cual constituye la herramienta técnica por excelencia para la contratación de firmas especializadas en avalúos e inventarios. Esta modalidad garantiza la pluralidad de oferentes y permite la evaluación de factores de calidad adicionales al precio.

Licitación Pública y Concurso de Méritos: Representados por los bloques magenta y azul claro, indican que la entidad reserva estos procesos para necesidades de gran envergadura o estudios técnicos de alta complejidad, asegurando transparencia y selección objetiva.

El análisis de la dinámica contractual para el sector de servicios de gestión en la Alcaldía Local de Tunjuelito revela un mercado robusto y estrictamente nacional, con una inversión acumulada de \$18.070 millones que se distribuye estratégicamente entre la contratación directa para apoyo técnico y los procesos competitivos de mayor envergadura. El uso de la Selección Abreviada de Menor Cuantía (que integra el segmento de \$4,94 mil millones en ofertas competitivas) se consolida como la herramienta técnica ideal para este proyecto, pues garantiza un equilibrio entre la agilidad administrativa y la rigurosidad necesaria para la toma física de inventarios y avalúos. Esta estructura, sumada a la tendencia descendente de los costos financieros en 2026, no solo asegura la transparencia en la valoración de los activos bajo normas NICSP, sino que maximiza el beneficio institucional al atraer firmas especializadas capaces de proteger el patrimonio público con eficiencia económica.



Fuente: MAE - Análisis de la Demanda^{10**} Fecha de consulta 11/09/2026**

Tomando como referencia algunos procesos:

ENTIDAD	PROCESO	OBJETO	MODALIDAD	VALOR	CONTRATISTA	PLAZO
FONDO DE DESARROLLO	FDLT-SAMC-002-2021	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA LA TOMA FÍSICA, VERIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y	Selección abreviada menor cuantía	74.036.496 COP	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES	3 MESES

¹⁰ Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente- Modelo de abastecimiento estratégico, Análisis de la demanda. Disponible:

ENTIDAD	PROCESO	OBJETO	MODALIDAD	VALOR	CONTRATISTA	PLAZO
LOCAL DE TUNJUELITO		ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DE LOS BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE TUNJUELITO, Y LA MEDICIÓN POSTERIOR DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES			EXTERNOS S.A.S	

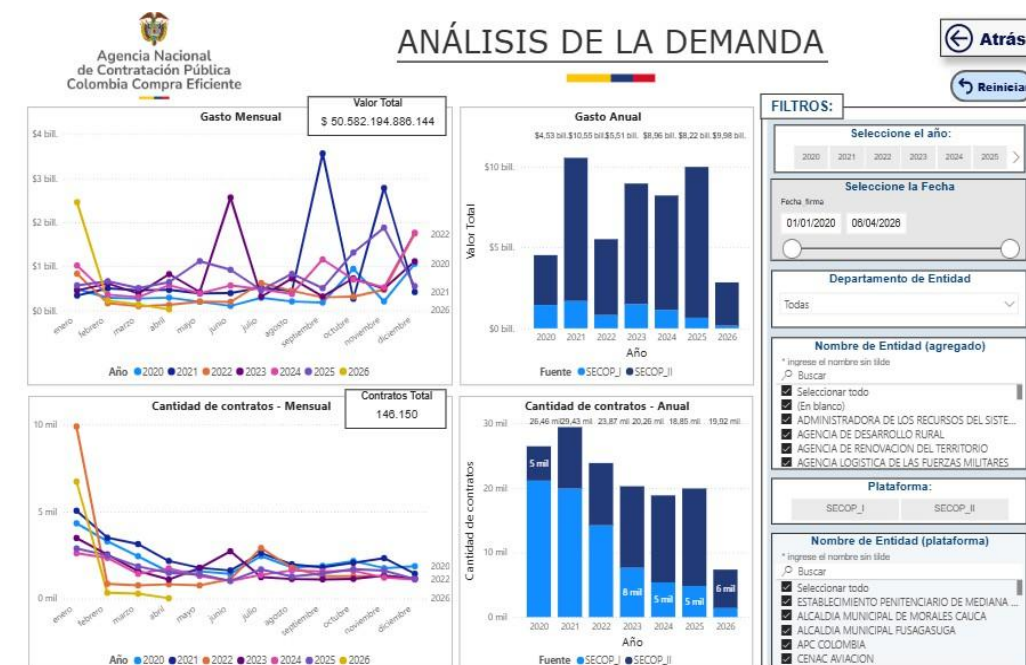
Tras la revisión detallada en la plataforma SECOP II, se determinó que el proceso FDLT-SAMC-002-2021 constituye el referente técnico y jurídico más sólido para el presente proyecto, al guardar identidad absoluta con el objeto de toma física, verificación, clasificación y actualización de activos, así como la medición posterior de la Propiedad, Planta y Equipo (PPE) del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.

En dicho proceso de referencia, la contratación se realizó bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía, con un valor ejecutado de \$74.036.496 COP y un plazo de ejecución de 3 meses. El contrato fue adjudicado a la firma especializada L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S, lo que demuestra que la entidad ha optado históricamente por proveedores con alta capacidad de consultoría y peritaje contable para este fin.

Esta trayectoria demuestra una planeación coherente y rigurosa por parte del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito. El haber ejecutado previamente un contrato de esta naturaleza bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía fortalece la justificación técnica del presente proceso, pues ratifica que la entidad posee la experiencia para supervisar servicios de alta complejidad técnica que requieren evaluadores idóneos.

Contar con este precedente garantiza que el nuevo proceso se fundamente en una estructura de costos y tiempos probada (3 meses de ejecución), asegurando la sostenibilidad financiera y la capacidad operativa para mantener el inventario de activos biológicos, muebles e inmuebles debidamente valorados y actualizados.

6.7.2 Contratación otras entidades



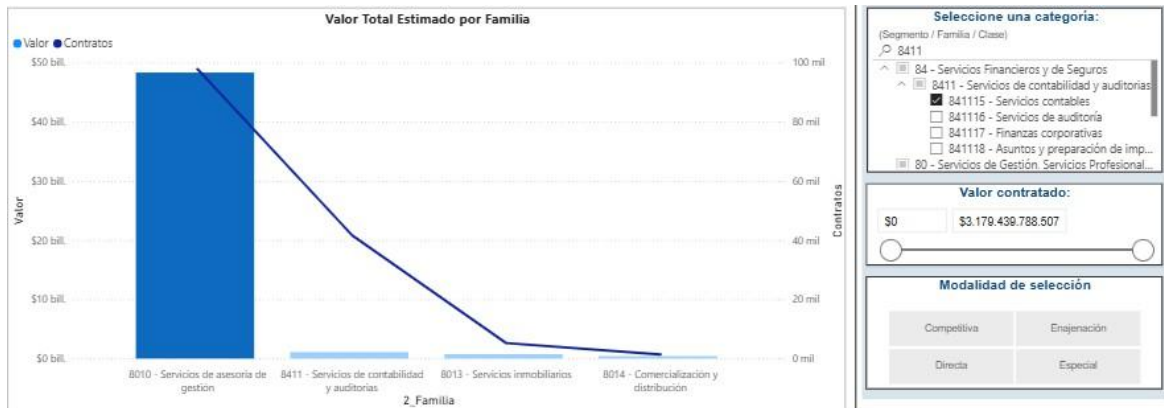
Fuente: MAE - Análisis de la demanda. Fecha de consulta 11/09/2026

A partir de la consulta realizada en la plataforma, se observa que el Valor Total contratado en el periodo analizado asciende a \$50.582.194.888.144 (aproximadamente \$50,58 billones de pesos), distribuidos en un total de 146.150 contratos. Estas cifras reflejan la ejecución global registrada bajo los parámetros de búsqueda para los rubros relacionados con el objeto contractual.

Comportamiento de Gasto Mensual: El gráfico muestra una alta volatilidad estacional con picos históricos disruptivos. Destaca el año 2021 (línea azul oscuro), que presenta el punto más alto de la serie en el mes de septiembre, superando los \$3,5 billones en un solo mes. Por su parte, la vigencia 2026 (línea amarilla) muestra un inicio de año con una tendencia atípica y creciente, situándose en enero por encima de los \$2,5 billones, lo que representa el arranque de vigencia más alto del histórico analizado, indicando una ejecución presupuestal acelerada para el presente periodo.

Gasto Anual y Plataformas: Los datos de "Gasto Anual" revelan que el año de mayor inversión fue 2021, con una ejecución de \$10,55 billones. Tras una estabilización en 2022 (\$5,51 bill), la inversión repuntó en 2023 y 2024, manteniéndose por encima de los \$8 billones anuales. En cuanto a las plataformas, se observa que el SECOP II (color azul oscuro) es la fuente predominante de información, consolidando la mayoría del gasto anual y garantizando la trazabilidad digital de los procesos del Fondo de Desarrollo Local.

Cantidad de Contratos: En cuanto al volumen operativo, se evidencia un máximo histórico en 2021 con 29,43 mil contratos. A partir de 2022, se observa una tendencia a la estabilización en la cantidad de procesos anuales (oscilando entre 18 mil y 20 mil contratos). La vigencia 2025 cerró con 19,92 mil contratos, lo que, al contrastarse con el gasto anual de \$9,98 billones de ese mismo año, sugiere una mayor eficiencia administrativa: la entidad está gestionando procesos de mayor envergadura económica sin saturar la capacidad operativa con una atomización de contratos menores.



Fuente: MAE - Análisis de la demanda. Fecha de consulta 11/09/2026

A partir de la consulta realizada en la plataforma de Colombia Compra Eficiente, se observa que el valor total contratado para las categorías analizadas bajo los filtros de búsqueda asciende a \$3.179.439.788.507 (\$3,17 billones de pesos). Los resultados evidencian una especialización técnica absoluta en el mercado de servicios profesionales y de gestión, siendo la Familia 8010 – Servicios de asesoría de gestión la que concentra el liderazgo indiscutible del sector.

Liderazgo Operativo y Económico: La familia 8010 no solo domina en términos de valor, situándose cerca de los \$48 billones en la escala gráfica acumulada de la consulta, sino que presenta el volumen de contratos más alto del análisis, superando los 98.000 procesos. Esta categoría es la que ampara técnicamente los servicios de gerencia de proyectos e inventarios, consolidándose como el rubro más robusto y necesario para la operatividad del Estado.

Relación Valor vs. Volumen: En un segundo nivel de relevancia se encuentran las familias 8411 – Servicios de contabilidad y auditorías (donde se clasifica la medición posterior y avalúos) y 8013 – Servicios inmobiliarios. Es notable que, aunque presentan una inversión económica significativa, el volumen de contratos es sustancialmente menor en comparación con la asesoría de gestión. Esto sugiere que los procesos de avalúos y auditorías contables tienden a ser contrataciones de mayor complejidad técnica y cuantía individual, alineándose con la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía del presente proceso.

Categorías de Menor Impacto: Por otro lado, la familia 8014 – Comercialización y distribución presenta valores de inversión y volumen de contratos marginales, situándose en la base de la escala. El gráfico permite observar una correlación clara: el mercado está volcado hacia la consultoría y la gestión técnica (8010 y 8411), mientras que las actividades puramente comerciales tienen una dinámica de gasto mucho más reducida en este contexto.

Esta distribución confirma que el grueso de la inversión estatal en este segmento se concentra en el fortalecimiento de la gestión administrativa y la transparencia financiera. Estos elementos guardan relación directa con el objeto de la presente contratación para la Alcaldía Local de Tunjuelito, la cual busca, a través de la toma física y el avalúo de sus activos, dar cumplimiento a las normas de contabilidad pública y asegurar la integridad de su patrimonio.

