Fecha de elaboración de estudios de Sector:	**10 DE OCTUBRE DE 2026**
Nombre de quien Elabora el Estudio Sector:	**JESÚS ANTONIO ACELA NIÑO**
Dependencia:	**SECRETARIA ADMINISTRATIVA**

I. INTRODUCCION

A continuación se presentará el estudio del sector económico y de los oferentes por parte de la entidad conforme con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar el proceso de contratación de ***mínima cuantía*** y la consecuente aceptación de la oferta.

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de servicios, se evidencia que de acuerdo con las obligaciones que se desarrollarán en la ejecución, estas pueden ser ejecutadas por una persona natural o jurídica que cumpla con los requerimientos técnicos requeridos por la entidad, con idoneidad y experiencia en el desarrollo del objeto contractual.

Se deja constancia mediante el presente documento, del análisis del sector Comercial realizado en la etapa de planeación y estructuración de este, así:

II. OBJETO CONTRACTUAL Y JUSTIFICACIÓN

"REALIZAR LA VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DE AVALÚOS Y DEMÁS PRODUCTOS TÉCNICOS REQUERIDOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP, SOBRE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO QUE SEAN REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES TÉCNICAS, METODOLOGÍAS Y NORMATIVA APLICABLE."

El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP fue creado mediante el Acuerdo Municipal 035 de 2002, instrumento que contempla, entre otras, funciones relacionadas con la administración directa o indirecta de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Bucaramanga. Puntualmente, el Acuerdo en mención dispone que:

> *"**FUNCIONES ARTÍCULO TERCERO - FUNCIONES**. Son funciones de la Defensoría del Espacio Público, sin perjuicio de las atribuciones de otras autoridades, la defensa, inspección, vigilancia, regulación y control del Espacio Público del Municipio, administración de los bienes inmuebles y la elaboración del inventario general del Patrimonio Inmobiliario Municipal".*

A su vez, el Decreto 012 de 2003 de la Alcaldía Municipal, por medio del cual se determina la estructura administrativa y las funciones de las dependencias del DADEP, establece que, dentro de las funciones de la Unidad de Registro Inmobiliario, adscrita a esta dependencia, se encuentran las siguientes:

> *"**ARTÍCULO TERCERO. - Funciones de la Unidad de Registro Inmobiliario**. Corresponde a la Unidad de Registro Inmobiliario las siguientes funciones:*
>
> *(...) Responder por la recepción de los inmuebles que a cualquier título se entreguen al Municipio de Bucaramanga. (..)*
>
> *(...) Administrar los sistemas de información de la propiedad inmobiliaria del Municipio (...).*
>
> *(...) Mantener debidamente alimentado y actualizado el sistema de información que adopte el Departamento Administrativo (...)".*

Actualmente, el Inventario General del Patrimonio Inmobiliario Municipal de la Alcaldía de Bucaramanga, cuenta con aproximadamente dos mil novecientos treinta y ocho (2.938) predios, respecto de los cuales el Departamento

Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP ejerce derechos de propiedad, así como funciones de administración y gestión directa o indirecta.

En el marco del proceso de revisión, actualización y gestión de la información asociada a los bienes inmuebles que conforman el patrimonio inmobiliario municipal, se identificaron cuarenta y cinco (45) bienes inmuebles que requieren una estimación de valoración económica actualizada. Lo anterior, en razón a que el valor con el cual se encuentran registrados en el Inventario General del Patrimonio Inmobiliario Municipal –no refleja necesariamente sus condiciones físicas, constructivas, económicas y de mercado actuales, presentándose diferencias entre el valor registrado y la realidad actual de los inmuebles. En particular, se ha identificado que sobre algunos de estos inmuebles se han desarrollado edificaciones, construcciones, adecuaciones, ampliaciones, mejoras y demás intervenciones posteriores a su incorporación al IGPM, circunstancias que pueden incidir de manera significativa en su valor comercial actual y que no necesariamente se encuentran reflejadas en el valor con el cual fueron inicialmente incorporados al Inventario. En consecuencia, mantener como único referente económico el avalúo catastral podría generar una diferencia entre el valor registrado o utilizado para efectos de gestión patrimonial y la realidad física y económica actual de los bienes.

Esta necesidad adquiere especial relevancia si se tiene en cuenta que algunos de los bienes objeto de valoración fueron incorporados al Inventario General del Patrimonio Inmobiliario Municipal – IGPM tomando como referencia su valor comercial, valor que, por su naturaleza y finalidad, no necesariamente corresponde al valor comercial actual del inmueble ni refleja integralmente las condiciones físicas, constructivas y económicas que actualmente presenta.

En efecto, en algunos casos se han presentado modificaciones posteriores a su incorporación, tales como la construcción de edificaciones, ampliaciones, adecuaciones y mejoras, así como cambios en las condiciones de los sectores en los que se encuentran ubicados, circunstancias que pueden incidir en su valor comercial y que no necesariamente se encuentran reflejadas en el valor catastral utilizado inicialmente para su incorporación al Inventario. Lo anterior adquiere particular relevancia en tanto dichos valores constituyen un referente para la gestión y administración de los bienes inmuebles a cargo del DADEP y pueden ser considerados como insumo para la estructuración y celebración de negocios jurídicos y demás actuaciones administrativas relacionadas con su administración, uso y aprovechamiento.

Por lo anterior, resulta necesario contar con avalúos comerciales actualizados que permitan determinar el valor comercial de mercado de las unidades de valoración identificadas, considerando integralmente sus características físicas, ubicación, destinación, condiciones constructivas, mejoras, edificaciones existentes y demás circunstancias que incidan en su valor. Esta información resulta particularmente relevante para el ejercicio de las funciones de administración y gestión que corresponden al DADEP y para sustentar técnicamente las decisiones que se adopten respecto de estos bienes, especialmente cuando sean objeto de convenios, comodatos, arrendamientos, aprovechamiento económico del espacio público u otros instrumentos de administración, uso o explotación económica.

No obstante, atendiendo a las características físicas, funcionales, de ubicación y destinación de algunos de estos bienes, así como a la necesidad de realizar una valoración integral en aquellos casos en que varios inmuebles funcionan de manera conjunta, los cuarenta y cinco (45) bienes inmuebles serán objeto de valoración a través de doce (12) unidades de valoración. En consecuencia, el resultado del proceso comprenderá la elaboración y entrega de doce (12) informes de avalúo, cada uno correspondiente a la respectiva unidad de valoración definida.

Es importante precisar que, en algunos casos, diferentes unidades o espacios objeto de valoración comparten el mismo folio de matrícula inmobiliaria y número predial, pero se encuentran diferenciados por su área, funcionamiento, destinación y uso específico. Tal es el caso, entre otros, de la sede principal de la Personería de Bucaramanga y la sede principal de la Contraloría de Bucaramanga, así como del espacio destinado al Banco GNB Sudameris ubicado en la Alcaldía de Bucaramanga y el área correspondiente al cajero de dicha entidad.

De igual manera, existen inmuebles conformados por varios folios de matrícula inmobiliaria que, por su ubicación, destinación y funcionamiento conjunto, deben ser objeto de una valoración integral. En este sentido, se encuentran

las estaciones UIS, Norte y Provenza del Sistema Integrado de Transporte Masivo – METROLÍNEA, las cuales están conformadas por varios folios de matrícula inmobiliaria, pero serán consideradas integralmente para efectos de su valoración comercial.

Los bienes inmuebles objeto de avalúo son los siguientes:

No.	Folio de matrícula inmobiliaria (FMI)	No. Predial
1	300-47526	010302050001000
	300-6441	010302050002000
	300-49391	010302050003000
	300-38798	010302050004000
	300-46390	010302050005000
	300-46850	010302050006000
	300-49371	010302050007000
	300-50450	010302050008000
	300-49089	010302050009000
	300-49619	010302050010000
	300-47129	010302050011000
	300-47361	010302050012000
	300-46870	010302050013000
	300-33787	010302050014000
	300-48369	010302050015000
	300-4258	010302050016000
	300-48796	010302050017000
	300-49327	010302050018000
	300-47710	010302050019000
	300-129823	010302050020000
	300-51424	010302050021000
	300-49973	010302050022000
	300-48659	010302050023000
	300-49165	010302050024000
	300-48485	010302050025000
	300-49010	010302050026000
	300-49337	010302050027000
	300-305817	010302050028901
	300-305818	010302050029901
2	300-27379	010601730001000
	300-16261	010601730002000
	300-97013	010601730003000
	300-95404	010601730004000
	300-192354	010601730005000
	300-192353	010601730006000
	300-192355	010601730007000
3	300-2425	010400640001000

4	300 - 111840 300 - 72031	010504890001000 010504890002000
5	300-31419	010101790001000
6	300-31419	010101790001000
7	300-18155	010502300002000
8	300-474010	010402310017000
9	300-249083	010101790001000
10	300-249083	010101790001000
11	300-34057	010100900006000
12	300-133994	010100610034000

En consecuencia, el Municipio de Bucaramanga debe adelantar el proceso de contratación requerido para satisfacer la necesidad identificada, de conformidad con las modalidades de selección previstas en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública. Para determinar la modalidad aplicable, deberá atenderse al objeto de la contratación y, principalmente, al valor estimado del proceso, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015. En este caso, al tratarse de la contratación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles, y siempre que el presupuesto oficial no exceda el diez por ciento (10 %) de la menor cuantía de la entidad, resulta procedente acudir a la modalidad de **selección de mínima cuantía**.

En el presente proceso, atendiendo a la naturaleza especializada de los servicios requeridos, el Municipio de Bucaramanga establecerá en la invitación pública las condiciones técnicas, jurídicas y de experiencia necesarias para garantizar la adecuada ejecución del objeto contractual. En consecuencia, el oferente deberá acreditar su capacidad jurídica y que su objeto social se encuentre relacionado con la prestación de servicios de avalúos de bienes inmuebles. Así mismo, deberá acreditar que el profesional responsable de la elaboración y suscripción de los informes de avalúo objeto del contrato se encuentra debidamente inscrito y con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en la categoría y alcance que correspondan a los bienes objeto de valoración, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013, el Decreto 556 de 2014 y demás normas que regulen el ejercicio de la actividad valuatoria.

En este sentido, la inscripción y vigencia en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA deberá corresponder al profesional que efectivamente tenga a su cargo la elaboración y suscripción de los informes de avalúo, sin que dicha condición deba recaer necesariamente en el representante legal del oferente, cuando este no sea quien ejecute directamente dicha actividad.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS BIENES INMUEBLES POR AVALUAR:

Los bienes inmuebles objeto del presente proceso serán valorados de acuerdo con la finalidad específica requerida para cada uno, mediante la elaboración de avalúos comerciales y/o avalúos de aprovechamiento económico del espacio público, según corresponda.