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC											
Año	2023	2024		2025		2026		Total			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos
8010 - Servicios de asesoría de gestión	17,04%	13404	\$7.862.285.996.722	15,54%	14629	\$9.560.318.182.171	18,90%	4931	\$2.700.719.170.346	5,34%	97795
801016 - Gerencia de proyectos	17,04%	13404	\$7.862.285.996.722	15,54%	14629	\$9.560.318.182.171	18,90%	4931	\$2.700.719.170.346	5,34%	97795
8411 - Servicios de contabilidad y auditorías	0,34%	4396	\$142.562.600.312	0,28%	4162	\$211.628.840.177	0,42%	2200	\$99.939.250.281	0,20%	41768
841115 - Servicios contables	0,34%	4396	\$142.562.600.312	0,28%	4162	\$211.628.840.177	0,42%	2200	\$99.939.250.281	0,20%	41768
8013 - Servicios inmobiliarios	0,19%	811	\$170.808.033.553	0,34%	966	\$183.805.694.226	0,36%	157	\$21.088.688.973	0,04%	5223
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	0,19%	811	\$170.808.033.553	0,34%	966	\$183.805.694.226	0,36%	157	\$21.088.688.973	0,04%	5223
8014 - Comercialización y distribución	0,13%	243	\$41.247.460.537	0,08%	163	\$25.981.585.768	0,05%	70	\$17.766.902.211	0,04%	1364
801415 - Investigación de mercados	0,13%	243	\$41.247.460.537	0,08%	163	\$25.981.585.768	0,05%	70	\$17.766.902.211	0,04%	1364
Total	17,71%	18854	\$8.216.704.091.124	16,24%	19920	\$9.981.734.302.342	19,73%	7358	\$2.839.514.011.811	5,61%	146150

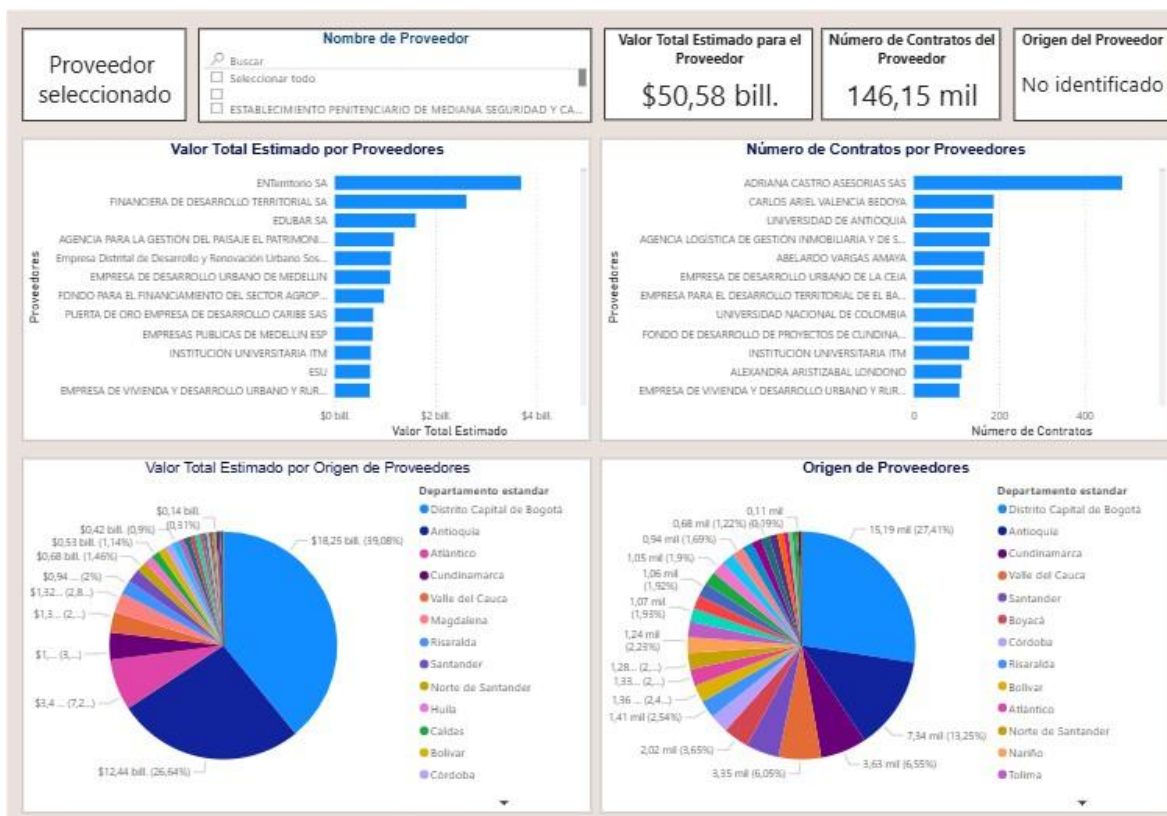
Fuente: MAE - Análisis de la demanda. Fecha de consulta 11/09/2026

A partir de los datos consolidados de la plataforma, se observa que durante la vigencia 2025, la familia 8010 – Servicios de asesoría de gestión lideró de forma absoluta el gasto, alcanzando los \$9.560.318.122.171 (\$9,56 billones de pesos). Este rubro representó una participación del 18,90% del mercado analizado en dicho año, ejecutado a través de 14.829 procesos contractuales, lo que demuestra una demanda masiva y estratégica de servicios técnicos de gerencia y gestión.

En cuanto a la especialización contable, fundamental para el presente proceso, la familia 8411 – Servicios de contabilidad y auditorías registró en 2025 una inversión de \$211.528.840.177 (0,42% de participación) a través de 4.162 contratos. Dentro de esta categoría, los Servicios contables (841115) fueron el motor de la ejecución, evidenciando una necesidad institucional constante por la valoración, auditoría y medición técnica de activos.

Para el inicio de la vigencia 2026, la tendencia muestra una ejecución temprana acelerada. La familia 8010 ya acumula \$2.700.719.170.344 repartidos en 4.531 contratos, manteniendo una participación del 5,34%. Por su parte, los servicios contables (8411) inician el año con una inversión de \$99.939.250.281 en 2.200 procesos, lo que confirma que el primer trimestre del año prioriza la contratación de servicios profesionales especializados para el cierre y apertura de ciclos financieros.

Otras categorías como 8013 – Servicios inmobiliarios (vinculados a la gestión de activos fijos) mantienen una relevancia técnica estable, sumando más de \$183.000 millones en 2025. En contraste, rubros como 8014 – Comercialización y distribución presentan una participación menor del 0,08% (\$35.981 millones), confirmando que el grueso de la inversión estatal se concentra en el fortalecimiento de la gestión administrativa y contable, pilares centrales para la toma física de inventarios y avalúos requeridos por el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.



Fuente: MAE - Análisis de la demanda. Fecha de consulta 11/09/2026

A partir de los datos consolidados en el tablero de control, se observa que el Valor Total Estimado para los proveedores analizados asciende a \$50,58 billones de pesos (\$50,58 bill.), distribuidos en un universo de 146,15 mil contratos.

Participación Económica por Contratista: La empresa ENTerritorio SA se posiciona como el proveedor líder en valor, seguida por la Financiera de Desarrollo Territorial SA (Findeter) y EDUBAR SA. También destacan actores como la Agencia para la Gestión del Paisaje, la Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín (EDU) y el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (Finagro). Este panorama evidencia una ejecución presupuestal concentrada en entidades de consultoría, gestión de proyectos y desarrollo técnico, perfiles que guardan una relación directa con la complejidad requerida para la medición posterior y avalúos del Fondo de Desarrollo Local.

Volumen de Procesos (Número de Contratos): En cuanto a la frecuencia contractual, el liderazgo cambia hacia firmas de asesoría y servicios profesionales. El líder absoluto es Adriana Castro Asesorías SAS, seguida por Carlos Ariel Valencia Bedoya y la Universidad de Antioquia. La presencia de instituciones educativas y consultores independientes en el "Top 10" confirma una dinámica de contratación de servicios intelectuales y técnicos altamente especializada, coherente con la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.

Distribución Territorial del Gasto (Valor por Origen): El Distrito Capital de Bogotá lidera con una predominancia absoluta, concentrando el 36,08% del valor total contratado (equivalente a \$18,25 billones). Le siguen en importancia regional los departamentos de Antioquia (26,58% - \$13,4346

billones.) y Atlántico (7,2% - \$3,64 billones.). Esta concentración en Bogotá garantiza que la Alcaldía Local de Tunjuelito cuente con una oferta robusta de firmas evaluadoras domiciliadas en la ciudad, optimizando costos logísticos y tiempos de respuesta.

Origen por Número de Contratos: Bogotá mantiene la primera posición con el 27,41% de la participación (15.119 contratos), seguida por Antioquia (13,25% - 7,34 mil contratos) y Cundinamarca (6,55% - 3,62 mil contratos). Este comportamiento refleja que la actividad contractual técnica se concentra en los principales nodos administrativos del país, asegurando una pluralidad de oferentes con experiencia en la gestión de activos públicos y cumplimiento de normas NICSP.



Fuente: MAE - Análisis de la demanda^{11**} Fecha de consulta 11/09/2026**

En cuanto a la gráfica “Origen de Proveedores – Nivel Internacional”, se evidencia que la totalidad del valor adjudicado y de los contratos corresponde a proveedores nacionales, con una participación nula de empresas extranjeras. El valor de la contratación nacional alcanza aproximadamente \$30 billones (\$30 bill.), respaldado por una ejecución que supera los 100 mil contratos (1.0 mil mil. en escala). Esto demuestra que el mercado de servicios de consultoría y gestión cuenta con una oferta interna robusta y suficiente para satisfacer la demanda del Fondo de Desarrollo Local, garantizando idoneidad técnica sin depender de firmas internacionales.

Por su parte, el gráfico “Valor Total Estimado por Modalidad de Selección” muestra un panorama donde la gestión de recursos se distribuye según la complejidad de las necesidades:

- **Predominio de la Contratación Directa:** Esta modalidad lidera en términos de valor con \$33,53 billones, debido principalmente a la vinculación de personal de apoyo a la gestión y servicios profesionales directos recurrentes en las entidades estatales.
- **Importancia del Régimen Especial:** Con un valor de \$11,47 billones, esta modalidad refleja la ejecución de recursos a través de entidades con normatividad propia o convenios interadministrativos.
- **Composición del Segmento Competitivo:** El bloque de procesos competitivos suma \$5,58 billones. Dentro de este segmento, destaca el uso de la Selección Abreviada de Menor Cuantía (franja verde oscura) y el Concurso de Méritos (franja azul claro), herramientas fundamentales para la contratación de firmas especializadas en avalúos e inventarios que exigen una calificación técnica rigurosa.

11 Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente- Modelo de abastecimiento estratégico, Análisis de la demanda. Disponible:

<https://app.powerbi.com/view?r=eyJrfjoiOTk0MWMwMTJmYzZhbkOS0NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYTczIiwidCI6IjdjMDkwNDZlTl0NTExNDkzMCA0Y2IxLTc5ZDVIMzQ0YzFiZSI9ImMiOiR9>

El peso de los procesos competitivos (\$5,58 billones.) refuerza la tesis de que las entidades están empleando mecanismos que permiten la libre competencia para servicios especializados. Esto asegura que la contratación para la Alcaldía Local de Tunjuelito se realice bajo las mejores condiciones de calidad y precio, utilizando la Selección Abreviada de Menor Cuantía como el instrumento idóneo para garantizar la pluralidad de oferentes y la transparencia en la valoración del patrimonio público.

Tomando como referencia una muestra de otros procesos:

ENTIDAD	PROCESO	OBJETO	MODALIDAD	VALOR	CONTRATISTA	PLAZO
ALCALDIA LOCAL DE ENGATIVÁ	FDLE-SAMC-455-2022	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y EL AVALÚO DE LOS BIENES CLASIFICADOS COMO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, INVENTARIOS Y BIENES DE USO PÚBLICO A CARGO DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE ENGATIVÁ	Selección Abreviada de Menor Cuantía	\$149.053.331	L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S	3 MESES
FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE FONTIBON	FDLF-SAMC-006-2023 (98361)	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.	Selección Abreviada de Menor Cuantía	\$77.630.680	GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S	6 MESES
ALCALDÍA LOCAL DE KENNEDY	FDLK-SAMC-004-2024	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	Selección abreviada menor cuantía	\$256.281.189	GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS	5 MESES

La información de la tabla evidencia tres procesos de contratación adelantados por diferentes Alcaldías Locales de Bogotá, cuyo objeto guarda estricta relación técnica con la gestión de activos y el cumplimiento de normas contables para el sector público:

Alcaldía Local de Engativá (FDLE-SAMC-455-2022): Con un valor de \$149.053.331 y un plazo de 3 meses, tuvo como objeto la toma física de inventarios y el avalúo de bienes clasificados como Propiedad, Planta y Equipo (PPE) y bienes de uso público. Este proceso, ejecutado por la firma L&Q REVISORES FISCALES AUDITORES EXTERNOS S.A.S, demuestra la necesidad de contar con especialistas en auditoría para la valoración patrimonial.

Fondo de Desarrollo Local de Fontibón (FDLF-SAMC-006-2023): Con un presupuesto de \$77.630.680 y un plazo de 6 meses, se enfocó en la medición posterior (avalúos técnicos, deterioro y valorizaciones) de bienes muebles e inmuebles. La adjudicación a Goods & Services Consulting S.A.S ratifica la tendencia de las localidades por contratar consultorías que garanticen la sinceridad de los estados financieros.

Alcaldía Local de Kennedy (FDLK-SAMC-004-2024): Este proceso, por un valor de \$256.281.189 y un plazo de 5 meses, presenta el mayor alcance operativo en cuanto a la modificación de vidas útiles y valorizaciones técnicas de activos. Al ser adelantado mediante Selección Abreviada de Menor Cuantía, confirma que el volumen y complejidad de los activos de una localidad requieren una modalidad que califique la idoneidad técnica del contratista (Gerencia Pública y Privada SAS).

En conjunto, estos procesos reflejan una política distrital coherente de transparencia financiera, donde las Alcaldías Locales priorizan la actualización técnica de sus inventarios bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía. La recurrencia de estos antecedentes demuestra que la valoración técnica de activos es una actividad misional crítica en el Distrito Capital, justificando plenamente el presente proceso para el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito

6.8 Estudio de la oferta

6.8.1 De producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios.

Para complementar este análisis del sector, se debe avanzar en la comprensión de las fuerzas competitivas del mercado y sus causas subyacentes. Según Porter (2008) estas fuerzas revelan los orígenes de la rentabilidad actual de un sector y brinda un marco para anticiparse a la competencia e influir en ella (y en la rentabilidad) en el largo plazo. La estructura saludable de un sector debería ser tan importante para una estrategia como la posición de su empresa. Comprender la estructura de un sector también es clave para un posicionamiento estratégico eficaz.

Por tanto, el estudio de la oferta tiene como objetivo identificar las opciones de suministro para las categorías de compra definidas, y los posibles proveedores que pueden suministrar los bienes, obras o servicios que requiere para satisfacer su necesidad.

La Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente sugiere analizar las variables asociadas al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 2.2.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, *Deber de análisis de las Entidades Estatales. 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.*¹²

¹² Decreto 1082 de 2015. Tomado de la página web: <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=71552>



Fuente: Revista Harvard Business Review – América Latina - Michael E., Porter. 2008

Amenaza de nuevos competidores: La entrada de nuevos oferentes en el sector de avalúos técnicos y gestión de inventarios para el sector público presenta barreras de acceso altas. Los contratistas deben acreditar no solo experiencia en toma física, sino el cumplimiento estricto de la Ley 1673 de 2013, que exige que los peritos estén inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.). Además, se requiere idoneidad en el manejo de normas NICSP y capacidad técnica para valorar activos biológicos e inmuebles. Estas exigencias limitan la participación de empresas de suministros generales, asegurando que el proceso sea adjudicado a firmas de consultoría y auditoría con una estructura técnica sólida, garantizando la veracidad de los estados financieros del Fondo.

Poder de negociación de los proveedores: En este mercado, los "proveedores" son los profesionales especializados y las firmas de software de gestión de activos. Su poder de negociación es medio-bajo en Bogotá, dada la alta concentración de contadores, ingenieros y peritos certificados en el Distrito Capital. La existencia de múltiples firmas calificadas (como las identificadas en el análisis de SECOP II) permite al contratista principal acceder a talento humano experto bajo condiciones competitivas. Este entorno facilita que el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito obtenga ofertas que integran tecnología de punta (como etiquetado QR o software GIS) sin que esto represente un sobre costo disruptivo.

Poder de negociación de los compradores: El Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito (FDLT) ejerce un alto poder de negociación. Como entidad estatal, define de manera unilateral las especificaciones técnicas y los criterios de medición posterior de la Propiedad, Planta y Equipo (PPE). La entidad establece los estándares de calidad para el peritaje de activos biológicos e inmuebles, fundamentados en las directrices de la Contaduría General de la Nación. Este nivel de exigencia asegura que la adquisición del servicio se ejecute conforme a los objetivos de transparencia patrimonial del Proyecto de Inversión, utilizando la Selección Abreviada de Menor Cuantía como herramienta para maximizar el valor por el dinero público.

Amenaza de productos sustitutos: La amenaza de sustitutos es nula. No existen alternativas técnicas o funcionales que reemplacen los avalúos técnicos y la toma física de inventarios regulada por la ley. El cumplimiento de las normas de contabilidad pública es una obligación legal que no puede ser sustituida

por estimaciones empíricas o sistemas de información no validados por peritos. Si bien los sistemas de auto-reporte pueden complementar la gestión, la medición posterior y el cálculo de deterioro requieren la firma de un profesional idóneo, lo cual asegura que el servicio contratado sea indispensable para la legalidad de los balances de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

Rivalidad entre competidores existentes: La rivalidad es alta y especializada. Existe una competencia intensa entre firmas de auditoría, avalúos y consultoría contable radicadas en Bogotá. En la modalidad de Selección Abreviada, la competencia se decanta hacia aquellos que ofrecen la mejor calidad técnica (calificación de peritos, metodologías de valoración y software de activos) sumada a un precio eficiente. Este contexto incentiva la optimización de procesos operativos, asegurando que el Fondo seleccione contratistas con la capacidad de realizar recorridos de campo rigurosos y entregar informes técnicos que soporten satisfactoriamente las auditorías de los entes de control.

6.8.2 ¿A quién se va a comprar?

Con base en la información obtenida de la plataforma de análisis de oferta de Colombia Compra Eficiente¹³, se observa que el Valor Total acumulado del periodo analizado asciende a \$50.582.194.888.144 (aproximadamente \$50,58 billones), distribuidos en un total de 146.150 contratos. Estas cifras consolidan una inversión pública masiva en los sectores analizados, con los siguientes hallazgos clave:

Comportamiento del Gasto Mensual: Se observa una alta volatilidad estacional con picos históricos disruptivos. Destaca el comportamiento de la vigencia 2021 (línea azul oscuro), que presenta el punto más alto de la serie en el mes de septiembre, superando los \$3,5 billones en un solo mes. Por su parte, el inicio de 2026 (línea amarilla) muestra un arranque de año sin precedentes, situándose en enero por encima de los \$2,5 billones, lo que representa la reactivación de mercado más acelerada de todo el histórico analizado.

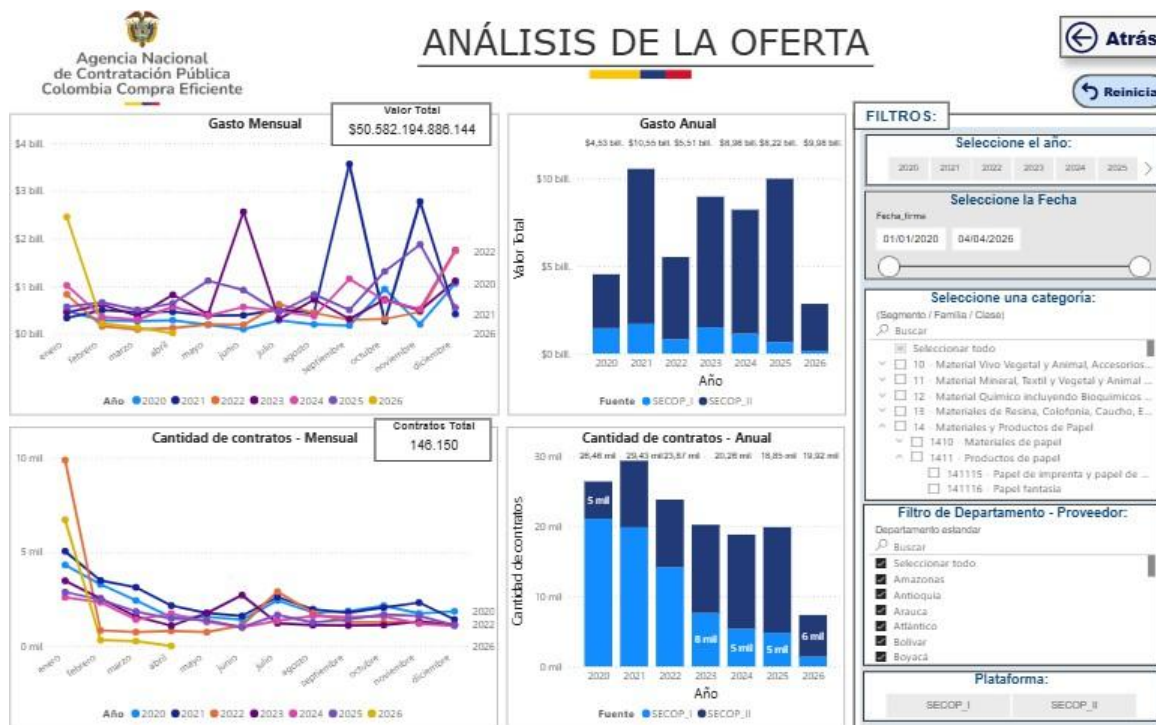
Gasto Anual y Plataformas: El gráfico de “Gasto Anual” evidencia que el año de mayor inversión fue 2021, con una ejecución de \$10,55 billones. Tras una estabilización en los años subsiguientes, la vigencia 2025 registró un repunte significativo alcanzando los \$9,98 billones. En cuanto a las plataformas, existe una predominancia absoluta de SECOP II (azul oscuro) sobre SECOP I (azul claro), consolidándose como la herramienta principal para garantizar la trazabilidad y transparencia en los procesos de la Alcaldía Local de Tunjuelito.

Cantidad de Contratos Mensual: Se aprecia un cambio de tendencia estructural en el volumen operativo. Mientras que en 2021 (línea azul oscuro) se alcanzaron picos máximos que superaron los 4.000 contratos mensuales (notorio en el mes de enero), las vigencias más recientes muestran una estabilización. Para 2026 (línea amarilla), aunque el gasto en valor es récord, el volumen de contratos en febrero muestra una caída pronunciada frente a enero, sugiriendo una concentración del presupuesto en pocos procesos de gran envergadura técnica.

Cantidad de Contratos Anual: El volumen de procesos alcanzó su máximo histórico en 2021 (29,43 mil contratos), descendiendo progresivamente hasta los 19,92 mil en 2025. Esta reducción en la cantidad de contratos, contrastada con el incremento del valor total en 2025 (casi \$10 billones), indica una marcada concentración del valor contractual. Este fenómeno es consistente con la estrategia de la entidad

¹³ Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente- Modelo de abastecimiento estratégico, Análisis de la oferta. Disponible: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrjoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTEyYzYzIiwidCI6IjdjImdkwNDFILTI0NTErNDk1MC04Y2I2LTI0Y2ZDVIM2Q0YzFjZSIsImMiOiR9>

de migrar hacia procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía que agrupan necesidades técnicas complejas (como inventarios y avalúos) en lugar de contrataciones menores atomizadas.



Fuente: MAE - Análisis de la oferta. Fecha de consulta 11/09/2026

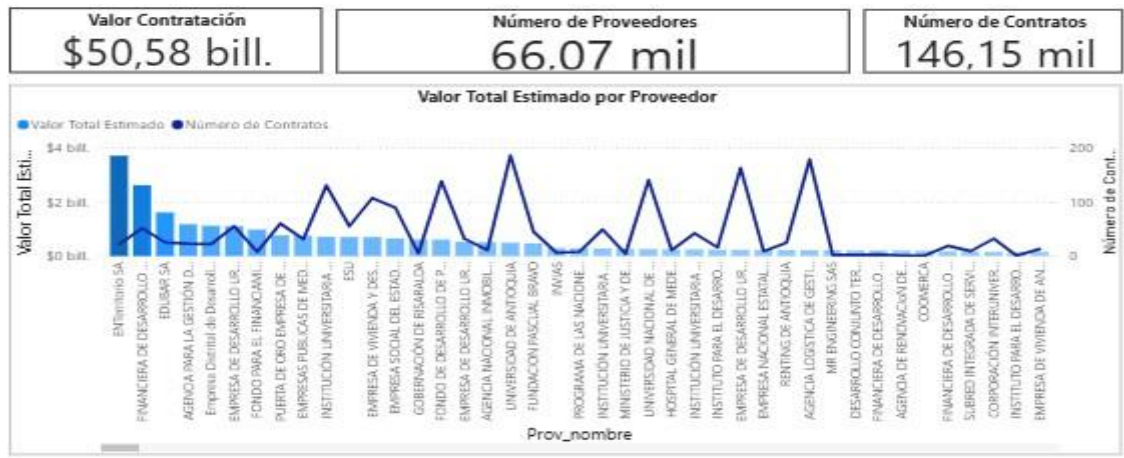
En la gráfica “Valor Total Estimado por Proveedor”, se observa que el valor total contratado asciende a \$50,58 billones (\$50,58 bill.), distribuidos entre 66,07 mil proveedores que participaron en 146,15 mil contratos. Estas cifras reflejan un mercado masivo y altamente diversificado, con un volumen de actores consolidado que indica una participación técnica activa en los procesos de consultoría y gestión estatal.

El gráfico principal muestra que el liderazgo del gasto está encabezado por ENTerritorio SA, entidad que destaca como el principal proveedor con un valor que se aproxima a los \$4 billones (\$4 billones. en la escala gráfica). Le siguen en relevancia la Financiera de Desarrollo (Findeter), EDUBAR SA y la Agencia para la Gestión del Paisaje, quienes también registran valores de contratación sobresalientes, demostrando la capacidad del mercado para gestionar proyectos de gran envergadura técnica.

A diferencia de la tendencia en valor, la línea de "Número de Contratos" (en azul oscuro) revela picos disruptivos en actores como la Universidad de Antioquia, la Institución Universitaria de Envigado y la Agencia Logística de Gestión, los cuales superan los 100 y 150 contratos respectivamente. Esto sugiere que el mercado se divide entre entidades de gestión macro y centros de pensamiento o agencias logísticas que basan su modelo en la adjudicación de un alto volumen de procesos técnicos y de asesoría

El resto de los proveedores analizados, entre los que figuran la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), la ESU y el Fondo para el Financiamiento del Sector Agropecuario (Finagro), presentan valores de contratación constantes y especializados. Esta tendencia confirma un ecosistema donde coexisten grandes bancas de desarrollo con una base sólida de consultores técnicos, lo que garantiza para el Fondo de

Desarrollo Local de Tunjuelito una pluralidad de oferentes con la idoneidad necesaria para ejecutar servicios complejos de toma física de inventarios y avalúos técnicos.



Fuente: MAE - Análisis de la oferta. Fecha de consulta 11/09/2026

El gráfico de “Valor Total Estimado por Proveedor” muestra que el liderazgo del mercado está encabezado por ENTerritorio SA, con una contratación que roza los \$4 billones (\$4 bill.), seguido por la Financiera de Desarrollo Territorial SA (Findeter) y EDUBAR SA. Este patrón evidencia que el mayor peso económico del sector se concentra en entidades de consultoría, gestión de proyectos y banca de desarrollo, perfiles que guardan relación directa con la complejidad técnica requerida para la medición posterior y avalúos del Fondo de Desarrollo Local.