En este sentido, se distinguen los bienes inmuebles respecto de los cuales se requiere la elaboración de un **avalúo comercial**, cuyo propósito es determinar y/o actualizar su valor comercial, de conformidad con las condiciones físicas, jurídicas, económicas y de mercado que resulten aplicables a cada inmueble, los cuales se relacionan a continuación:

AVALUÓ COMERCIAL					
Item	**Tipo de Predio**	**Dirección**	**Área (m²)**	**Uso del Suelo**	**Tipo de Avaluó**
1	Estación Metrolínea UIS	K 25 C 10 K 26 C 11 BR UNIVERSIDAD – ESTACIÓN METROLÍNEA UIS	5.588,00	Dotacional	Comercial
2	Estación Metrolínea Norte	KM 1 CR RIONEGRO BR MIRAMAR – ESTACIÓN METROLÍNEA NORTE	28.346,00	Dotacional Comercial 2-C-2 Comercial 3-C3	Comercial
3	Estación Metrolínea Provenza	AU FLORIDABLANCA # 86-30 BR DIAMANTE II – ESTACIÓN METROLÍNEA PROVENZA	5.849,00	Dotacional	Comercial
4	Lote	CALLE 55 # 17C-01 BR LA CONCORDIA	674,50	Múltiple 1	Comercial
5	CDI	C 49 9A OCC 36 – C 49 10 OCC 12 36 BR CAMPO HERMOSO – CDI	1.253,00	Residencial 4	Comercial
6	Escuela Minca sede D BE	CL 98 # 97-94 BR LA PEDREGOSA – ESCUELA MINCA SEDE D BE	283,00	Dotacional	Comercial
7	Contraloría / Edif. Alcaldía de Bucaramanga	K 11 34 16 40 C 34 10 06 22 36 38 – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	412,50	Dotacional	Comercial
8	Personería de Bucaramanga / Alcaldía de Bucaramanga	C 35 10 37 BR GARCÍA ROVIRA – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	352,23	Dotacional	Comercial
9	Teatro Santander	C 33 18 60 K 19 33 26 28 50 BR EL CENTRO	1.503,00	Dotacional	Comercial
10	Plaza de Mercado La Rosita	K 23 40 14 LO 2 BR BOLÍVAR	936,00	Dotacional	Comercial

Ahora bien, se identifican los bienes inmuebles respecto de los cuales se requiere la elaboración de avalúos para determinar el valor asociado a su **aprovechamiento económico del espacio público**, los cuales se relacionan a continuación:

AVALUÓ APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO					
11	Local	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	143,70	Dotacional	Renta y aprovechamiento económico
12	Cajero automático	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – CAJERO CONTIGUO BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	6,80	Dotacional	Renta y aprovechamiento económico

Nota: El avaluador deberá verificar las condiciones urbanísticas aplicables al inmueble, de conformidad con el POT vigente, tales como tratamiento urbanístico, uso normativo, afectaciones, restricciones, riesgos, servidumbres y demás determinantes relevantes, conforme a lo establecido en la normativa vigente y en particular en la Resolución 941 de 2026.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LOS INFORMES DE AVALUOS:

Los avalúos comerciales objeto del contrato deberán elaborarse y presentarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Capítulo 3 del Título 2 del Decreto 1170 de 2015, la Ley 1673 de 2013 y la Resolución 941 de 2026 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan. El informe deberá determinar el valor comercial del inmueble, entendido como el precio más probable por el cual el predio se transaría en un mercado en el que comprador y vendedor actuarían libremente y con conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Cada informe deberá contener la siguiente información:

a. **Documento de presentación y remisión del informe:** Documento dirigido al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, mediante el cual se remita formalmente el informe de avalúo correspondiente, indicando el inmueble o unidad de valoración objeto del estudio, su finalidad y los documentos que se anexan.

b. **Datos generales del avalúo:** El informe deberá contener, como mínimo, la siguiente información general: clase y finalidad del avalúo, entidad solicitante, dirección y localización del inmueble, identificación y clase del inmueble, propietario, identificación del avaluador responsable, fecha de inspección, fecha de elaboración del avalúo y demás datos necesarios para su plena identificación. Esta información deberá incorporarse en la portada y/o ficha de identificación del informe.

c. **Tipo y finalidad del avalúo:** Deberá indicarse expresamente la clase de avalúo que se realiza, su finalidad y el objeto de la valoración, así como la justificación técnica y metodológica de la metodología seleccionada, explicando por qué resulta adecuada para determinar el valor requerido de acuerdo con las características del inmueble y la finalidad específica de la contratación.

d. **Identificación, caracterización y descripción del inmueble:** El informe deberá contener la identificación física, jurídica, catastral y predial del inmueble o unidad de valoración, incluyendo, como mínimo, la siguiente información:

   1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria.
   2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración.
   3. Dirección, ubicación y localización.
   4. Clase y características del inmueble.
   5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información.
   6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física.
   7. Uso actual y destinación del inmueble.
   8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado.
   9. Disponibilidad y características de los servicios públicos.
   10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable.
   11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso.
   12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor.
   13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración.

14. Impactos o condiciones ambientales relevantes.
15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes.
16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes.
17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración
18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.

e. **Metodología valuatoria:** Deberá describirse de manera clara y detallada la metodología o metodologías valuatorias empleadas, los criterios técnicos utilizados, las fuentes de información consultadas, las variables consideradas y el procedimiento aplicado para la determinación del valor, de conformidad con la normativa vigente y las condiciones particulares del inmueble.

f. **Determinación del valor:** El informe deberá presentar de manera clara, discriminada y debidamente sustentada el valor resultante del avalúo, indicando el valor comercial determinado para el inmueble o unidad de valoración, según corresponda. Cuando se trate de un avalúo destinado a establecer el valor asociado al aprovechamiento económico del espacio público, deberá indicarse expresamente el valor determinado para dicha finalidad, junto con los criterios, variables y metodología empleados para su cálculo.

g. **Fecha, vigencia y condiciones de aplicabilidad:** El informe deberá indicar expresamente la fecha de elaboración del avalúo, así como las condiciones de vigencia, actualización o aplicabilidad que correspondan de acuerdo con la normativa vigente, la metodología empleada y la finalidad específica para la cual se realiza la valoración.

h. **Soportes y anexos:** El informe deberá incorporar los documentos y soportes técnicos utilizados para la valoración que resulten necesarios para verificar, sustentar y reproducir razonablemente las conclusiones del avalúo, incluyendo, cuando corresponda, documentos de identificación predial, información catastral y registral, fichas normativas, planos, estudios de mercado, cálculos, cuadros comparativos, registro fotográfico y demás documentos que hayan servido de fundamento para la determinación del valor.

En consecuencia, los informes de avalúo deberán elaborarse de conformidad con la normativa vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia, en especial lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, así como las demás disposiciones que resulten aplicables de acuerdo con la naturaleza y finalidad de cada valoración. Los informes deberán ser elaborados y suscritos por el profesional responsable que se encuentre debidamente inscrito y con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en la categoría y alcance correspondientes al bien o unidad de valoración objeto del avalúo, y deberán contener información técnica, objetiva, verificable y suficiente que permita sustentar la metodología aplicada, las condiciones analizadas y el valor determinado. De esta manera, los resultados obtenidos constituirán un soporte técnico idóneo para las actuaciones administrativas y negocios jurídicos relacionados con la administración, gestión, saneamiento, uso y aprovechamiento económico de los bienes inmuebles objeto del contrato.

Para desarrollar el objeto del contrato y dar cumplimiento cabal al mismo, el contratista se compromete a:

1. Realizar las visitas técnicas e inspecciones físicas a los bienes inmuebles y/o unidades de valoración objeto del contrato, previa coordinación con el supervisor, verificando las condiciones físicas, constructivas, funcionales, de uso, destinación, ubicación y demás aspectos que resulten relevantes para la elaboración de los avalúos.
2. Elaborar y entregar doce (12) informes de avalúo, correspondientes a las doce (12) unidades de valoración definidas por el DADEP, de conformidad con la normativa vigente que regule la actividad valuatoria y atendiendo la finalidad específica de cada valoración. Los informes deberán contener la identificación y descripción del inmueble, la metodología o metodologías aplicadas, los criterios técnicos utilizados, las fuentes de información consultadas, las variables consideradas, los cálculos efectuados y la debida sustentación del valor determinado.

3. Garantizar que el profesional responsable de la elaboración y suscripción de los informes de avalúo mantenga vigente su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, durante la ejecución del contrato, en la categoría y alcance que correspondan a los bienes objeto de valoración, de conformidad con la normativa aplicable.
4. Informar oportunamente al supervisor del contrato cualquier circunstancia técnica, jurídica, física o administrativa que pueda afectar la realización de las visitas, la elaboración de los informes o el cumplimiento de las obligaciones y plazos contractuales, indicando las medidas que resulten procedentes para su atención.
5. Garantizar la calidad, consistencia, integridad y trazabilidad de la información utilizada para la elaboración de los informes de avalúo, de manera que las fuentes, datos, supuestos, cálculos, estudios de mercado, comparables y demás elementos empleados para determinar el valor puedan ser identificados y verificados por el DADEP.
6. Corregir, sin costo adicional para el DADEP, los errores, inconsistencias u omisiones que sean atribuibles al contratista y que sean identificados por el supervisor durante la ejecución del contrato o con ocasión de la revisión de los productos entregados, dentro del plazo que para tal efecto establezca el supervisor, sin que ello implique modificación del objeto contractual.
7. Atender y responder las observaciones, solicitudes de aclaración y requerimientos formulados por el supervisor del contrato respecto de los informes de avalúo, su metodología, cálculos, soportes o resultados, efectuando los ajustes técnicamente procedentes cuando haya lugar a ello.
8. Entregar al supervisor los soportes técnicos y documentales que sustenten cada valoración, incluyendo, cuando corresponda, memorias de cálculo, estudios y análisis de mercado, registros fotográficos, fuentes de información, documentos consultados y demás elementos que hayan servido de fundamento para la determinación del valor.
9. Abstenerse de modificar los resultados contenidos en los informes de avalúo sin la correspondiente justificación técnica y documental, dejando constancia de las modificaciones que se efectúen como resultado de las observaciones o del proceso de revisión por parte del DADEP.
10. Entregar en formato digital editable los documentos, bases de datos, cuadros, memorias de cálculo y demás archivos que, por su naturaleza, requieran ser suministrados en dicho formato, de acuerdo con las especificaciones establecidas por el supervisor del contrato.
11. Cumplir oportunamente con las obligaciones relacionadas con el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, aportes parafiscales, impuestos, tasas, contribuciones y demás obligaciones tributarias que se deriven de la ejecución del contrato, de conformidad con la normativa vigente.
12. Cumplir las demás instrucciones impartidas por el supervisor del contrato que se encuentren directamente relacionadas con el objeto contractual y resulten necesarias para garantizar su adecuada ejecución, siempre que no impliquen modificación del objeto, alcance o condiciones esenciales del contrato.

La determinación del valor de cada inmueble estará sujeta al criterio técnico y profesional del avaluador, de acuerdo con las condiciones particulares de cada predio, la información disponible, sus características físicas, jurídicas y económicas, y las metodologías y procedimientos técnicos aplicables. En este sentido, el valor resultante de cada avalúo deberá encontrarse debidamente sustentado en el respectivo informe técnico de valoración.

III. ASPECTOS GENERALES DEL SECTOR

Contextualización del Mercado de los Servicios de Valuación Inmobiliaria a Nivel Nacional

En el contexto nacional, el mercado de los servicios de valuación inmobiliaria se encuentra relacionado con las actividades de administración, gestión, aprovechamiento económico, adquisición, enajenación y valoración de bienes inmuebles, tanto del sector público como del privado. La necesidad de establecer valores comerciales y demás estimaciones técnicas sobre los inmuebles ha generado una demanda de servicios profesionales especializados, requeridos por entidades públicas, empresas privadas y particulares para respaldar la toma de

decisiones administrativas, económicas y patrimoniales.

Dentro de este mercado, la elaboración de avalúos constituye una actividad técnica especializada que requiere el análisis de las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles, así como la aplicación de metodologías de valoración reconocidas y de la normativa vigente. Estos servicios permiten establecer estimaciones de valor sustentadas en las condiciones particulares de cada inmueble, su ubicación, características constructivas, destinación, condiciones de mercado y demás variables relevantes para el ejercicio valuatorio.

En el ámbito de la gestión pública, los servicios de valuación inmobiliaria adquieren especial importancia para las entidades que administran bienes inmuebles o desarrollan actividades relacionadas con el aprovechamiento económico del espacio público. En estos casos, los avalúos y productos técnicos asociados constituyen herramientas de apoyo para la gestión administrativa y patrimonial, al proporcionar información técnica que permite sustentar las decisiones relacionadas con los bienes objeto de valoración.

La prestación de estos servicios requiere la participación de personas naturales o jurídicas que cuenten con la idoneidad, experiencia y capacidad técnica necesarias para desarrollar las actividades valuatorias, de acuerdo con las características de los inmuebles y las condiciones particulares de cada requerimiento. Asimismo, resulta relevante verificar el cumplimiento de las disposiciones aplicables al ejercicio de la actividad valuatoria, incluyendo los requisitos de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), cuando corresponda, y la aplicación de las metodologías y procedimientos técnicos pertinentes.

En consecuencia, el mercado nacional de los servicios de valuación inmobiliaria comprende una oferta especializada que puede atender diferentes necesidades de valoración, de acuerdo con la naturaleza de los bienes, el propósito del avalúo, las condiciones de ejecución y los productos técnicos requeridos por las entidades contratantes.

Importancia del Sector de los Servicios de Valuación Inmobiliaria en Bucaramanga

En el ámbito local y regional, la disponibilidad de prestadores de servicios especializados en valuación inmobiliaria reviste importancia para el desarrollo de las actividades de administración y gestión de los bienes inmuebles del Municipio de Bucaramanga, particularmente aquellos relacionados con el aprovechamiento económico del espacio público.

Bucaramanga, como capital del departamento de Santander y centro administrativo de la región, desarrolla actividades relacionadas con la gestión y administración de bienes inmuebles públicos, cuyo aprovechamiento económico puede requerir la determinación de valores mediante estudios técnicos especializados. En este contexto, los servicios de valuación inmobiliaria permiten contar con información técnica de referencia para respaldar las actuaciones administrativas que correspondan, de conformidad con las condiciones particulares de cada inmueble y la normativa aplicable.

Para el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, la contratación de estos servicios representa un apoyo técnico para atender los requerimientos de valoración de los bienes inmuebles objeto de aprovechamiento económico del espacio público que sean solicitados por el Municipio de Bucaramanga.

La elaboración de avalúos requiere considerar aspectos como la localización del inmueble, sus características físicas, las condiciones de uso y aprovechamiento, la información jurídica y documental disponible, las condiciones del mercado inmobiliario y los demás elementos que resulten pertinentes para determinar el valor correspondiente, según el propósito del avalúo.

La relevancia de este sector en la gestión pública local se fundamenta en los siguientes aspectos:

- **Disponibilidad de información técnica para la gestión inmobiliaria:** Los avalúos permiten contar con estimaciones de valor sustentadas en el análisis de las características del inmueble y las condiciones del mercado, constituyéndose en un insumo técnico para apoyar las decisiones administrativas relacionadas con los bienes objeto de valoración.

• **Apoyo a la administración y al aprovechamiento económico del espacio público:** La valuación inmobiliaria proporciona información técnica que puede servir de fundamento para las actuaciones relacionadas con el aprovechamiento económico de los bienes inmuebles, de acuerdo con la finalidad del avalúo y las disposiciones aplicables.

• **Idoneidad y especialización profesional:** La prestación de los servicios requiere conocimientos técnicos específicos en materia de valuación inmobiliaria, así como experiencia y cumplimiento de los requisitos aplicables al ejercicio de la actividad valuatoria. La verificación de estas condiciones permite establecer la capacidad de los posibles contratistas para desarrollar los requerimientos de la entidad.

• **Disponibilidad de prestadores de servicios en el ámbito local y regional:** La identificación de personas naturales y jurídicas que desarrollan actividades de valuación inmobiliaria en Bucaramanga y su área metropolitana permite analizar las condiciones de la oferta y determinar la capacidad de respuesta frente a los requerimientos de la Administración Municipal, considerando las características y ubicación de los inmuebles objeto de valoración.

En este contexto, los servicios de valuación inmobiliaria constituyen una actividad especializada que contribuye al desarrollo de las funciones de gestión y administración de los bienes inmuebles públicos, mediante la elaboración de avalúos y demás productos técnicos requeridos por las entidades contratantes.

Para el caso específico de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, la contratación de estos servicios busca atender las necesidades de valoración inmobiliaria identificadas por el DADEP, de acuerdo con los requerimientos de la entidad y las condiciones técnicas establecidas para cada inmueble.

La identificación y evaluación de prestadores de servicios especializados en valuación inmobiliaria permitirá analizar las condiciones de la oferta disponible, su capacidad técnica y profesional, la experiencia relacionada y los factores que inciden en la ejecución de los servicios requeridos.

Principales Operadores del Sector

Dentro del mercado nacional, y particularmente en el ámbito de Santander y el Área Metropolitana de Bucaramanga, la oferta de servicios de valuación inmobiliaria puede estar conformada por personas naturales avaluadoras, firmas especializadas en avalúos y empresas que desarrollan actividades inmobiliarias o de consultoría técnica y que cuentan, dentro de su portafolio, con servicios relacionados con la valoración de bienes inmuebles.

La identificación de estos operadores debe realizarse considerando su actividad económica, experiencia, capacidad técnica, idoneidad profesional y cumplimiento de los requisitos aplicables al ejercicio de la actividad valuatoria.

Esta diversidad de posibles prestadores permite analizar las alternativas existentes en el mercado para atender los requerimientos de la Administración Municipal, sin que la sola inscripción de una actividad económica o la existencia de una empresa constituya, por sí misma, prueba suficiente de su capacidad para ejecutar el objeto contractual.

Tipología de Proveedores en el Mercado Local

• **Avaluadores profesionales independientes:** Personas naturales que desarrollan actividades de valuación inmobiliaria y que, de acuerdo con el alcance del servicio, pueden realizar inspecciones, análisis de información, estudios de mercado, aplicación de metodologías valuatorias y elaboración de informes técnicos.

• **Empresas especializadas en avalúos inmobiliarios:** Personas jurídicas que ofrecen servicios de valoración de bienes inmuebles y que pueden disponer de profesionales especializados, metodologías de trabajo y capacidad operativa para atender requerimientos de valoración de acuerdo con las características de los bienes objeto de estudio.

• **Empresas de consultoría y servicios técnicos relacionados con el sector inmobiliario:** Organizaciones que desarrollan actividades inmobiliarias, de consultoría técnica o de ingeniería y que, cuando cuentan con la

experiencia, idoneidad y capacidad correspondiente, pueden prestar servicios relacionados con la valuación inmobiliaria.

La participación de estos operadores en el mercado deberá verificarse mediante el análisis de la información disponible, incluyendo sus actividades económicas, experiencia relacionada, servicios ofrecidos y cumplimiento de los requisitos profesionales y técnicos que resulten aplicables.

Tendencias del Mercado de los Servicios de Valuación Inmobiliaria

El mercado de los servicios de valuación inmobiliaria requiere una evaluación técnica cada vez más detallada de las condiciones particulares de los bienes objeto de valoración, teniendo en cuenta factores como su ubicación, características físicas, condiciones jurídicas, destinación, posibilidades de aprovechamiento y comportamiento del mercado inmobiliario.

En este sentido, la prestación de los servicios valuatorios implica el análisis de información documental, la inspección de los inmuebles cuando corresponda, la consulta de información de mercado, la aplicación de metodologías técnicas y la elaboración de informes que permitan sustentar las conclusiones de valor.

De igual manera, la actividad valuatoria exige considerar las características particulares de cada inmueble, dado que las condiciones de ubicación, área, uso, accesibilidad, estado físico y demás variables relevantes pueden incidir en el alcance de las actividades requeridas y en el tiempo necesario para desarrollar el avalúo.

En el ámbito contractual, las entidades públicas requieren servicios profesionales que permitan obtener productos técnicos consistentes, debidamente sustentados y acordes con las condiciones establecidas para cada requerimiento. Por esta razón, resulta relevante considerar la experiencia, idoneidad y capacidad técnica de los posibles prestadores, así como las metodologías de valoración y los productos que se entregarán durante la ejecución contractual.

Asimismo, para la estructuración económica de estos servicios, resulta pertinente analizar los factores que pueden incidir en su costo, entre ellos el tipo de inmueble, su ubicación, las condiciones de acceso, la complejidad del análisis, la información disponible, la necesidad de desplazamientos, el alcance del informe y los demás productos técnicos requeridos.