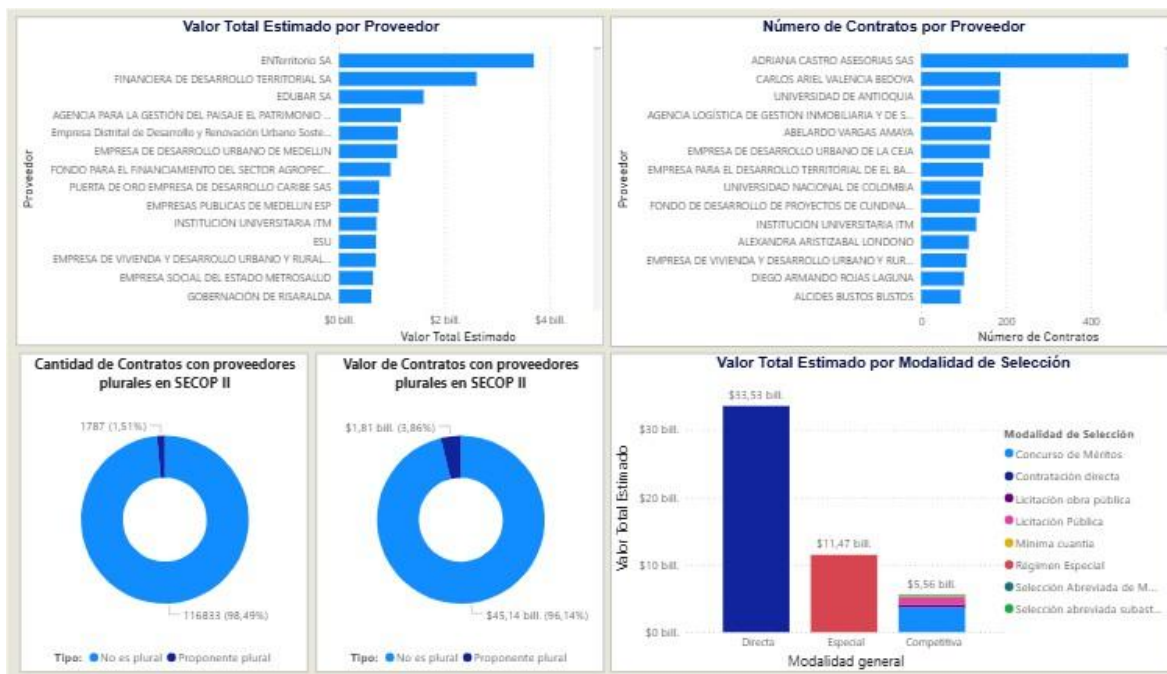
El gráfico de “Número de Contratos por Proveedor” complementa esta lectura al mostrar una alta dinámica de servicios profesionales. Adriana Castro Asesorías SAS lidera con cerca de 500 contratos, seguida por Carlos Ariel Valencia Bedoya y la Universidad de Antioquia. Esto refleja un mercado especializado en servicios intelectuales y de asesoría, donde la ejecución se apoya en consultores expertos y centros de pensamiento, garantizando la idoneidad para procesos de auditoría y gestión de activos.

Los gráficos circulares de “Proveedores plurales en SECOP II” evidencian que la gran mayoría de la contratación se realiza de forma individual. En términos de cantidad, los proponentes plurales (uniones temporales o consorcios) representan solo el 1,51% del total (1.787 contratos). Sin embargo, su peso financiero es proporcionalmente mayor, concentrando el 3,86% del valor total, equivalente a \$1,81 billones. Esto confirma que, aunque el 98,49% de los procesos son atendidos por proponentes individuales (idóneos para la presente Menor Cuantía), las figuras asociativas aparecen cuando la escala del proyecto exige una robustez financiera superior.

Por último, el gráfico “Valor Total Estimado por Modalidad de Selección” revela un predominio absoluto de la Contratación Directa (\$33,53 billones) y el Régimen Especial (\$11,47 billones). No obstante, el segmento de Contratación Competitiva, que suma \$5,58 billones, es el que ampara técnicamente los procesos de Selección Abreviada de Menor Cuantía y Concurso de Méritos. Este comportamiento indica un mercado con un componente de competencia técnica saludable, donde se priorizan herramientas que buscan calidad y precio para servicios especializados.

El mercado analizado goza de una madurez técnica que garantiza la satisfacción del objeto contractual para la Alcaldía Local de Tunjuelito. Con un valor total transado de \$50,58 billones (sumatoria de

modalidades), se evidencia que la entidad accede a un sector con una oferta nacional robusta. La prevalencia de proponentes individuales (98,49%) asegura que firmas especializadas en avalúos e inventarios tengan la capacidad logística y profesional para cumplir con las normas NICSP, facilitando la supervisión técnica bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.



Fuente: MAE - Análisis de la oferta. Fecha de consulta 11/09/2026

La gráfica titulada “Valor Total Estimado por Entidad” presenta el comportamiento del gasto para el sector de servicios de gestión, identificando las instituciones con mayor participación en la contratación de estos rubros. En el eje vertical izquierdo se observa el valor total estimado (en escala de billones), mientras que el derecho muestra el volumen de contratos celebrados.

El análisis permite destacar los siguientes hallazgos:

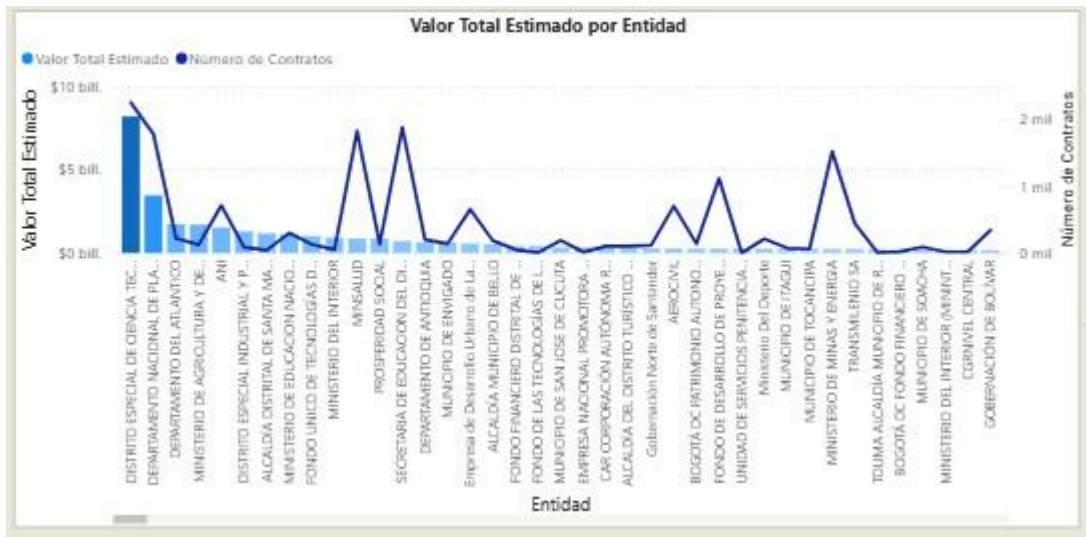
Liderazgo de Entidades Técnicas y de Planeación: El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín lidera la ejecución presupuestal con un valor que supera los \$8 billones (\$8 bill.). Le siguen en relevancia el Departamento Nacional de Planeación (DNP) con una inversión cercana a los \$3,5 billones y el Departamento del Atlántico con aproximadamente \$1,8 billones. Estos datos reflejan que las entidades encargadas de la planeación estratégica y el desarrollo territorial son los principales demandantes de servicios de asesoría y gestión técnica.

Participación de Ministerios y Agencias Nacionales: Instituciones como el Ministerio de Agricultura, la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI) y el Ministerio de Educación mantienen inversiones robustas que oscilan entre los \$1 billón y \$1,5 billones. Así mismo, destaca la participación de carteras sociales como Minsalud y Prosperidad Social, los cuales, a pesar de tener barras de valor más discretas, presentan picos significativos en el número de contratos (línea azul oscuro), superando los 1.500 y 2.000 procesos respectivamente.

Relación Valor vs. Volumen: La línea de tendencia del número de contratos revela picos disruptivos en entidades como la Secretaría de Educación de Antioquia y el Ministerio de Salud, lo que indica una alt

rotación de procesos de servicios profesionales. Por el contrario, el Distrito de Medellín y el DNP muestran barras de valor muy altas con una cantidad de contratos proporcionalmente menor, sugiriendo la ejecución de macro-proyectos de consultoría y gestión de gran envergadura técnica.

Para el objeto de toma física de inventarios y avalúos, este panorama confirma que la entidad se integra a una dinámica nacional donde el Estado invierte masivamente en el fortalecimiento de la gestión administrativa. La presencia de entidades de control y planeación en el "Top" de la gráfica justifica la necesidad de contratar servicios especializados bajo la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía, garantizando que el Fondo de Desarrollo Local cuente con proveedores habituados a los altos estándares de reporte y calidad exigidos por las grandes instituciones del país.



Fuente: MAE - Análisis de la oferta. Fecha de consulta 11/09/2026

La tabla de contratación presenta la evolución de la inversión pública entre 2023 y el inicio de 2026. Durante la vigencia 2025, la inversión total en las categorías analizadas ascendió a \$9.981.734.302.342 (\$9,98 billones), lo que representó una participación del 19,73% sobre el gasto global acumulado del sector, demostrando una dinámica de mercado robusta para la contratación de servicios profesionales y técnicos.

El análisis detallado por rubros para el año 2025 permite identificar los siguientes hallazgos:

Liderazgo Absoluto en Valor y Gestión: El mayor peso presupuestal se concentró en la familia de Servicios de asesoría de gestión (8010), con una inversión de \$9.560.318.182.171 (\$9,56 billones), lo que equivale al 18,90% de la participación total. Bajo esta familia se destaca la subcategoría de Gerencia de proyectos (801016), rubro bajo el cual se enmarca técnicamente la coordinación de la toma física de inventarios.

Especialización Contable y de Avalúos: Es notable que la familia Servicios de contabilidad y auditorías (8411) registró en 2025 una inversión de \$211.528.840.177, ejecutada a través de 4.162 contratos. Dentro de esta categoría, los Servicios contables (841115) son el motor técnico para la medición posterior y avalúos, garantizando la idoneidad técnica requerida por la normativa contable pública.

Para el inicio de 2026, los datos reflejan una ejecución temprana acelerada de \$2.839.514.011.811 a través

de 7.358 contratos. En este periodo, los Servicios de asesoría de gestión (8010) lideran la ejecución parcial con \$2.700.719.170.346, manteniendo una participación del 5,34%. Por su parte, los servicios de administración inmobiliaria y contables ya reportan inversiones que superan los \$120.000 millones en los primeros meses, lo que anticipa una alta disponibilidad de oferta para el cumplimiento de cierres financieros.

Este comportamiento del mercado es fundamental para justificar el objeto del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito. La tabla confirma que el sector de servicios profesionales y contables mantiene una inversión sostenida y una oferta plural de proveedores (firmas de auditoría y evaluadores certificados) capaces de cumplir con los requerimientos de toma física de inventarios, avalúos técnicos y medición de activos bajo estándares internacionales NICSP.

Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC												
Año	2023	2024				2025				2026		Total
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor
8010 - Servicios de asesoría de gestión	7,04%	13404	\$7.862.285.996.722	15,54%	14629	\$9.560.318.182.171	18,90%	4931	\$2.700.719.170.346	5,34%	57795	\$48.321.388.067.000
801016 - Gerencia de proyectos	7,04%	13404	\$7.862.285.996.722	15,54%	14629	\$9.560.318.182.171	18,90%	4931	\$2.700.719.170.346	5,34%	57795	\$48.321.388.067.000
8013 - Servicios inmobiliarios	19%	811	\$170.608.033.553	0,34%	966	\$183.805.694.228	0,36%	157	\$21.088.688.973	0,04%	5223	\$748.245.447.411
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	19%	811	\$170.608.033.553	0,34%	966	\$183.805.694.228	0,36%	157	\$21.088.688.973	0,04%	5223	\$748.245.447.411
8014 - Comercialización y distribución	13%	243	\$41.247.460.537	0,08%	163	\$25.981.585.768	0,05%	70	\$17.766.902.211	0,04%	1364	\$415.825.402.261
801415 - Investigación de mercados	13%	243	\$41.247.460.537	0,08%	163	\$25.981.585.768	0,05%	70	\$17.766.902.211	0,04%	1364	\$415.825.402.261
8411 - Servicios de contabilidad y auditorías	34%	4396	\$142.562.600.312	0,28%	4162	\$211.628.840.177	0,42%	2200	\$99.939.250.281	0,20%	41768	\$1.056.731.968.700
841115 - Servicios contables	34%	4396	\$142.562.600.312	0,28%	4162	\$211.628.840.177	0,42%	2200	\$99.939.250.281	0,20%	41768	\$1.056.731.968.700
Total	7,71%	18854	\$8.216.704.091.124	16,24%	19920	\$9.581.734.302.342	19,73%	7358	\$2.835.514.011.811	5,61%	146150	\$50.582.194.886.000

Fuente: MAE - Análisis de la oferta^{14**} Fecha de consulta 11/09/2026**

6.8.3 Mipymes

En cuanto a la tipificación de los proveedores, se evidencia una alta participación de empresas clasificadas como MIPYMES (micro, pequeñas y medianas empresas) en los procesos de contratación adelantados por entidades estatales. Esta dinámica refleja un mercado con diversidad y pluralidad de oferentes, lo que favorece el acceso equitativo al mercado público.

La presencia significativa de MIPYMES en los procesos analizados permite concluir que los bienes y servicios objeto del presente proceso contractual pueden ser ofertados por proveedores con distintos niveles de capacidad técnica y operativa, sin que ello represente un riesgo para la calidad o ejecución del contrato. Esta condición refuerza la viabilidad del proceso, y respalda la pertinencia de utilizar modalidades de selección abiertas y competitivas, como la licitación pública o la selección abreviada de menor cuantía, que garanticen libre concurrencia y transparencia conforme al marco normativo vigente y a las buenas prácticas de contratación pública.