En consecuencia, el mercado de los servicios de valuación inmobiliaria constituye una alternativa especializada para atender las necesidades de valoración de bienes inmuebles de las entidades públicas, mediante la contratación de personas naturales o jurídicas que acrediten la capacidad e idoneidad requeridas para desarrollar las actividades correspondientes.

Para el caso específico del Municipio de Bucaramanga, la contratación de estos servicios permitirá atender los requerimientos del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, relacionados con la elaboración y entrega de avalúos y demás productos técnicos sobre los bienes inmuebles objeto de aprovechamiento económico del espacio público que sean requeridos por la Administración Municipal.

Lo anterior contribuirá a disponer de información técnica especializada para apoyar las actividades de gestión y administración de dichos bienes, de conformidad con las condiciones técnicas, metodologías y normativa aplicable.

EVOLUCIÓN GENERAL DE LOS SUBSECTORES DE SERVICIOS

ENCUESTA MENSUAL DE SERVICIOS (EMS)

Como parte del análisis de la oferta a nivel nacional, resulta pertinente evaluar el comportamiento y la dinámica económica de las actividades relacionadas con la prestación de servicios profesionales de valuación inmobiliaria, actividades inmobiliarias y servicios técnicos especializados asociados a la valoración de bienes inmuebles.

En particular, la prestación de servicios de valuación inmobiliaria para el Municipio de Bucaramanga se encuentra relacionada con actividades que requieren conocimientos especializados en materia inmobiliaria, análisis de mercado, inspección de bienes inmuebles, aplicación de metodologías valuatorias y elaboración de informes

técnicos. Estas actividades comprenden la revisión de información documental, identificación de las características físicas y jurídicas de los inmuebles, análisis de las condiciones del mercado inmobiliario y determinación de valores, de acuerdo con el propósito del avalúo y la normativa aplicable.

En este sentido, al evaluar la dinámica de las actividades inmobiliarias y de servicios técnicos especializados, se encuentra una relación con el comportamiento de los prestadores que desarrollan actividades de valuación, quienes requieren contar con la idoneidad profesional, experiencia, conocimientos técnicos y capacidad operativa necesarios para atender los requerimientos de las entidades contratantes.

De acuerdo con la información oficial del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), a través de las encuestas e indicadores económicos sectoriales, es posible consultar información relacionada con el comportamiento de las actividades inmobiliarias y de servicios profesionales, científicos y técnicos. Estos indicadores constituyen un referente para contextualizar la dinámica económica de las actividades relacionadas con la prestación de servicios especializados y su participación dentro de la economía nacional.

En particular, las actividades inmobiliarias y los servicios profesionales y técnicos relacionados pueden aportar elementos de referencia para comprender el entorno económico en el cual participan los prestadores de servicios de valuación inmobiliaria. No obstante, la información estadística correspondiente a estos sectores debe analizarse considerando el alcance de cada indicador, dado que no necesariamente representa de manera exclusiva el comportamiento de los servicios de avalúos.

El comportamiento de estas actividades permite contextualizar el entorno económico en el que se desarrolla la prestación de servicios inmobiliarios y técnicos especializados, dentro del cual participan personas naturales y jurídicas con diferentes niveles de capacidad profesional, experiencia y organización operativa.

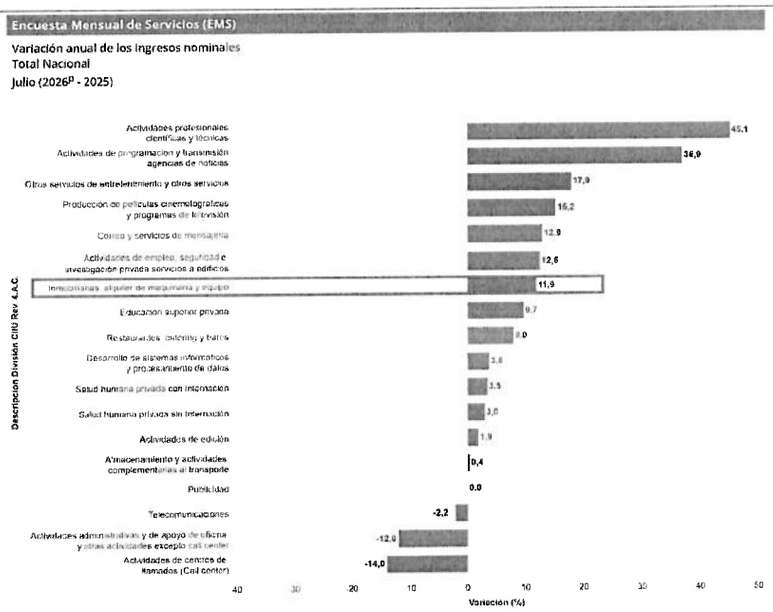
Para el caso particular del presente proceso, la información relacionada con la dinámica de las actividades inmobiliarias y de servicios profesionales constituye un elemento complementario dentro del análisis de mercado, toda vez que la elaboración de avalúos requiere la participación de prestadores con conocimientos especializados, experiencia relacionada y capacidad para desarrollar los productos técnicos requeridos por la entidad.

En consecuencia, el comportamiento de las actividades inmobiliarias y de servicios profesionales y técnicos permite contextualizar el mercado nacional en el cual se desarrollan actividades relacionadas con la valuación inmobiliaria, constituyéndose en un referente para analizar las condiciones generales de la oferta y las características de los posibles prestadores.

Esta dinámica permite orientar la identificación de personas naturales y jurídicas que puedan contar con capacidad para atender los requerimientos de valuación inmobiliaria del Municipio de Bucaramanga, considerando las condiciones técnicas, profesionales y operativas necesarias para la elaboración y entrega de avalúos y demás productos técnicos requeridos por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

A continuación, se presenta la información relacionada con el comportamiento y la variación porcentual de las principales actividades económicas en el país, de acuerdo con los registros oficiales del DANE, como elemento de referencia para el análisis de la dinámica económica de las actividades inmobiliarias y de servicios profesionales y técnicos relacionados con el objeto contractual.

1. **Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios Total nacional Julio (2026/2025) p**



Fuente: DANE - EMS
P Cifra provisional

En julio de 2026, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales en comparación con julio de 2025, destacándose entre ellos el sector de inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo con un crecimiento del 11,3%.

1.1 Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios Total nacional Julio (2026/2025) p

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Julio (2026/2025)P

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
			Variación (%)	Contribución (PP)		
Sección	División	Descripción				
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,4	0,1	-0,0	0,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,9	11,8	-0,0	1,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,0	6,8	1,1	0,1
J	División 58	Actividades de edición	1,9	-8,2	-0,3	10,4
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	15,2	4,8	6,5	4,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	36,9	29,3	-0,1	7,7
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,2	1,6	-4,1	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	3,8	2,2	1,6	-0,0
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	11,0	12,3	-0,4	-0,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	45,1	45,0	0,0	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	0,0	0,0	0,0	-0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	12,6	12,6	-0,1	-0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-14,0	-14,0	0,0	-0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-12,0	-12,4	0,0	0,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,7	8,5	-0,0	1,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,5	3,6	-0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	3,0	2,7	0,4	-0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	17,9	14,0	0,9	3,1

Fuente: DANE EMS

A partir de los datos de la Encuesta Mensual de Servicios del DANE para el periodo Julio (2026/2025), el sector de servicios presenta un comportamiento heterogéneo con un crecimiento general impulsado principalmente por el dinamismo en las actividades profesionales, científicas y técnicas (Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División

74) y las actividades de programación y transmisión, agencias de noticias (División 60 y Clase 6391), las cuales lideran las expansiones con un 45,1% y un 36,9% en sus ingresos nominales, respectivamente. Asimismo, los otros servicios de entretenimiento y otros servicios (Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96) y la producción de películas cinematográficas y programas de televisión (División 59, excepto Clase 5920) muestran incrementos notables del 17,9% y el 15,2%, reflejando sectores con mayor capacidad de expansión y consumo interno favorable.

En contraste, áreas específicas registran contracciones o crecimientos negativos en sus ingresos nominales, tales como las actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center (División 82 excepto Clase 8220) con una disminución del -12,0%, las actividades de centros de llamadas (Call center) (Clase 8220) con un descenso del -14,0%, y las telecomunicaciones (División 61) con una variación del -2,2%. Estas variaciones exigen una mayor cautela en la lectura y proyección del análisis sectorial, orientando las estrategias de contratación hacia la optimización de recursos y la selección objetiva de proveedores con sólida capacidad operativa, complementando la lectura técnica con la salvedad de que el objeto contractual principal corresponde a realizar la valuación inmobiliaria para la elaboración y entrega de avalúos y demás productos técnicos requeridos por el DADEP, y no a la prestación genérica de servicios terciarios sin vinculación a la materia inmobiliaria y de avaluaciones.

1.2 Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios Total nacional Julio (2026/2025) p

Clasificacion CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	1,4	2,1	-2,5	1,9	
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-8,5	-0,5	-1,9	-6,0	
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-1,0	-0,2	-1,1	0,3	
J	División 58	Actividades de edición	-12,3	-8,1	-2,7	-1,6	
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	0,3	-2,1	0,1	2,5	
J	División 60 y Clase 6391*	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	3,2	-2,5	0,5	-1,2	
J	División 61	Telecomunicaciones	-10,9	-8,6	-0,0	-2,3	
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	2,3	2,8	-0,5	-0,0	
LN	Sección L División 68 Sección N Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-1,2	0,5	-0,3	-1,4	
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	2,7	-0,6	2,1	-0,1	
M	Clase 7310	Publicidad	-8,7	-1,9	-7,6	0,8	
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-2,9	1,8	-2,2	0,2	-2,6
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-15,0	-12,3	-2,7	0,0	
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-14,8	-4,4	8,9	-1,5	
P	Grupo 854	Educación superior privada	-1,7	-0,1	1,4	-0,1	0,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,0	0,1	0,4	-0,7	
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,0	0,3	0,1	-0,4	
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-2,8	-0,9	-2,1	0,1	

Fuente: DANE, EMS.

Para el periodo Julio (2026/2025) en lo referente al personal ocupado total, el sector muestra un comportamiento predominantemente contractivo, donde la mayoría de los subsectores registran variaciones negativas. Entre los pocos sectores que presentan variaciones positivas en su personal ocupado se encuentran el desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos (División 62, División 63, excepto Clase 6391) con un 2,3% y el almacenamiento y actividades complementarias al transporte (División 52) con un 1,4%.

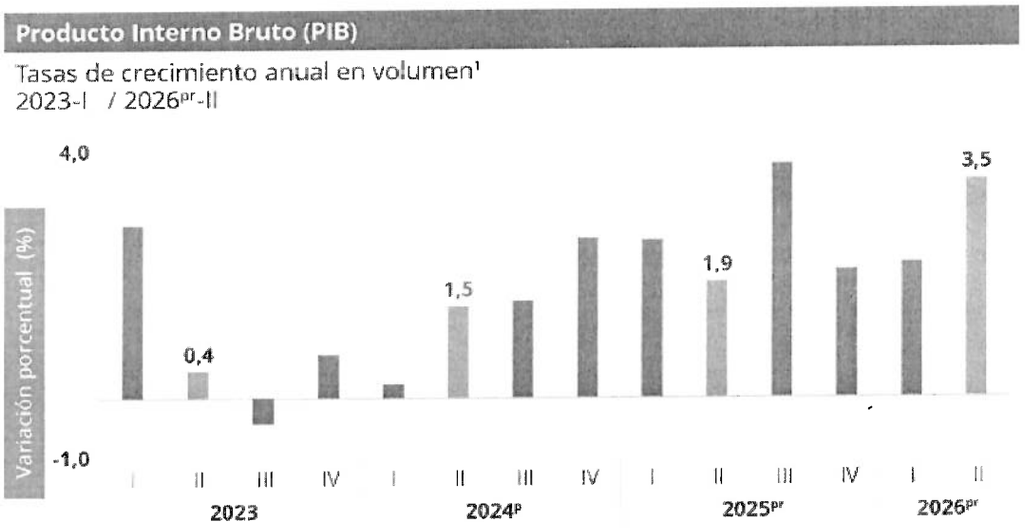
En contraste, las mayores reducciones en el personal ocupado se concentran en las actividades de centros de llamadas (Call center) (Clase 8220) con un -15,0%, las actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center (División 82 excepto Clase 8220) con un -14,8%, y las actividades de edición (División 58) con un -12,3%. Por su parte, el subsector de inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo registra una variación del -1,2% en su personal ocupado. Estas cifras de empleo sectorial refuerzan la necesidad de optimizar la gestión contractual, manteniendo la salvedad de que el objeto principal del presente proceso corresponde a realizar

la valuación inmobiliaria para la elaboración y entrega de avalúos y demás productos técnicos requeridos por el DADEP, y no a la contratación masiva de personal para la prestación genérica de servicios terciarios.

PARTICIPACIÓN DEL SUBSECTOR EN EL PIB NACIONAL Y PIB INDUSTRIAL

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

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



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

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

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

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

Fuente: DANE. PIB_T

1. Actividades inmobiliarias

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

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Segundo trimestre 2026pr

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

Fuente: DANE. PIB_T

1.2 Actividades profesionales, científicas y técnicas

En el segundo trimestre de 2026pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 2,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2025pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 11):

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 3,7%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 1,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,8%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,5%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,2%.

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
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
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2,2	0,5
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	2,1	0,6
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**2,2**	**0,5**

Fuente: DANE,PIB_T

2. Enfoque de la producción

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

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 10,0% (contribuye 1,7 puntos porcentuales a la variación anual)

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,2% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Tabla 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Enfoque de la producción
Tasas de crecimiento (%) anual y trimestral en volumen[1] por actividad económica
Segundo trimestre 2026[Pr]

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

Fuente: DANE, PIB_T

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

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual)

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

3. IPC

En agosto de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, la variación año corrido fue 5,35% y la anual 6,24%.

En agosto de 2026 la variación anual del IPC fue 6,24%, es decir, 1,14 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,10%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

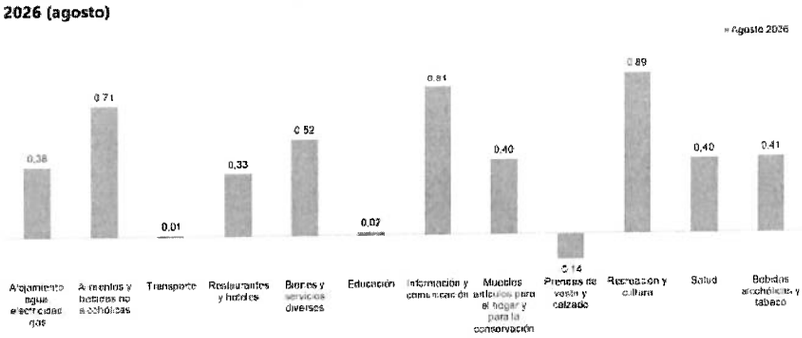
Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (agosto)

IPC	Agosto					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
IPC total	0.19	0,39	4.22	5,35	5,10	6,24

Fuente: DANE, IPC

El comportamiento mensual del IPC total en agosto de 2026 (0,39%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Recreación y cultura (0,89%) e Información y comunicación (0,81%).

Variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Por Divisiones
2026 (agosto)



Fuente: DANE, IPC
Nota: el orden de las divisiones responde a su ponderación dentro de la canasta del IPC (izq – der).

En agosto de 2026 la variación mensual del IPC fue 0,39%, frente a julio de 2026.

La división Recreación y cultura registró una variación mensual de 0,89%, siendo esta la mayor variación mensual. En agosto de 2026 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: suscripción y servicio de televisión por redes y cable (3,02%), paquetes turísticos completos (1,01%) y libros y lista de útiles escolares completa (1,01%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: equipo para la grabación, recepción y reproducción de imagen y sonido (-2,07%), artículos para pintura y dibujo (-0,32%) y cines y teatros (-0,09%). La división Información y comunicación registró una variación mensual de 0,81%, siendo esta la segunda mayor variación mensual. En agosto de 2026 el único incremento de precio se registró en la subclase: servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (0,92%)

3.1 Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases

3.1.1 Variación y contribución mensual por divisiones de gasto.

En el mes de agosto de 2026, el IPC registró una variación de 0,39% en comparación con julio de 2026, siete divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,39%): Recreación y cultura (0,89%), Información y comunicación (0,81%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,71%), Bienes y servicios diversos (0,52%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,41%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,40%) y, por último, Salud (0,40%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,38%), Restaurantes y hoteles (0,33%), Educación (0,02%), Transporte (0,01%) y, por último, Prendas de vestir y calzado (-0,14%).

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,17%), se ubicaron en la división de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, la cual aportó 0,17 puntos porcentuales a la variación total.

3.2 Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases.

3.2.1 Variación y contribución anual por divisiones de gasto.

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

		2025		2026	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Recreación y cultura	3.79	-0.30	-0.01	0.89	0.03
Información y comunicación	4.38	-0.15	0.00	0.81	0.02
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.95	0.45	0.08	0.71	0.13
Bienes y servicios diversos	5.36	0.44	0.02	0.52	0.03
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	0.59	0.01	0.41	0.01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	0.05	0.00	0.40	0.02
Salud	1.71	0.46	0.01	0.40	0.01
TOTAL	100.00	0.19	0.19	0.39	0.39
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	0.06	0.02	0.38	0.12
Restaurantes y hoteles	9.43	0.49	0.05	0.33	0.04
Educación	4.41	0.13	0.01	0.02	0.00
Transporte	12.93	-0.03	0.00	0.01	0.00
Prendas de vestir y calzado	3.98	-0.02	0.00	-0.14	0.00

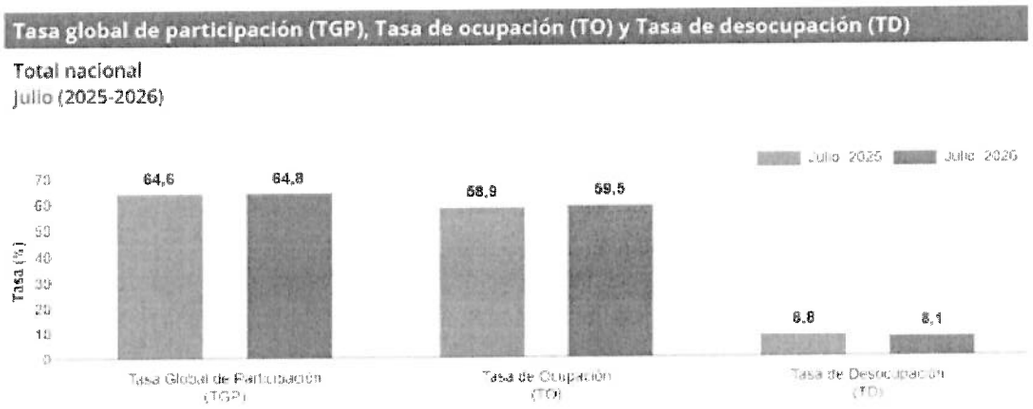
Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,39%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles y Recreación y cultura, las cuales aportaron 0,32 puntos porcentuales a la variación total.

4. MERCADO LABORAL

La Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) tiene como objetivo proveer información estadística relacionada con mercado laboral, ingresos y pobreza monetaria, así como de las características sociodemográficas de la población residente en Colombia. A través de la encuesta se clasifica a las personas según su fuerza de trabajo como población ocupada, desocupada o población fuera de la fuerza de trabajo. De esta forma, es posible estimar los principales indicadores del mercado laboral colombiano, como son la Tasa Global de Participación (TGP), la Tasa de Ocupación (TO) y la Tasa de Desocupación (TD).

Para el mes de julio de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,1%, lo que representó una disminución de 0,7 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,8% y la tasa de ocupación en 59,5%, en julio de 2025 estas tasas fueron 64,6% y 58,9%, respectivamente.



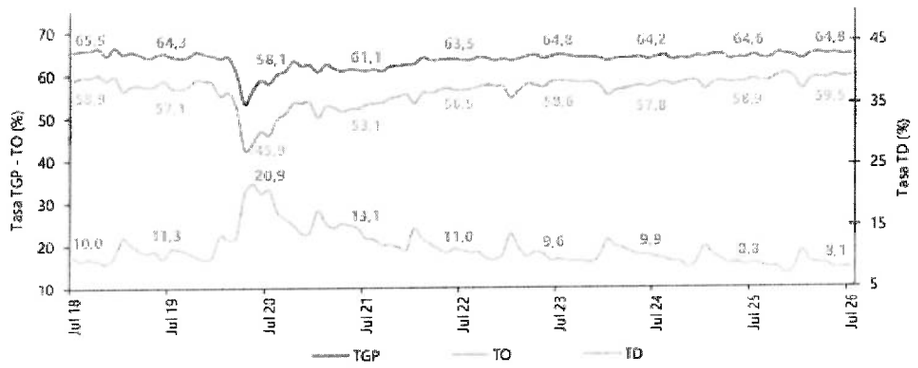
En julio de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,5%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,4%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7% y la tasa de ocupación en 61,0%, en julio de 2025 estas tasas fueron 67,0% y 61,3%, respectivamente

4.1 Principales indicadores del mercado laboral julio de 2026

4.1.1 Total, Nacional Mensual

Para el mes de julio de 2026, la tasa de desocupación del total nacional fue 8,1%, lo que representó una disminución de 0,7 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025 (8,8%). La tasa global de participación se ubicó en 64,8% y la tasa de ocupación en 59,5%, en julio de 2025 estas tasas fueron 64,6% y 58,9%, respectivamente.