¹⁴ Fuente: Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente- Modelo de abastecimiento estratégico, Análisis de la oferta. Disponible: <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrJoiOTk0MWM1MjMtYzhkOS00NDUwLThmOTEtMmRmMTQxNTExYyYzZlwiidCl6ljdjmdkwnDHLTI0NTetNDkMC04Y2lxlTc5ZDVIM2O4YzF7ZSIsImMiOiR9>

6.8.4 Cumplimiento disposiciones Decreto 1860 de 2021.

Emprendimiento para mujeres.

Teniendo en cuenta el **ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.15. “Criterios diferenciales para emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas.** *En los procesos de licitación pública, selección abreviada de menor cuantía y concurso de méritos, así como en los procesos competitivos que adelanten las Entidades Estatales no sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, las Entidades incluirán condiciones habilitantes para incentivar los emprendimientos y empresas de mujeres con domicilio en el territorio nacional”.*

Conforme a lo establecido en DECRETO 1860 DE 2021, se le asignara un total de 0,25 puntos, a los oferentes que acrediten su conformación como EMPRENDIMIENTOS Y EMPRESAS DE MUJERES; de acuerdo con lo establecido en los artículos ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.14 y ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.15 del Decreto 1860 de 2021, se les otorgará a los proponentes que se acrediten como emprendimientos y empresas de mujeres, de acuerdo con los siguientes requisitos:

- Cuando más del cincuenta por ciento (50%) de las acciones, partes de interés o cuotas de participación de la persona jurídica pertenezcan a mujeres y los derechos de propiedad hayan pertenecido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección. Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, donde conste la distribución de los derechos en la sociedad y el tiempo en el que las mujeres han mantenido su participación.
- Cuando por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de los empleos del nivel directivo de la persona jurídica sean ejercidos por mujeres y éstas hayan estado vinculadas laboralmente a la empresa durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección en el mismo cargo u otro del mismo nivel.
- Se entenderá como empleos del nivel directivo aquellos cuyas funciones están relacionadas con la dirección de áreas misionales de la empresa y la toma de decisiones a nivel estratégico. En este sentido, serán cargos de nivel directivo los que dentro de la organización de la empresa se encuentran ubicados en un nivel de mando o los que por su jerarquía desempeñan cargos encaminados al cumplimiento de funciones orientadas a representar al empleador.
- Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal y el revisor fiscal, cuando exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o el contador, donde se señale de manera detallada todas las personas que conforman los cargos de nivel directivo del proponente, el número de mujeres y el tiempo de vinculación.
- La certificación deberá relacionar el nombre completo y el número de documento de identidad de cada una de las personas que conforman el nivel directivo del proponente. Como soporte, se anexará copia de los respectivos documentos de identidad, copia de los contratos de trabajo o certificación laboral con las funciones, así como el certificado de aportes a seguridad social del último año en el que se demuestren los pagos realizados por el empleador.
- Cuando la persona natural sea una mujer y haya ejercido actividades comerciales a través de un establecimiento de comercio durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del proceso de selección. Esta circunstancia se acreditará mediante la copia de cédula de ciudadanía, la cédula de extranjería o el pasaporte, así como la copia del registro mercantil.
- Para las asociaciones y cooperativas, cuando más del cincuenta por ciento (50%) de los asociados

sean mujeres y la participación haya correspondido a estas durante al menos el último año anterior a la fecha de cierre del Proceso de Selección. Esta circunstancia se acreditará mediante certificación expedida por el representante legal.

PARÁGRAFO. Respecto a los incentivos contractuales para los emprendimientos y empresas de mujeres, las certificaciones de trata el artículo 2.2.1.2.4.2.14 del decreto 1860 de 2021, deben expedirse bajo la gravedad de juramento con una fecha de máximo treinta (30) días calendario anteriores a la prevista para el cierre del procedimiento de selección.

Convocatorias limitadas MiPymes.

Teniendo en cuenta ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.2. (incorporado mediante el 1860 del 2021 al decreto 1082 de 2015) Convocatorias limitadas a Mipyme. Las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben limitar la convocatoria de los Procesos de Contratación con pluralidad de oferentes a las Mipyme colombianas con mínimo un (1) año de existencia, cuando concurren los siguientes requisitos: 1. El valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. 2. Se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) Mipyme colombianas para limitar la convocatoria a Mipyme colombianas. Las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben recibir estas solicitudes por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del acto administrativo de apertura, o el que haga sus veces de acuerdo con la normativa aplicable a cada Proceso de Contratación. Tratándose de personas jurídicas, las solicitudes solo las podrán realizar Mipyme, cuyo objeto social les permita ejecutar el contrato relacionado con el proceso contractual. PARÁGRAFO. Las cooperativas y demás entidades de economía solidaria, siempre que tengan la calidad de Mipyme, podrán solicitar y participar en las convocatorias limitadas en las mismas condiciones dispuestas en el presente artículo.

Teniendo en cuenta que el valor del proceso no supera los USD 125.000, resulta jurídicamente procedente limitar la convocatoria exclusivamente a las MiPymes, de conformidad con lo previsto en el Decreto 1860 de 2021.

En cuanto a la tipificación de los proveedores, se evidencia una alta participación de empresas clasificadas como MIPYMES (micro, pequeñas y medianas empresas) en los procesos de contratación adelantados por entidades estatales. Esta dinámica refleja un mercado con diversidad y pluralidad de oferentes, lo que favorece el acceso equitativo al mercado público.

La presencia significativa de MIPYMES en los procesos analizados permite concluir que los bienes y servicios objeto del presente proceso contractual pueden ser ofertados por proveedores con distintos niveles de capacidad técnica y operativa, sin que ello represente un riesgo para la calidad o ejecución del contrato. Esta condición refuerza la viabilidad del proceso, y respalda la pertinencia de utilizar modalidades de selección abiertas y competitivas, como la licitación pública o la selección abreviada de menor cuantía, que garanticen libre concurrencia y transparencia conforme al marco normativo vigente y a las buenas prácticas de contratación pública.

Los proponentes podrán acreditar la experiencia general con máximo **cuatro (4) contratos ejecutados, terminados y/o liquidados** (en caso de que el contrato sea objeto de liquidación), antes de la fecha del cierre del presente proceso de selección, cuya sumatoria sea igual o superior al **100%** del presupuesto oficial, expresados en salarios mínimos legales mensuales vigentes y cuyos objetos estén relacionados con:

- Proceso de toma de inventarios en entidades públicas o privadas.

Los contratos aportados deberán estar debidamente inscritos en el Registro Único de Proponentes y clasificados en por lo menos dos (02) de los códigos hasta el tercer nivel -Condición que podrá ser acreditada en cualquiera de los contratos aportados o en conjunto.

Los proponentes deben acreditar experiencia específica en mínimo uno de los contratos aportados para la acreditación de experiencia General que se encuentren ejecutados, terminados y/o liquidados (en caso de que el contrato sea objeto de liquidación), antes de la fecha del cierre del presente proceso de selección, cuyos objetos, o actividades estén relacionados con:

- **Avalúos, y/o Medición Posterior de los Bienes**

Reglas para la habilitación de la experiencia mínima requerida:

1. Los proponentes acreditarán la experiencia a través de la información consignada en su certificado del Registro Único de Proponentes, RUP y relacionarla en el **Formato Experiencia proponente con soportes**. (Anexo 15) Este formato deberá entregarse firmado por el proponente bien sea persona natural; por el Representante Legal de la empresa proponente si es persona jurídica; y en el caso de Consorcios o Uniones Temporales, deberá ser firmado el representante legal elegido por los integrantes.
2. El proponente únicamente podrá relacionar en el referido formato, los contrato(s) que a la fecha de presentación de su oferta se encuentre(n) inscrito(s) en su RUP.
 - 2.1. Si dentro de dicha relación, obraren contratos que a la fecha de cierre del proceso contractual no se encuentren en firme en el RUP correspondiente, la entidad no habilitará técnicamente tal experiencia hasta tanto el proponente aporte un Certificado emitido por la Cámara de Comercio competente, en donde conste la adquisición de la fuerza ejecutoria de la anotada inscripción, oportunidad de la que goza hasta el vencimiento del término de traslado del informe de evaluación conforme lo establecido en la Ley 1882 de 2018.
 - 2.2. Si el proponente o alguno de sus integrantes en caso de ser consorcio o unión temporal, refiere en el dicho formato, algún contrato que no se encuentre incluido en el RUP, el mismo no será tenido en cuenta para acreditar experiencia de conformidad con lo señalado en el artículo 6° de la Ley 1150 de 2007.
3. La experiencia acreditada debe estar en el Registro Único de Proponentes (RUP), e identificada en el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas UNSPSC en el tercer nivel, en **mínimo dos (02)** de los siguientes códigos:

Clasificación UNSPSC	Segmento	Familia	Clase
80131802	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	Servicios Inmobiliarios	Servicios de administración inmobiliaria
80101600	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios de asesoría de gestión	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
80141503	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos	Comercialización y Distribución	Investigación de mercados
84111507	Servicios Financieros y de Seguros	Servicios de Contabilidad y Auditorias	Servicios contables

4. Los proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de contratos celebrados con particulares o entidades estatales, pero al menos una de las certificaciones presentadas debe ser de un contrato ejecutado con una entidad pública. Los proponentes podrán acreditar experiencia proveniente de contratos celebrados con entidades estatales.

5. En caso de existir diferencias entre la información relacionada en el Formato de experiencia del proponente y la obrante en el RUP, prevalecerá la información contenida en el RUP y dicha información será la que se utilizará para la evaluación. En caso de existir discrepancias entre la información registrada en el Formato de experiencia del proponente y los documentos soporte de la misma, prevalecerá lo consignado en los documentos soporte.

6. En caso de enunciar en el **Formato Experiencia del proponente con soportes (Anexo 15)**, más de los contratos requeridos por la entidad para acreditar la experiencia del proponente, el FDLT tendrá en cuenta los contratos relacionados en su orden de presentación

7. Si el oferente acredita la experiencia con contratos suscritos como un consorcio o una unión temporal, el valor a considerar será el registrado en el RUP (o documento válido en caso de que el integrante no esté obligado a tener RUP), para la acreditación de experiencia multiplicada por el porcentaje de participación que tuvo el oferente en los mismos contratos.

8. Si se presenta el caso en el que se relacionen para un contrato experiencia, objetos o actividades diferentes a las solicitadas en el presente documento y en los pliegos de condiciones y que no guarden relación con el objeto del futuro contrato, la entidad solo tomará la experiencia específica directamente relacionada con los servicios y/o actividades solicitadas y el valor económico que estas reportan. Si de los documentos aportados no se puede evidenciar el valor que corresponde a las actividades solicitadas para acreditar experiencia, el contrato **NO** será tenido en cuenta.

10. El FDLT se reserva la facultad de requerir las aclaraciones que considere prudentes en relación con el requisito de experiencia y de manera exclusiva sobre los contratos que se relacionen dentro de la propuesta, que en todo caso deberán estar relacionados en el RUP.

11. El FDLT se reserva el derecho de verificar durante la evaluación y hasta la adjudicación la información aportada por el proponente y solicitar los soportes que considere convenientes tales como: certificaciones, copias de los contratos, facturas de venta, copia de los medios de pago, actas suscritas, actas de liquidación, estados financieros, copia de pago de impuestos o cualquier otro.

12. En certificaciones de acreditación de experiencia proveniente de cesión de contratos, se deberá aportar documentos de cesión donde se indique claramente los porcentajes de la cesión efectuada, para determinar el valor y actividades realizadas de acuerdo con el objeto del presente proceso.

13. Las personas que objetan la experiencia de algún otro oferente, deberán aportar los documentos que prueben sus afirmaciones, por lo tanto, no es procedente efectuar manifestaciones temerarias respecto de los documentos aportados por los demás oferentes, sin contar con medios de prueba que acrediten tales manifestaciones. Lo anterior garantizando el principio constitucional de la buena fe.

14. Será hábil aquella propuesta que acredite el cumplimiento de la experiencia mínima en la forma prevista en este acápite; en consecuencia, si se omite el cumplimiento de la experiencia mínima será declarado NO HÁBIL técnicamente.

Fomento a la Contratación con Población Vulnerable y Sujetos de Especial Protección Constitucional.