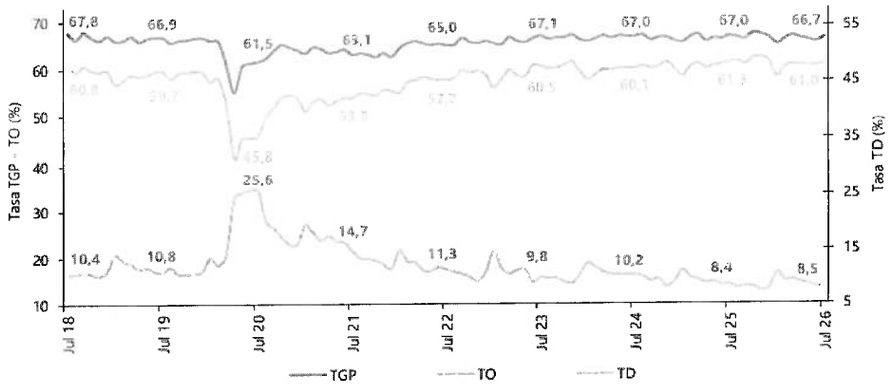
Gráfico 1. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total nacional
Julio (2018 - 2026)



4.1.2 Total 13 ciudades y áreas metropolitanas mensual

En julio de 2026, la tasa de desocupación en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 8,5%, mientras que en el mismo mes de 2025 fue 8,4%. La tasa global de participación se ubicó en 66,7% y la tasa de ocupación en 61,0%, en julio de 2025 estas tasas fueron 67,0% y 61,3%, respectivamente.

Gráfico 3. Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO) y Tasa de desocupación (TD)
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Julio (2018 - 2026)



4.1.3 Población ocupada según posición ocupacional

En el mes de julio de 2026, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 24.547 mil personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana (1,7 puntos porcentuales); Comercio y reparación de vehículos (0,7 puntos porcentuales) y Construcción (0,6 puntos porcentuales).

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad
Total nacional
Julio (2025 - 2026)

Rama de actividad	Total nacional				
	Julio 2025	Julio 2026	Distribución % 2026	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**23.969**	**24.547**	**100**	**578**	
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.824	3.229	13,2	404	1,7
Comercio y reparación de vehículos	4.062	4.219	17,2	158	0,7
Construcción	1.667	1.823	7,4	156	0,6
Información y comunicaciones	357	448	1,8	92	0,4
Industrias manufactureras	2.634	2.716	11,1	82	0,3
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.981	2.061	8,4	79	0,3
Actividades inmobiliarias	342	341	1,4	-1	-0,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.936	1.917	7,8	-20	-0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	543	520	2,1	-23	-0,1
Alojamiento y servicios de comida	1.817	1.780	7,2	-37	-0,2
Actividades financieras y de seguros	475	436	1,8	-39	-0,2
Transporte y almacenamiento	1.888	1.819	7,4	-69	-0,3
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.442	3.238	13,2	-204	-0,9

Fuente: DANE, GEIH.

Nota: las ramas de actividad económica están definidas con base en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme -CIIU Rev. 4 A.C. (2022). Este documento se puede consultar en el siguiente enlace:

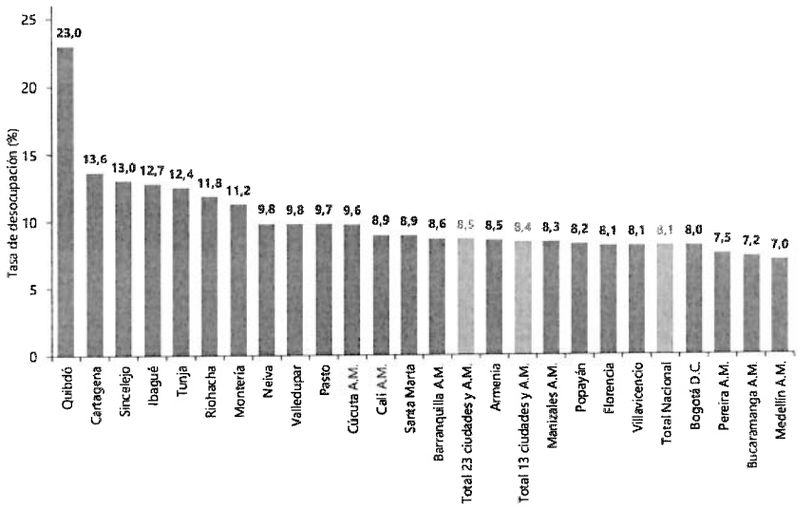
https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

4.1.4 Ranking de ciudades según tasa de desocupación, trimestre móvil agosto – octubre 2025

Para el trimestre móvil mayo - julio 2026, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (23,0%), Cartagena (13,6%) y Sincelejo (13,0%). Las ciudades con menor

tasa de desocupación fueron: Pereira A.M. (7,5%), Bucaramanga A.M. (7,2%) y Medellín A.M. (7,0%).

Gráfico 6. Tasa de desocupación según ciudades
Total nacional y 23 ciudades y áreas metropolitanas
Mayo - julio 2026



5. VARIACIÓN DEL SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (SMLMV)

Se entiende por sueldo y salario la retribución fija u ordinaria que el personal (permanente o contratado directamente por el establecimiento) percibe como pago por los servicios prestados durante el periodo al que se refiere la información, antes de deducir los descuentos por retención en la fuente, seguro social, sindicato, fondo de empleados y similares, etc.

En Colombia los salarios de cada sector se determinan mediante la interacción entre oferta y demanda laboral. Sin embargo, existe un salario mínimo que se utiliza como referencia salarial y base para determinar auxilios, pagos mínimos para cotizar a seguridad social y otros. Al final de cada año se instala una Mesa de Concertación Laboral tripartita para acordar el salario mínimo mensual que tendrá vigencia el año inmediatamente siguiente. En esta negociación participa la Comisión Permanente de Concertación de Políticas Salariales y Laborales, conformada por representantes del Gobierno nacional, las centrales de trabajadores y dirigentes gremiales. Tanto trabajadores como empleadores proponen una cifra de ajuste teniendo en cuenta como parámetros la meta de inflación del siguiente año fijada por la Junta del Banco de la República, la Productividad Total de los Factores, la Contribución de los Salarios al Ingreso Nacional, el incremento del Producto Interno Bruto (PIB) y el Índice de Precios al Consumidor (IPC). En caso de no lograr un consenso entre las partes, el Gobierno nacional fijará el salario mínimo mediante decreto, teniendo en cuenta los mismos parámetros.

Gráfico, Histórico del salario mínimo y auxilio de transporte en Colombia

Bitákora — HISTÓRICO DEL SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL EN COLOMBIA

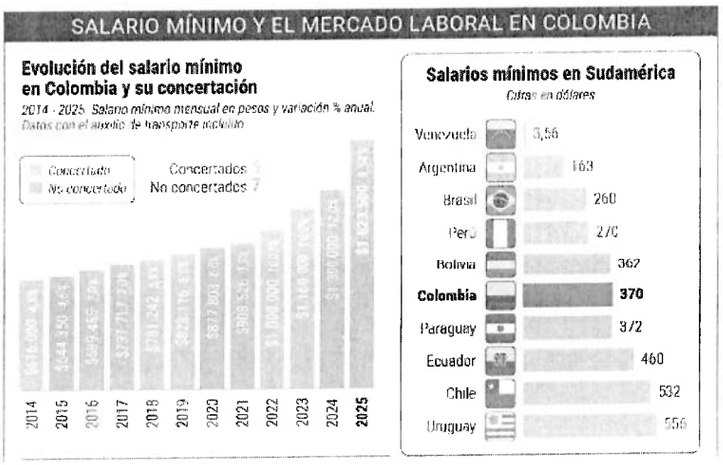
Año	SALARIO MÍNIMO MENSUAL: Valor mensual ($)	SALARIO MÍNIMO MENSUAL: Variación con respecto al año anterior ($)	SALARIO MÍNIMO MENSUAL: Variación con respecto al año anterior (%)	AUXILIO DE TRANSPORTE: Valor mensual ($)	TOTAL ($) (Salario + Auxilio Transporte)	Decreto que determinó el salario mínimo	Concertado
2026	1.750.905	327.405	23,00%	249.095	2.000.000	Decreto 159 de 2026 y 1470 de 2025	No
2025	1.423.500	123.500	9,50%	200.000	1.623.500	Decreto 1572 y 1573 de 2024	No
2024	1.300.000	140.000	12,07%	162.000	1.462.000	Decreto 2292 y 2293 de 2023	No
2023	1.160.000	160.000	16,00%	140.606	1.300.606	Decreto 2613 de 2022	Si
2022	1.000.000	91.474	10,07%	117.172	1.117.172	Decreto 1724 de 2021	Si
2021	908.526	30.723	3,50%	106.454	1.014.980	Decreto 1785 de 2020	No
2020	877.803	49.687	6,00%	102.854	980.657	Decreto 2360 de 2019	No
2019	828.116	46.874	6,00%	97.032	925.148	Decreto 2451 de 2018	Si
2018	781.242	43.525	5,90%	88.211	869.453	Decreto 2269 de 2017	Si
2017	737.717	48.262	7,00%	83.140	820.857	Decreto 2209 de 2016	No
2016	689.455	45.105	7,00%	77.700	767.155	Decreto 2552 de 2015	No
2015	644.350	28.350	4,60%	74.000	718.350	Decreto 2731 de 2014	No
2014	616.000	26.500	4,50%	72.000	688.000	Decreto 3068 de 2013	Si
2013	589.500	22.800	4,02%	70.500	660.000	Decreto 2738 de 2012	No
2012	566.700	31.100	5,81%	67.800	634.500	Decreto 4919 de 2011	Si
2011	535.600	20.600	4,00%	63.600	599.200	Decreto 33 de 2011	No
2010	515.000	18.100	3,64%	61.500	576.500	Decreto 5053 de 2009	No
2009	496.900	35.400	7,67%	59.300	556.200	Decreto 4868 de 2008	No
2008	461.500	27.800	6,41%	55.000	516.500	Decreto 4965 de 2007	No
2007	433.700	25.700	6,30%	50.800	484.500	Decreto 4580 de 2006	No
2006	408.000	26.500	6,95%	47.700	455.700	Decreto 4686 de 2005	Si
2005	381.500	23.500	6,56%	44.500	426.000	Decreto 4360 de 2004	No
2004	358.000	26.000	7,83%	41.600	399.600	Decreto 3770 de 2003	Si
2003	332.000	23.000	7,44%	37.500	369.500	Decreto 3232 de 2002	No
2002	309.000	23.000	8,04%	34.000	343.000	Decreto 2910 de 2001	No
2001	286.000	25.980	9,96%	30.000	316.000	Decreto 2579 de 2000	Si
2000	260.100	23.640	10,00%	26.413	286.513	Decreto 2647 de 1999. Nota (1)	No
1999	236.460	32.634	16,01%	24.012	260.472	Decreto 2560 de 1998	No
1998	203.826	31.821	18,50%	20.700	224.526	Decreto 3106 de 1997	Si
1997	172.005	29.880	21,02%	17.250	189.255	Decreto 2334 de 1996. Nota (2)	No
1996	142.125	23.191	19,50%	13.567	155.692	Decreto 2310 de 1995	No aplicaba
1995	118.934	20.234	20,50%	10.815	129.749	Decreto 2872 de 1994	No aplicaba
1994	98.700	17.190	21,09%	8.975	107.675	Decreto 2548 de 1993	No aplicaba
1993	81.510	16.320	25,03%	7.542	89.052	Decreto 2061 de 1992	No aplicaba
1992	65.190	13.470	26,04%	6.033	71.223	Decreto 2867 de 1991	No aplicaba
1991	51.720	10.695	26,07%	4.787	56.507	Decreto 3074 de 1990	No aplicaba
1990	41.025	8.465	26,00%	3.798	44.823	Decreto 3000 de 1989	No aplicaba
1989	32.560	6.923	27,00%	3.063	35.623	Decreto 2662 de 1988	No aplicaba
1988	25.637	5.127	25,00%	2.450	28.087	Decreto 2545 de 1987	No aplicaba
1987	20.510	3.699	22,00%	2.000	22.510	Decreto 3732 de 1986	No aplicaba
1986	16.811	3.254	24,00%	1.650	18.461	Decreto 3754 de 1985	No aplicaba
1985	13.558	2.260	20,00%	1.350	14.908	Decreto 001 de 1985	No aplicaba
1984	11.298	-		1.102	12.400	Decreto 3506 de 1983. Nota (3)	No aplicaba

https://recursos.bitakora.co/blog/ — https://bitakora.co/blog/historico-salario-minimo-colombia/

Nota 1: Desde 1984 hasta el año 2000 incluido, el salario mínimo se decretaba por el valor diario. El valor mensual mostrado en la tabla es el resultado de multiplicar el valor diario por 30 días.

Nota 2: El proceso de concertación tripartito inició con el salario mínimo de 1997, amparado en la Ley 278 de 1996.

Nota 3: Mediante el Decreto 3506 de diciembre de 1983, se llevó a cabo la unificación del salario mínimo para los sectores urbano y rural. Cambio que entró en vigencia a partir del año 1984.



El Gobierno decretó un incremento de 23% para el salario mínimo de 2026, lo que significa que la nueva asignación será de $1.750.905.

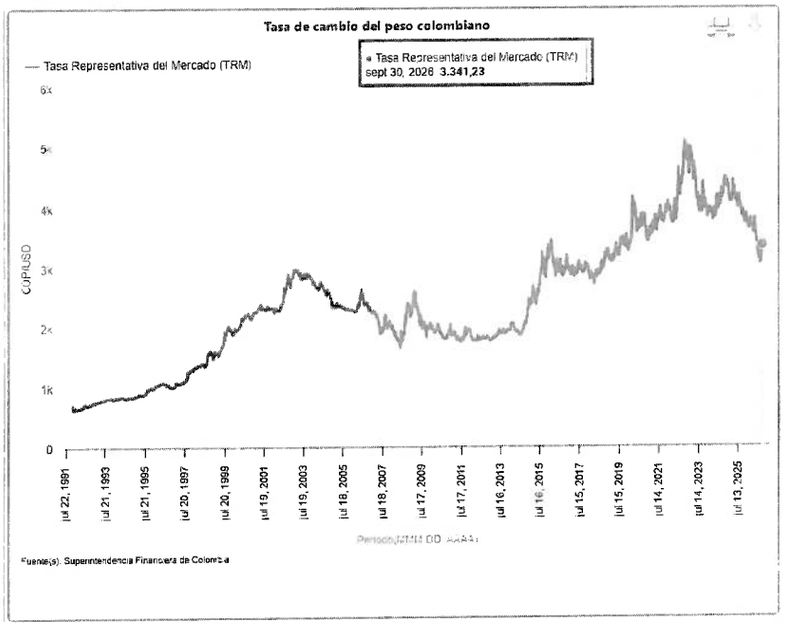
6. TASA REPRESENTATIVA DEL MERCADO

La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.

Actualmente la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica diariamente la TRM con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior. (Banco de la República de Colombia).

A partir del 1 de marzo de 2018, la Tasa de Cambio Representativa del Mercado- TRM, corresponde al promedio ponderado de las operaciones de compra y venta de contado de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, realizadas entre Intermediarios del Mercado Cambiario, así como de las operaciones que efectúan los IMC con las demás entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, distintas de IMC y aquellas que hacen los IMC con el Banco de la República o el Ministerio de Hacienda y Crédito Público-MHCP.

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. (Superintendencia Financiera de Colombia).



Del comportamiento histórico de la Tasa Representativa del Mercado (TRM) reportada por la Superintendencia Financiera de Colombia, se observa que, después de haber alcanzado niveles máximos cercanos a los $5.000 COP/USD en periodos recientes, la divisa ha presentado una tendencia de corrección y posterior estabilización. De acuerdo con la información registrada en la gráfica, la TRM se ubicó en **$3.341,23 COP/USD al 30 de septiembre de 2026**.

Esta dinámica cambiaria resulta favorable para la estructuración del proceso contractual, toda vez que una menor tasa de cambio frente a los niveles máximos observados reduce la presión sobre los costos asociados a bienes, repuestos, insumos y equipos especializados de origen importado requeridos para la ejecución del servicio. En consecuencia, se contribuye a mitigar el riesgo de incrementos significativos en los costos de adquisición y a favorecer la presentación de ofertas económicas competitivas y sostenibles para la entidad.

IMPORTANCIA DEL MERCADO DE LOS SERVICIOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA

La actividad económica se encuentra estructurada en diferentes sectores que agrupan actividades productivas y de servicios de acuerdo con su naturaleza. Para efectos del presente proceso contractual, la actividad se relaciona principalmente con el sector inmobiliario y la prestación de servicios profesionales y técnicos especializados, en razón a que comprende la elaboración de avalúos y demás productos técnicos asociados a la valoración de bienes inmuebles, de acuerdo con las características, condiciones y requerimientos establecidos por la entidad.

El objeto contractual comprende realizar la valuación inmobiliaria para la elaboración y entrega de avalúos y demás productos técnicos requeridos por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, sobre los bienes inmuebles objeto de aprovechamiento económico del espacio público que sean requeridos por el Municipio de Bucaramanga. Para ello, se requiere contar con prestadores que posean la idoneidad profesional, experiencia, capacidad técnica y operativa necesarias para desarrollar las actividades valuatorias, de conformidad con las condiciones técnicas, metodologías y normativa aplicable.

En este sentido, los servicios de valuación inmobiliaria constituyen una herramienta técnica de apoyo para la gestión y administración de los bienes inmuebles, al permitir establecer estimaciones de valor sustentadas en el análisis de las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes objeto de valoración. La elaboración de estos productos técnicos proporciona información que puede servir de soporte para las decisiones administrativas relacionadas con el aprovechamiento económico del espacio público, según el propósito de cada avalúo.

La contratación specializados en materia inmobiliaria, capacidad para analizar información documental y de mercado, realizar las verificaciones que correspondan y elaborar informes técnicos debidamente sustentados. De igual manera, resulta relevante verificar el cumplimiento de los requisitos profesionales y normativos aplicables al ejercicio de la actividad valuatoria.

Por lo anterior, el proceso se encuentra principalmente relacionado con actividades de prestación de servicios profesionales de valuación inmobiliaria, dentro de las cuales participan diferentes tipos de prestadores especializados. Esta oferta permite a la entidad identificar alternativas en el mercado y establecer condiciones que favorezcan la comparación objetiva de las propuestas, de acuerdo con las características y necesidades definidas para el proceso contractual.

Aspectos generales del mercado

El mercado relacionado con los servicios de valuación inmobiliaria comprende actividades técnicas especializadas orientadas a determinar el valor de bienes inmuebles, considerando su naturaleza, ubicación, características físicas, condiciones jurídicas, destinación y demás variables relevantes para el propósito del avalúo.

En particular, la prestación de estos servicios comprende actividades como la revisión de información documental, identificación de las características del inmueble, inspección cuando corresponda, análisis de información del mercado inmobiliario, aplicación de metodologías valuatorias y elaboración de informes técnicos. En consecuencia, la contratación debe considerar las necesidades específicas de la entidad, las características de los bienes objeto de valoración y los productos técnicos requeridos.

El mercado se caracteriza por la participación de personas naturales avaluadoras, empresas especializadas en avalúos inmobiliarios y otras organizaciones que desarrollan actividades inmobiliarias o de consultoría técnica y que cuentan con servicios relacionados con la valuación de bienes inmuebles.

Entre los aspectos relevantes para la contratación se encuentran la idoneidad profesional del prestador, la experiencia relacionada, el cumplimiento de los requisitos aplicables al ejercicio de la actividad valuatoria, la capacidad técnica y operativa, los tiempos de ejecución y la calidad de los productos entregados.

Asimismo, las características particulares de cada inmueble pueden incidir en el alcance de las actividades requeridas. Aspectos como la ubicación, el área, las condiciones de acceso, la destinación, la disponibilidad de información y la complejidad del análisis pueden influir en el tiempo y los recursos necesarios para desarrollar el avalúo.

En este contexto, los servicios de valuación inmobiliaria constituyen una actividad especializada que requiere una adecuada identificación de las necesidades de la entidad y de las condiciones del mercado, con el propósito de establecer requerimientos técnicos acordes con el objeto contractual y facilitar la selección de prestadores que cuenten con la capacidad necesaria para su ejecución.