Teniendo en cuenta el ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.16. *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.*

Y según lo establecido en el Decreto 392 del 26 de febrero de 2018, expedido por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por el cual se reglamentaron los numerales 1 y 8 del artículo 13 de la ley 1618 de 2013, sobre incentivos en Procesos de contratación en favor de personas con discapacidad; y en la orientaciones para su aplicación dadas por la Secretaría Jurídica Distrital en la Circular 022 de 2018, se procede a asignar un (1) PUNTO, a los oferentes que demuestren la vinculación de personas con discapacidad en las proporciones que se indican a continuación:

Número total de trabajadores de la planta de personal del proponente	Número mínimo de trabajadores con discapacidad exigido
Entre 1 y 30	1
Entre 31 y 100	2
Entre 101 y 150	3
Entre 151 y 200	4

Más de 200	5
------------	---

6.8.5 Apoyo a la industria nacional.

En los términos de la Ley 816 del 7 de julio de 2003 "Por medio de la cual se apoya a la Industria Nacional a través de la Contratación Pública", y en concordancia con lo preceptuado por el artículo 2.2.1.2.4.2.9 del Decreto 1082 de 2015, adicionado por el artículo 2 del Decreto 680 del 22 de junio de 2021, el FONDO DE DESARROLLO LOCAL asignará el siguiente puntaje:

Asignación de Puntaje: En este criterio se asignará un máximo de DIEZ (10) PUNTOS, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

Incentivo a la industria nacional	Puntos
Si todo el personal que ofrece el proponente es de nacionalidad colombiana, obtendrá la totalidad del puntaje señalado. Este aspecto se acreditará mediante la información que, sobre la nacionalidad del personal, suministre el proponente o el representante legal en el correspondiente formulario del Pliego de Condiciones.	10
Si dentro del personal que ofrece el proponente, más del 70% son de nacionalidad colombiana, obtendrá el puntaje señalado. Este aspecto se acreditará mediante la información que, sobre la nacionalidad del personal, suministre el proponente o el representante legal en el correspondiente formulario del Pliego de Condiciones.	5
Si todo el personal que ofrece el proponente es de nacionalidad extranjera, obtendrá el puntaje señalado. Este aspecto se acreditará mediante la información que, sobre la nacionalidad del personal, suministre el proponente o el representante legal en el correspondiente formulario del Pliego de Condiciones.	0

En el caso de Consorcios o Uniones Temporales conformados por integrantes nacionales y extranjeros, el puntaje se asignará en proporción al porcentaje de participación de cada integrante, según sea su condición de nacional o extranjero.

6.8.6 REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS

JUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS DIFERENCIALES PARA EMPRENDIMIENTOS/ EMPRESAS DE MUJERES Y MIPYME

De conformidad con las disposiciones del Decreto 1082 de 2015, modificado por el Decreto 1860 de 2021, y atendiendo los principios de igualdad, libre concurrencia, selección objetiva y promoción de la participación empresarial en la contratación pública, el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito considera pertinente incorporar en el presente proceso los criterios diferenciales aplicables a emprendimientos y empresas de mujeres y a Mipyme. Lo anterior busca facilitar y promover su participación efectiva dentro del proceso de selección, reconociendo las condiciones particulares de estos segmentos empresariales y procurando que los requisitos habilitantes sean adecuados y proporcionales frente a la naturaleza, cuantía, alcance y riesgos asociados al objeto contractual.

Para el proceso cuyo objeto consiste en realizar la toma física de inventarios de los bienes muebles e inmuebles del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito, así como la medición posterior de los bienes

clasificados como propiedad, planta y equipo, resulta viable promover la participación de emprendimientos y empresas de mujeres y Mipyme, considerando que las actividades requeridas pueden ser desarrolladas por organizaciones empresariales de diferentes tamaños que acrediten la experiencia, capacidad técnica, financiera y organizacional requerida. En consecuencia, la aplicación de los criterios diferenciales previstos en la normativa vigente contribuye a ampliar la pluralidad de oferentes y fortalecer la inclusión empresarial, sin afectar los estándares técnicos, financieros y de calidad necesarios para garantizar el adecuado cumplimiento del contrato. La aplicación concreta de estos criterios se deberá definir en el estudio previo conforme a los requisitos y condiciones establecidos en el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

JUSTIFICACIÓN DE CRITERIOS DEFERENCIALES PARA Y EMPRESAS CON PERSONAS CON DISCAPACIDAD

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, las disposiciones que promueven la inclusión laboral de personas con discapacidad y los principios de igualdad, libre concurrencia, selección objetiva e inclusión social que orientan la contratación estatal, el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito considera pertinente incorporar los criterios diferenciales e incentivos aplicables a proponentes que acrediten la vinculación de personas con discapacidad. Esta medida busca fomentar su inclusión efectiva en el mercado laboral y reconocer a aquellos oferentes que, además de contar con la capacidad jurídica, técnica, financiera y organizacional necesaria, contribuyan al cumplimiento de los objetivos de inclusión establecidos por el ordenamiento jurídico colombiano.

Para el proceso cuyo objeto comprende la toma física de inventarios de bienes muebles e inmuebles y la medición posterior de los bienes clasificados como propiedad, planta y equipo, resulta pertinente promover la participación y vinculación laboral de personas con discapacidad, teniendo en cuenta que dentro de las actividades administrativas, profesionales, técnicas, de procesamiento de información, conciliación de bases de datos y apoyo al inventario pueden existir funciones susceptibles de ser desempeñadas por esta población, de acuerdo con sus competencias y perfiles. En consecuencia, la aplicación de estos criterios contribuye a fortalecer la inclusión social y laboral sin disminuir las exigencias de experiencia, idoneidad, capacidad y calidad requeridas para la correcta ejecución del contrato, garantizando simultáneamente la selección objetiva y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa vigente.

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE

El proponente deberá acreditar su idoneidad mediante la presentación de máximo tres (3) certificaciones de contratos ejecutados, terminados y/o liquidados antes de la fecha de cierre del proceso. La sumatoria de dichos contratos debe ser igual o superior al 100% del presupuesto oficial, expresado en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMLV).

Los contratos aportados deben estar relacionados con:

- Experiencia General: Procesos de toma física de inventarios en entidades públicas o privadas.
- Experiencia Específica: Realización de avalúos técnicos y/o medición posterior de bienes.

Condiciones de las Certificaciones:

Cada certificación debe contener, como mínimo:

- Nombre de la entidad o persona que certifica, dirección y teléfono.
- Número de contrato y nombre del contratista.
- Objeto del contrato (debe guardar relación estricta con los servicios de inventarios y avalúos).
- Valor del contrato, plazo, fecha de inicio y terminación.
- Firma de la persona competente que expide el documento.

Reglas de Validación:

- Inscripción en el RUP: Los contratos deben estar inscritos en el Registro Único de Proponentes (RUP) y clasificados en al menos dos (2) de los códigos UNSPSC requeridos (80131802, 80101600, 80141503 o 84111507).
- Proponentes Plurales: En consorcios o uniones temporales, la experiencia se tomará en proporción al porcentaje de participación de cada integrante.
- Entidades Públicas: Al menos una de las certificaciones presentadas debe corresponder a un contrato ejecutado con una entidad pública.
- Soportes No Válidos: No se aceptarán órdenes de servicio, facturas, actas parciales, contratos verbales ni auto certificaciones expedidas por el propio contratista.

ACEPTACIÓN DE CONDICIONES TÉCNICAS

El proponente debe manifestar expresamente su compromiso de cumplir con todas las especificaciones detalladas en el Anexo Técnico (Anexo 8), el Estudio Previo y el Pliego de Condiciones, mediante la suscripción del formato correspondiente.

OFERTA ECONÓMICA

La propuesta económica debe presentarse en moneda legal colombiana, ajustada al peso y sin decimales. El valor total no podrá exceder el presupuesto oficial del proceso; de lo contrario, la oferta será rechazada. El proponente debe contemplar todos los costos directos e indirectos, impuestos y gastos logísticos (transporte y personal experto en avalúos) necesarios para la ejecución del objeto contractual.

6.9 INDICADORES DE CAPACIDAD FINANCIERA Y CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

El estudio financiero se realiza con el propósito de determinar la solidez financiera del interesado que se presenta a un proceso de contratación pública y de igual forma, permite concluir si la propuesta CUMPLE o NO CUMPLE con los requisitos establecidos. Ahora bien, con el fin de exponer la metodología utilizada para verificar la capacidad financiera y organizacional, el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito menciona que se realizará para la verificación de los requisitos habilitantes financieros y organizacionales sobre lo que se encuentre en firme en el registro único de proponentes de los oferentes que decidan concurrir al proceso de selección.

El FDLT evaluará los indicadores Financieros y Organizacionales de acuerdo con la vigencia fiscal del año inmediatamente anterior, es decir a corte 31 de diciembre de 2025 que se encuentre en el RUP vigente y en firme. En el marco del Decreto 1082 de 2015, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3 del artículo 2.2.1.1.1.5.3.

TRATAMIENTO DE DATOS

El objetivo general de todo tratamiento de datos (y por tanto de todo muestreo) es llegar a conocer determinadas características de una población o mercado, a partir de una selección de unidades de éste, con el menor coste posible. Mediante las técnicas estadísticas, las leyes probabilísticas y los diseños muestrales basados en varios métodos de muestreo, es posible aproximarse al conocimiento de estas características sin necesidad de tener que obtener la información exhaustiva de toda la población garantizando la representatividad por el hecho de tener una parte del todo¹⁵.

El tratamiento adecuado de los datos permite extrapolar y por ende generalizar los resultados observados en ésta, a la población accesible; y a partir de ésta, a la población objetivo. Por esta razón, de conformidad con lo establecido por la normatividad colombiana el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito obtuvo una muestra de empresas para la estimación del comportamiento de las variables financieras y organizacionales del sector económico del objeto a contratar.

Códigos CIU: Para establecer los indicadores financieros y organizacionales hemos utilizado base de empresas de la Superintendencia de Sociedades, con la información publicada al último cierre disponible (2024), las cuales tienen la obligación de reportar sus estados financieros a esa entidad; la base cuenta con más de 28.000 empresas las cuales han sido distribuidas en más de 450 actividades económicas de acuerdo con su clasificación industrial uniforme (CIU).

Teniendo en cuenta el objeto del contrato, se revisaron las actividades afines al mismo y fueron tenidas en cuenta para determinar los indicadores del proceso; Se seleccionó una muestra de **2244 empresas** que hacen parte de las actividades que a continuación se relacionan:

- L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
- M7020 - Actividades de consultoría de gestión
- M6920 - Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria

Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez, endeudamiento y su razón de cobertura de intereses. Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato. ¹⁶ Es así que, se realizó el correspondiente tratamiento de datos para la identificación de valores atípicos¹⁷ que puedan causar problemas en la interpretación e independencia de los datos.

¹⁵ López-Roldán, Pedro; Fachelli, Sandta . “Metodología de la investigación social cuantitativa”. Disponible en <https://www.uab.cat/web/investigacion/itinerarios/produccion-cientifica/portal-de-investigacion-de-la-uab-1345847653217.html>. Universitat Autònoma de Barcelona. Pag 12, 2015.

¹⁶ Colombia Compra Eficiente. Septiembre 05 de 2018. Manual para Determinar y Verificar los Requisitos Habilitantes en los Procesos de Contratación. Página 15.

¹⁷ En consecuencia, existen diversos tipos de valores atípicos dentro de los cuales se encuentran los siguientes:

- **Valor atípico aditivo:** Valor imprevisto que es más alto o bajo en comparación con el resto de la muestra.
- **Valor atípico innovador:** Genera un impacto inicial que puede tener repercusiones sobre la totalidad de los datos.
- **Valor atípico de cambio de nivel:** Este fenómeno causa el desplazamiento de los datos que aparecen posterior al valor atípico.
- **Valor atípico de cambio transitorio:** Sus efectos son similares a los valores atípicos de cambio de nivel, pero su efecto no es fundamental sobre los datos posteriores al valor atípico.
- **Valor atípico aditivo estacional:** Valor alto o bajo que se produce entre intervalos regulares.

“Un valor atípico es una observación que numéricamente es muy distinta al resto de elementos de una muestra. Estos datos nos pueden causar problemas en la interpretación de lo que ocurre en un proceso o en una población.”¹⁸ Ahora bien, es importante recalcar que esta particularidad debe ser analizada con rigor toda vez que estos datos pueden ser obtenidos por una acumulación de errores en las fórmulas utilizadas para su obtención, por lo cual, no deben ser incluidos en los estudios respectivos; sin embargo, en otras ocasiones, estos datos atípicos pueden otorgar información relevante para el tema objeto de estudio, es así que, la utilización o no de estos dependerá de la funcionalidad de la misma.

Por otra parte, Colombia Compra Eficiente en su Manual para Determinar y Verificar los Requisitos Habilitantes en los Procesos de Contratación ha determinado el proceso para lograr fijar los indicadores de capacidad financiera y organizacional refiriendo que es importante contar con una amplia calidad en el análisis de la información utilizada para determinar estas variables, esto debido a que se pueden presentar en muestras con datos atípicos que afectarían directamente el estudio de la misma.

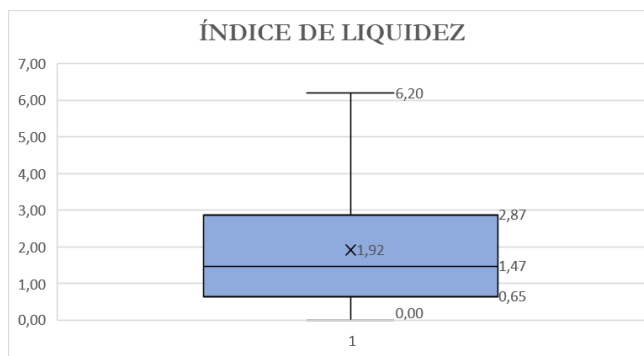
Sobre este particular se menciona que “la distorsión generada por los datos extremos puede llegar a afectar el análisis (...). Para corregir lo anterior es conveniente el uso de [herramientas estadísticas] para suavizar el impacto de los datos atípicos”¹⁹. Esto permite observar que, para establecer el índice de liquidez, el índice de endeudamiento, la razón de cobertura de intereses, la rentabilidad sobre el patrimonio y la rentabilidad sobre el activo es fundamental hacer uso de muestras sin datos atípicos toda vez que esto puede generar una distorsión en el análisis que se está desarrollando.

A continuación, El FDLT procede a desagregar y dar la explicación de cada indicador de Capacidad Financiera y Organizacional:

Índice de Liquidez: Activo Corriente / Pasivo Corriente

La muestra inicial analizada contenía 2038 datos, fue retirado de la muestra 286 datos (datos atípicos), desde el punto de vista estadístico muy distantes al promedio el cual es de 1,92 veces. La mayoría de los valores se concentran entre los cuartiles 2 y 3 reflejando un comportamiento financiero estable entre las entidades evaluadas.

	ÍNDICE DE LIQUIDEZ
PROMEDIO	1,92
MEDIANA	1,47
DESVIACIÓN ESTANDAR	1,57
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,82
MUESTRA TOTAL	2038
PODA DE LA MUESTRA	286
MUESTRA DEPURADA	1752
CUARTIL 1	0,65
CUARTIL 2	1,47
CUARTIL 3	2,87
CUARTIL 4	6,2
MAXIMO	6,20
MINIMO	0,00



- **Valor atípico de tendencia local:** Como consecuencia de la aparición de un valor atípico se produce un cambio que afecta los demás valores atípicos.

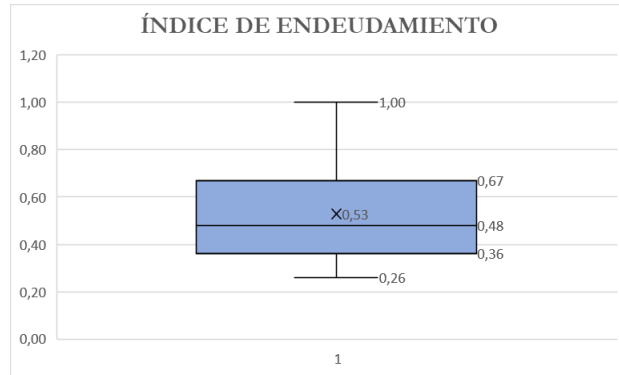
¹⁸ Universidad Pontificia de Valencia. Víctor Yepes Piqueras. <https://victoryepes.blogs.upv.es/2022/02/21/que-hacemos-con-los-valores-atipicos-outliers/>

¹⁹ Colombia Compra Eficiente. Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación. https://colombiacompra.gov.co/sites/ccc_public/files/ccc_documents/ccc_manual_requisitos_habilitantes.pdf

Nivel de endeudamiento: Total Pasivo / Total Activo

La muestra inicial analizada contenía 2038 datos, fue retirado de la muestra 983 datos (datos atípicos), desde el punto de vista estadístico muy distantes al promedio el cual es de **0,53 veces**. La mayoría de los valores se concentran entre los cuartiles 2 y 3, reflejando un comportamiento financiero estable entre las entidades evaluadas.

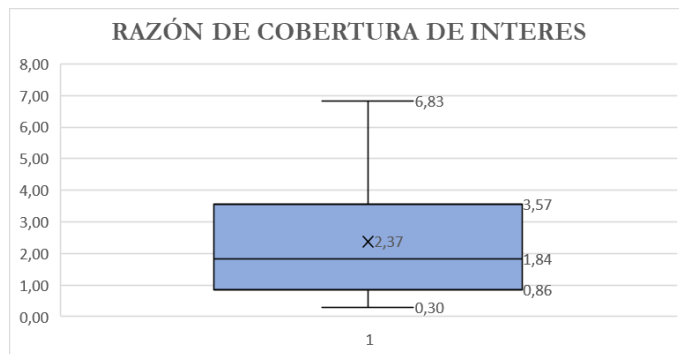
	ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO
PROMEDIO	0,53
MEDIANA	0,48
DESVIACIÓN ESTNDAR	0,20
COEFIENTE DE VARIACIÓN	0,38
MUESTRA TOTAL	2038
PODA DE LA MUESTRA	983
MUESTRA DEPURADA	1055
CUARTIL 1	0,36
CUARTIL 2	0,48
CUARTIL 3	0,67
CUARTIL 4	1,00
MAXIMO	1,00
MINIMO	0,26



Razón cobertura de intereses: Utilidad operacional / Gastos de intereses

La muestra inicial analizada contenía 2038 datos, fue retirado de la muestra 1324 datos (datos atípicos), desde el punto de vista estadístico muy distantes al promedio el cual es de **2,37 veces**. La mayoría de los valores se concentran entre los cuartiles 2 y 3 reflejando un comportamiento financiero estable entre las entidades evaluadas.

	RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES
PROMEDIO	2,37
MEDIANA	1,83
DESVIACIÓN ESTNDAR	1,81
COEFIENTE DE VARIACIÓN	0,76
MUESTRA TOTAL	2038
PODA DE LA MUESTRA	1324
MUESTRA DEPURADA	714
CUARTIL 1	0,86
CUARTIL 2	1,83
CUARTIL 3	3,56
CUARTIL 4	6,83
MAXIMO	6,83
MINIMO	0,30



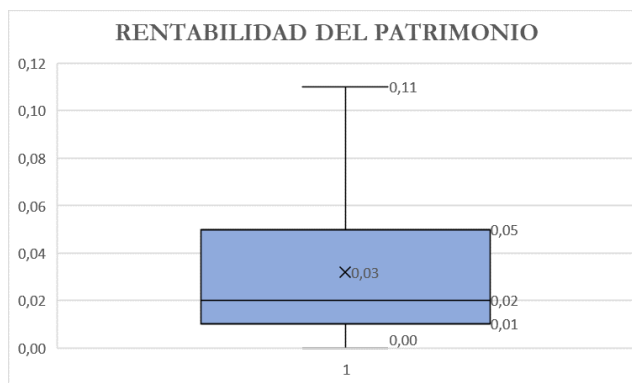
Esta razón no es excluyente para la participación de los proponentes con índices indeterminados, ya que debido a la ausencia de gastos financieros no es posible hacer la medición del indicador. Por lo anterior, si al momento de realizar la verificación de la razón de cobertura de interés, el oferente no presenta obligaciones financieras, registrando el saldo de su cuenta de Gastos por Interés en cero (\$0); se establecerá como CUMPLE para el caso del indicador en mención.

Rentabilidad sobre el patrimonio: Utilidad Operacional / Patrimonio

La muestra inicial analizada contenía 2244 datos, fue retirado de la muestra 382 datos (datos atípicos), desde el punto de vista estadístico muy distantes al promedio el cual es de **0,03 veces**. La mayoría de los valores se concentran entre los cuartiles 2 y 3 reflejando un comportamiento financiero estable entre las

entidades evaluadas.

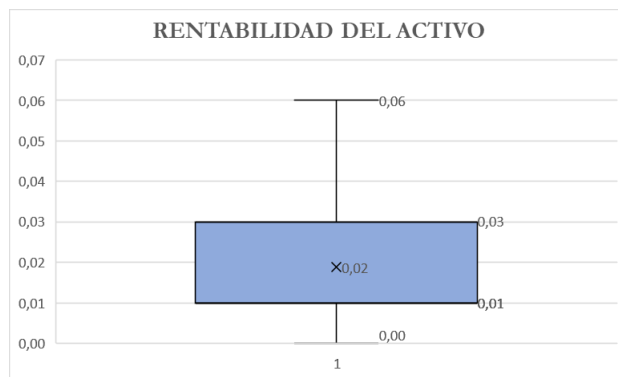
	RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO
PROMEDIO	0,03
MEDIANA	0,02
DESVIACIÓN ESTNDAR	0,03
COEFIENTE DE VARIACIÓN	1,00
MUESTRA TOTAL	2038
PODA DE LA MUESTRA	364
MUESTRA DEPURADA	1674
CUARTIL 1	0,01
CUARTIL 2	0,02
CUARTIL 3	0,05
CUARTIL 4	0,11
MAXIMO	0,11
MINIMO	0,00



Rentabilidad sobre el activo: Utilidad Operacional / Activo Total

La muestra inicial analizada contenía 2244 datos, fue retirado de la muestra 361 datos (datos atípicos), desde el punto de vista estadístico muy distantes al promedio el cual es de **0,02 veces**. La mayoría de los valores se concentran entre los cuartiles 2 y 3 reflejando un comportamiento financiero estable entre las entidades evaluadas.

	RENTABILIDAD DEL ACTIVO
PROMEDIO	0,02
MEDIANA	0,01
DESVIACIÓN ESTNDAR	0,02
COEFIENTE DE VARIACIÓN	1,00
MUESTRA TOTAL	2038
PODA DE LA MUESTRA	340
MUESTRA DEPURADA	1698
CUARTIL 1	0,01
CUARTIL 2	0,01
CUARTIL 3	0,03
CUARTIL 4	0,06
MAXIMO	0,06
MINIMO	0,00



Producto del proceso de evaluación, la entidad establece los siguientes indicadores como requisitos habilitantes de Capacidad Financiera y Capacidad organizacional que deben ser acreditados por los proponentes dentro del presente proceso.

Capital de trabajo

Se considera pertinente establecer un capital de trabajo igual o superior al 100 % del presupuesto oficial, teniendo en cuenta que la ejecución del contrato requiere que el futuro contratista disponga de capacidad financiera suficiente para asumir oportunamente los costos asociados al personal técnico y profesional, desplazamientos, herramientas tecnológicas, toma física de inventarios, procesamiento y conciliación de información y medición posterior de los bienes clasificados como propiedad, planta y equipo. Este indicador permite evidenciar que el proponente cuenta con recursos de corto plazo suficientes para garantizar la continuidad de la operación, sin depender exclusivamente de los pagos realizados por el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito.

En consecuencia, exigir un capital de trabajo mínimo del 100 % del presupuesto oficial contribuye a reducir el riesgo de interrupciones, retrasos o incumplimientos derivados de problemas de liquidez, garantizando mayor capacidad para atender las obligaciones operativas durante la ejecución contractual.

Capacidad Financiera del Proponente:

INDICADOR	FORMULA	INDICE REQUERIDO
Liquidez	= Activo Corriente / Pasivo Corriente	Mayor o igual a 1,92
Endeudamiento	= Pasivo Total / Activo Total	Menor o igual a 0,53
Cobertura de Intereses	= Utilidad Operacional / Gastos de Intereses	Mayor o igual a 2,37
Capital de Trabajo/Presupuesto	= Activos Corrientes – Pasivos Corrientes	Mayor o igual a 100%

Capacidad Organizacional del Proponente

INDICADOR	DE DONDE:	INDICE REQUERIDO
Rentabilidad de Patrimonio	= Utilidad Operacional / Patrimonio	Mayor o igual a: 0,03
Rentabilidad del Activo	= Utilidad Operacional / Activo Total	Mayor o igual a: 0,02

Los Oferentes Plurales serán evaluados de acuerdo con la opción cuatro (4), Ponderación de los componentes de los indicadores, del Manual Para Determinar y Verificar los Requisitos Habilitantes en los Procesos de Contratación, código CCE-EICP-MA-04, de Colombia Compra Eficiente:

Donde i representa a una empresa que conforma el oferente plural y n es el número total de empresas integrantes del oferente plural (unión temporal o consorcio).

$$\begin{aligned}
 \text{Indicador} &= \frac{\text{Numerador}_1 * \text{Participación}_1 + \dots + \text{Numerador}_n * \text{Participación}_n}{\text{Denominador}_1 * \text{Participación}_1 + \dots + \text{Denominador}_n * \text{Participación}_n} \\
 &= \frac{\sum_{i=1}^n \text{Numerador}_i * \text{Participación}_i}{\sum_{i=1}^n \text{Denominador}_i * \text{Participación}_i}
 \end{aligned}$$

6.10 Estudio de mercado

El estudio de mercado se desarrolló con base a tres (3) cotizaciones válidas, obtenidas mediante diferentes mecanismos de recolección de información. Una (1) de las cotizaciones fue recibida en el marco del Evento de Cotización por SECOP II No. 005-2026, el cual se llevó a cabo entre el 20 de marzo de 2026 y el 26 de marzo de 2026, mientras que las otras cotizaciones fueron allegadas por un equipo técnico del presente proceso a través de correo electrónico. El proceso fue liderado por el equipo económico y financiero, en cumplimiento de los principios de transparencia, trazabilidad, veracidad y oportunidad, garantizando la integridad y confiabilidad de la información recopilada para el análisis del mercado. Las cotizaciones fueron analizadas con relación al periodo actual y no modificados los valores.

En aplicación del principio de economía, se obtuvo un mínimo de dos a tres cotizaciones para los ítems requeridos. Como parte del análisis técnico de la información recolectada, se calcularon indicadores⁵⁹

estadísticos fundamentales como el valor promedio, la desviación estándar, los valores mínimo y máximo, así como el coeficiente de variación (CV), indicador utilizado para medir la dispersión relativa de los precios frente al promedio y evaluar la consistencia de las ofertas recibidas.

Adicionalmente, para efectos del presente estudio de mercado, en algunos casos se optó por no considerar determinados valores ofertados, toda vez que estos evidenciaban precios atípicamente altos o bajos frente al comportamiento general del mercado para algunos ítems analizados. En consecuencia, dichos valores fueron excluidos del análisis con el fin de evitar distorsiones estadísticas y garantizar que la desviación estándar refleje de manera más adecuada la tendencia real de los precios del mercado.

Del total de 6 ítems analizados, 1 presentan una desviación estándar del 34 %, lo cual evidencia una mayor dispersión en los precios reportados. No obstante, al evaluar los valores promedio obtenidos, se observa que estos se mantienen dentro de rangos razonables y acordes con las condiciones del mercado. Por su parte, los 5 ítems restantes registran una desviación estándar inferior al 24 %, lo que sugiere una mayor homogeneidad en los precios analizados y una relativa estabilidad en su comportamiento.

En este sentido, el presente análisis constituye un insumo técnico para la toma de decisiones en el proceso de adquisición, contribuyendo a la definición de valores de referencia acordes con las condiciones del mercado y garantizando la aplicación de criterios de eficiencia, economía y responsabilidad en el uso de los recursos públicos.

Para ampliar la información, remítase al anexo: Estructura de costos y Análisis de mercado.

6.11.1 Análisis estadístico de precios de referencia.

La tabla consolida información de varios procesos contractuales desarrollados por las Alcaldías Locales de Engativá, Fontibón, Kennedy y Tunjuelito, cuyos objetos están orientados a la toma física de inventarios, medición y avalúo de bienes muebles e inmuebles. El análisis comparativo evidencia una marcada variabilidad en los presupuestos.

Entidad	Valor (COP)	Plazo
Engativá	\$ 149.053.331	3 meses
Fontibón	\$ 77.630.680	6 meses
Kennedy	\$ 256.281.189	5 meses
Tunjuelito	\$ 74.036.496	3 meses
PROMEDIO	\$ 139.250.424	
MEDIANA	\$ 113.342.006	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 85.327.108	
COEF. DE VARIACIÓN	61.27%	

Tabla. Valores de referencia de contratos similares

Fuente. Elaboración propia

En primer lugar, se observa que los valores contratados presentan un rango de dispersión significativo,

situándose entre los \$74 millones y los \$256 millones, lo cual es coherente con la naturaleza del objeto: la toma física de inventarios, medición y avalúo técnico de bienes. Esta variabilidad, reflejada en un Coeficiente de Variación del 61.27%, confirma que el presupuesto se ajusta proporcionalmente al volumen de activos y la complejidad de los inventarios de cada localidad, sin superar los topes históricos de contratación para este servicio.

Los plazos contractuales, por su parte, varían entre 3 y 6 meses, siendo el periodo de 3 meses el más frecuente entre las entidades analizadas (como en Engativá y Tunjuelito). Ello se explica porque la ejecución técnica de inventarios y avalúos requiere fases rigurosas de levantamiento en campo, conciliación contable y entrega de informes, procesos que demandan tiempos específicos según la cantidad de bienes a intervenir. El antecedente de Kennedy, con un valor superior y un plazo de 5 meses, sugiere una carga operativa mayor, mientras que los plazos de 3 meses representan intervenciones estándar y eficientes.

Finalmente, la tabla refleja que todas las entidades comparadas han seleccionado operadores mediante la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía (SAMC), lo cual es consistente con la existencia de un mercado con pluralidad de oferentes especializados en servicios de auditoría, revisoría y gestión de activos fijos.

En conjunto, estos antecedentes permiten concluir que el proceso actual de Tunjuelito está alineado técnica y financieramente con los parámetros de la zona, y que el valor de \$74.367.845**, **propuesto se ajusta a las condiciones reales del mercado y a los históricos de contratación de servicios similares.

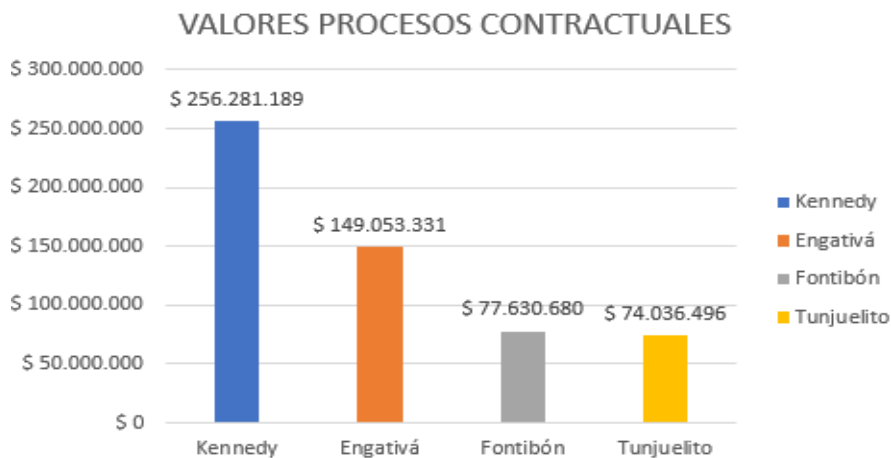


Gráfico 13 Valores contractuales comparables
Fuente: Elaboración propia.

6.11.2 Análisis de riesgos del proceso contractual.

La matriz de riesgos asociada al proceso de toma física de inventarios de bienes muebles e inmuebles y medición posterior de propiedad, planta y equipo del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito analiza los factores críticos que podrían afectar el cumplimiento del objeto contractual, evaluando su probabilidad, impacto y prioridad.

En primer lugar, se identifican riesgos de prioridad EXTREMA concentrados en las etapas de Planeación y Contratación. Entre ellos destacan la definición de requisitos habilitantes que impidan la selección objetiva, las demoras en la expedición de vigencias futuras y el riesgo de que el contrato no se firme. Estos eventos son críticos, ya que su materialización impediría el cumplimiento de las metas propuestas para la vigencia 2026. Para mitigar esto, la Entidad enfoca sus esfuerzos en una estructuración técnica sólida y un seguimiento riguroso al cronograma de contratación.

Por otra parte, se evalúan riesgos de impacto ALTO relacionados con la etapa de Selección, específicamente por una inadecuada evaluación de ofertas o verificación de requisitos. Asimismo, en la Ejecución, se contempla el riesgo de sobrecostos adicionales no previstos y retrasos en el cronograma. Estos factores se abordan mediante la calificación cualitativa y monetaria del riesgo, donde impactos mayores pueden representar sobrecostos de entre el 15% y el 30% del valor del contrato, afectando la gestión de los activos fijos de la localidad.

Finalmente, situaciones como la variación de precios del mercado o el incumplimiento del contratista con sus subcontratistas se clasifican como riesgos de impacto MEDIO. Estos eventos, aunque perturban la ejecución, se mitigan mediante la asignación de responsabilidades claras y la supervisión administrativa, asegurando que el proceso de medición posterior de los bienes se realice bajo las disposiciones legales vigentes y sin afectar el beneficio de las partes.

Riesgo Identificado	Probabilidad	Impacto	Medidas de Mitigación
Requisitos habilitantes que impidan la selección objetiva de contratistas.	Media	Extremo	Revisión técnica previa de los pliegos y estudios de mercado con al menos 3 cotizaciones para asegurar la pluralidad de oferentes.
Demoras en la expedición de vigencias futuras o falta de aprobación presupuestal para 2026.	Media	Extremo	Realizar seguimiento administrativo ante la Secretaría de Hacienda y ajustar el cronograma de metas según la disponibilidad fiscal.
Inadecuada descripción técnica del bien o servicio requerido (inventarios y medición).	Media	Alto	Validación del anexo técnico por parte del área de activos fijos y contabilidad antes de iniciar el proceso de selección.
Variación de precios del mercado que afecte el equilibrio económico del contrato.	Media	Medio	Inclusión de cláusulas de ajuste si aplica y uso de precios de referencia actualizados en el análisis económico estimativo.
Incumplimiento de cronograma por retrasos en la toma física de bienes muebles e inmuebles.	Media	Medio	Supervisión permanente, exigencia de informes semanales de avance y aplicación de multas/sanciones contractuales por demora.
Falta de calidad en la medición posterior de propiedad, planta y equipo (PPE).	Baja	Alto	Verificación técnica de los entregables frente a las normas contables vigentes y exigencia de póliza de calidad por el 20% del valor.
Accidentes laborales o daños durante el levantamiento físico de inventarios en campo.	Media	Medio	Exigencia de afiliación a seguridad social (ARL) de todo el personal y protocolos de seguridad física durante las visitas a los inmuebles.
Nulidad del contrato o investigaciones por errores en el proceso de contratación.	Baja	Alto	Verificación rigurosa de los requisitos habilitantes jurídicos y cumplimiento estricto del manual de contratación de la Entidad.

6.11.3 Eficiencia y justificación del modelo de contratación.

La elección de la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía para el presente proceso se justifica^{6a2}

en atención al valor estimado del contrato y la naturaleza técnica de su objeto: la toma física de inventarios, avalúos y medición posterior de los activos del Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito. Este procedimiento se fundamenta en lo dispuesto en el literal (b) del numeral 2 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 y el artículo 2.2.1.2.1.2.20, permitiendo una contratación eficiente que garantiza la selección objetiva mediante la ponderación de factores de calidad y precio.

A diferencia de un suministro de bienes comunes, el servicio requerido exige una alta experticia técnica y profesional. La modalidad de Menor Cuantía permite a la entidad verificar requisitos habilitantes rigurosos, tales como la inscripción de los peritos en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) y su experiencia específica en el cálculo de deterioro y vidas útiles bajo normas NICSP, a través de la plataforma SECOP II, se asegura la pluralidad de oferentes y la transparencia, permitiendo que firmas de consultoría y auditoría especializadas compitan en igualdad de condiciones para ofrecer la mejor solución técnica al Fondo.

Desde el punto de vista operativo, la contratación de este servicio es indispensable para la sinceridad contable de la administración local. El retraso en la verificación física de bienes desde la vigencia 2021 hace imperativo un proceso que no solo sea ágil, sino técnicamente profundo, para que los estados financieros reflejen la realidad económica de la Propiedad, Planta y Equipo (PPE) de la entidad, el uso de este modelo de selección garantiza que el contratista cuente con la logística necesaria para el levantamiento de inventarios tanto en sedes administrativas como en bienes entregados en comodato a la comunidad.

El análisis de mercado realizado evidencia una oferta nacional robusta y competitiva, con una marcada concentración de proveedores especializados en Bogotá, lo cual minimiza riesgos logísticos y asegura estabilidad en los precios ofertados. Además, el entorno económico de 2026, caracterizado por una tendencia a la baja en los costos de financiamiento (tasa de usura proyectada), incentiva la participación de proponentes con ofertas económicas más eficientes sin sacrificar la rigurosidad técnica exigida por el Archivo General de la Nación y la Contaduría General de la Nación.

En conclusión, la Selección Abreviada de Menor Cuantía es el instrumento jurídico y técnico más adecuado. Permite optimizar los tiempos administrativos de la Alcaldía Local de Tunjuelito, asegurando la actualización oportuna del patrimonio público y el uso responsable de los recursos, bajo un esquema que prioriza la idoneidad profesional para una labor crítica de supervisión y control de activos.

7 CONCLUSIONES

Tras el análisis integral del sector, el comportamiento de la oferta y la demanda en el SECOP II, y la revisión de los antecedentes directos (como el proceso FDLT-SAMC-002-2021, se consolidan las siguientes conclusiones que fundamentan la viabilidad del presente proceso:

Idoneidad Técnica y Necesidad Estratégica del Objeto: La contratación para la toma física de inventarios, avalúos técnicos y medición posterior es una necesidad crítica y obligatoria para el Fondo de Desarrollo Local de Tunjuelito. Al no haberse realizado una verificación integral desde la vigencia 2021, existe un imperativo legal de actualizar el estado real de los activos bajo estándares NICSP. La exigencia de personal certificado en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) asegura que la valoración de los bienes muebles e inmuebles proporcione una representación fiel de la información financiera de la entidad. La Alcaldía Local posee la madurez administrativa necesaria para supervisar que estos servicios técnicos mitiguen el riesgo de detrimento patrimonial y aseguren la transparencia en la gestión de la Propiedad, Planta y Equipo (PPE).

Solidez Presupuestal y Eficiencia del Gasto: El proceso cuenta con un presupuesto oficial estimado de **SETENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO (\$74.367.845) M/CTE, IVA incluido**, con cargo a la vigencia fiscal 2026. Este valor se ha determinado mediante un análisis de mercado que garantiza precios justos y competitivos. En el contexto macroeconómico de 2026, este presupuesto resulta altamente eficiente, ya que la tendencia descendente de la tasa de usura (26,76% E.A.) y del Interés Bancario Corriente (17,84%) reduce los costos de apalancamiento y aseguramiento para los proponentes. Esta coyuntura económica favorece la obtención de ofertas económicas más robustas, optimizando el uso de los recursos públicos sin comprometer la rigurosidad técnica de los peritajes requeridos.

Seguridad Jurídica y Competencia en el Mercado de Oferentes: La modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía se ratifica como el vehículo jurídico idóneo, amparado en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015. El análisis de mercado revela una oferta nacional 100% robusta, concentrada mayoritariamente en el Distrito Capital, lo que garantiza una pluralidad de oferentes con capacidad técnica superior en servicios de consultoría y gestión (Familias 8010 y 8411). La alta competitividad detectada, donde la mayoría de los actores operan de forma individual (98,49%), asegura que la entidad pueda seleccionar una firma especializada que no solo ofrezca el mejor precio, sino una metodología de valoración avanzada que fortalezca el control interno y el cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo Local "Tunjuelito Camina Segura 2025–2028".

Elaboró:	David Ernesto Guevara Rincón Contratista CTO 047-2026 Mary Viviana Ruiz Reina – Contratista CTO 180-2026	
Revisó y Aprobó Aspectos Técnicos:	Jesús David Aldana García - Contratista CTO 388-2025	