Importancia del sector en el contexto local y nacional

La importancia del sector relacionado con los servicios de valuación inmobiliaria radica en su contribución a las actividades de gestión, administración y aprovechamiento de los bienes inmuebles, tanto en el ámbito público como en el privado. A nivel nacional, estos servicios son requeridos para diferentes propósitos relacionados con la valoración de inmuebles, de acuerdo con las necesidades de las entidades, empresas y particulares.

En el ámbito local, este mercado adquiere especial relevancia para las entidades públicas que administran bienes inmuebles y desarrollan actividades relacionadas con el aprovechamiento económico del espacio público. La elaboración de avalúos permite disponer de información técnica que puede servir de apoyo para las actuaciones administrativas relacionadas con dichos bienes, conforme al propósito del avalúo y a la normativa aplicable.

Para el Municipio de Bucaramanga, la prestación de servicios de valuación inmobiliaria representa un apoyo técnico para atender los requerimientos del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, relacionados con los bienes inmuebles objeto de aprovechamiento económico del espacio público.

En este sentido, contar con avalúos debidamente sustentados permite disponer de información sobre las características y condiciones de los inmuebles objeto de valoración, considerando las variables pertinentes para cada caso y las metodologías aplicables.

En consecuencia, se requiere identificar prestadores que posean la idoneidad, experiencia y capacidad técnica necesarias para elaborar y entregar los avalúos y demás productos técnicos requeridos por la entidad, de conformidad con las condiciones establecidas para el proceso contractual.

Comportamiento del sector años 2022, 2023, 2024, 2025 y 2026

El comportamiento del mercado de los servicios de valuación inmobiliaria durante el periodo comprendido entre 2022 y 2026 se encuentra relacionado con las necesidades de valoración de bienes inmuebles de los sectores público y privado, así como con las actividades de gestión y administración inmobiliaria que requieren información técnica sobre los valores de los bienes.

Durante los años 2022 y 2023, los servicios de valuación inmobiliaria continuaron formando parte de las actividades especializadas requeridas para diferentes propósitos relacionados con la valoración de inmuebles. La contratación de estos servicios permitió atender necesidades particulares de valoración, de acuerdo con las características de los bienes y los requerimientos de las entidades o personas contratantes.

En los años 2024 y 2025, la demanda de servicios valuatorios continuó vinculada a las necesidades de valoración de bienes inmuebles, incluyendo aquellas relacionadas con la gestión patrimonial, las actividades inmobiliarias y los requerimientos técnicos de las entidades públicas y privadas. En este contexto, la elaboración de avalúos requirió considerar las condiciones particulares de los inmuebles, la información disponible y las metodologías aplicables a cada caso.

Para el año 2026, la prestación de servicios de valuación inmobiliaria continúa siendo una actividad especializada requerida para atender necesidades de valoración de bienes inmuebles. En el ámbito de la Administración Municipal de Bucaramanga, estos servicios permiten atender los requerimientos del DADEP relacionados con la elaboración y entrega de avalúos y demás productos técnicos sobre los bienes inmuebles objeto de aprovechamiento económico del espacio público que sean solicitados por el Municipio.

Esta evolución permite contextualizar la importancia de los servicios de valuación inmobiliaria dentro de las actividades de gestión y administración de bienes inmuebles. No obstante, para establecer el comportamiento específico del mercado durante cada año, resulta necesario considerar información estadística, procesos de

contratación y demás fuentes verificables relacionadas con la actividad.

Por tanto, el proceso contractual del Municipio de Bucaramanga, cuyo objeto consiste en realizar la valuación inmobiliaria para la elaboración y entrega de avalúos y demás productos técnicos requeridos por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, responde a una necesidad institucional orientada a disponer de información técnica especializada para apoyar las actividades de gestión y administración de los bienes inmuebles objeto de aprovechamiento económico del espacio público, de conformidad con las condiciones técnicas, metodologías y normativa aplicable.

IV. OFERTA EN EL SECTOR

1. ANALISIS DEL MERCADO

Las actividades económicas están divididas en sectores económicos y cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Esta clase de *servicios es suministrada por empresas especializadas, las cuales cuentan con elementos de calidad* para la ejecución de este trabajo.

Las empresas con las que se pretende suplir la necesidad del objeto contractual **"REALIZAR LA VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DE AVALÚOS Y DEMÁS PRODUCTOS TÉCNICOS REQUERIDOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP, SOBRE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO QUE SEAN REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES TÉCNICAS, METODOLOGÍAS Y NORMATIVA APLICABLE."**se encuentran ubicadas en el sector servicios comercial. Según la Clasificación Internacional Industrial Uniforme (CIIU), la clasificación que agrupa mayoritariamente este tipo de empresas es 6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata, 6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios, alquilados o arrendados y 7490 - Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.

A continuación, se detalla de manera completa qué incluyen y abarcan los códigos de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme CIIU mencionados, basándose en la estructura oficial adoptada en Colombia, por ejemplo, por el DANE:

6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Este código incluye todas las actividades relacionadas con la intermediación, administración y peritaje de bienes inmuebles para terceros. Específicamente abarca:

- Gestión y administración de bienes raíces: Actividades de administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato (administración de edificios, apartamentos, locales comerciales, etc.).
- Servicios de intermediación: Actividades de agencias inmobiliarias para la compra, venta, alquiler y arrendamiento de bienes raíces a cambio de una retribución o por contrato.
- Tasación y peritaje inmobiliario: La realización de avalúos comerciales, catastrales, de espacio público y dictámenes periciales sobre bienes inmuebles (actividad clave para el objeto contractual del DADEP).
- Servicios de agentes de la propiedad inmobiliaria: Cobro de alquileres y gestión operativa de propiedades ajenas.

6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios, alquilados o arrendados

Aunque abarca principalmente la gestión y explotación de activos inmobiliarios propios o de terceros arrendados, es plenamente admisible para este objeto contractual. Su habilitación jurídica se complementa y valida mediante la

adscripción del personal idóneo requerido (profesionales con título universitario y vigentes en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA conforme a la Ley 1673 de 2013), quienes garantizan la ejecución técnica del peritaje y los avalúos inmobiliarios solicitados, Incluye:

- Compra, venta y alquiler de bienes inmuebles propios: Operaciones realizadas directamente por el propietario (edificios de apartamentos, viviendas, locales comerciales, terrenos, etc.).
- Explotación de bienes raíces propios o arrendados: Subarriendo de propiedades, leasing habitacional o comercial ejecutado con activos propios.
- Construcción y venta de inmuebles propios: El desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a la propia retención, alquiler o venta directa por parte de la empresa constructora/propietaria.
- *Nota:* Queda a discreción y criterio del profesional la realización de avalúos y peritajes técnicos, aplicados estrictamente sobre sus propios activos inmobiliarios

7490 - Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p. *(No Clasificadas Previamente)*

Este código funciona como una categoría residual o general para servicios especializados de alta consultoría técnica que no encajan en las ramas tradicionales de ingeniería, arquitectura o derecho puras. Incluye:

- Actividades de intermediación comercial especializada: Gestiones para la compra y venta de pequeñas y medianas empresas (incluyendo prácticas profesionales asociadas).
- Servicios de peritaje y tasación (fuera del ámbito estrictamente inmobiliario o de obras de arte): Tasaciones de maquinaria, equipos, activos intangibles, inventarios, etc.
- Servicios de consultoría técnica especializada: Estudios de mercado, análisis sectoriales, estructuración de proyectos, modelación financiera y diagnósticos técnicos transversales.
- Otras actividades técnicas afines: Servicios de traducción simultánea o técnica, consultorías en gestión ambiental, estudios de seguridad y salud, y asesorías especializadas para el sector público (como la elaboración de estudios previos, pliegos o componentes técnicos complejos).

Muestra representativa de Empresas proveedoras del sector

Se analizó el mercado y la información disponible en las fuentes de información empresarial pertinentes, con el propósito de identificar empresas activas que desarrollen actividades relacionadas con la prestación de servicios de avalúos inmobiliarios, peritajes y productos técnicos especializados sobre los bienes inmuebles requeridos por la entidad. Como resultado del análisis se identificó un grupo de **34 empresas** potencialmente relacionadas con el objeto del presente proceso contractual, las cuales cuentan con capacidad técnica y comercial para el desarrollo de tasaciones y estudios inmobiliarios.

La identificación de estos potenciales proveedores permite establecer una aproximación a la oferta disponible en el mercado y determinar la existencia de capacidad técnica y profesional para atender las necesidades de la Alcaldía Municipal de Bucaramanga. En particular, se consideran proveedores que puedan estructurar y entregar avalúos comerciales, catastrales y demás productos técnicos conforme a las metodologías y normativas aplicables.

La información de las empresas identificadas será presentada en el siguiente listado, con el propósito de facilitar el análisis de la oferta y la identificación de potenciales proveedores que puedan participar en el proceso de contratación:

ITEM	NIT	Razón Social	Clasificación (CIIU)	Estado	Ciudad de la dirección del domicilio

1	901514804	A&R GRUPO INMOBILIARIO SAS	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	ACTIVA	B/manga
2	900364258	ADCORA INMOBILIARIA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	ACTIVA	B/manga
3	900042595	ADMINISTRADORES INMOBILIARIOS ULLOQUE S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	ACTIVA	B/manga
4	900936828	ALIANZA HORIZONTAL GRUPO INMOBILIARIO SAS	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
5	900368430	ASESORIAS MARKETING Y GESTION INMOBILIARIA S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
6	900886810	CASA VELASCO MENESES INMOBILIARIA S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
7	900338358	CORREDORAS INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.S.	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
8	901401113	EDWARD DANIEL E IVON CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	ACTIVA	B/manga
9	901390572	EN LINEA.COM SOLUCIÓN INMOBILIARIA SAS	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
10	900357535	GELVEZ Y GELVEZ INMOBILIARIOS SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
11	900407475	GERENCIA COLOMBIANA DE INVERSIONES S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
12	900161950	GRUPO EMPRESARIAL INMOBILIARIO LTDA	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
13	901023412	INMOBILIARIA ALIANZA MARKETING MUNDIAL S.A.S	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
14	901413296	INMOBILIARIA CASA QUINTA S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
15	901769613	INMOBILIARIA GRAN PARQUE S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga

16	901555016	INMOBILIARIA GUZMAN DUARTE. S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
17	900667287	INMOBILIARIA MARIA EUGENIA PARRA S.A.S	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
18	901776599	INMOBILIARIA ORDOÑEZ & OSORIO S.A.S.	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
19	900819506	INMOBILIARIA PORTAL INMOBILIARIO S.A.S	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
20	804001357	INMOBILIARIA RUIZ PEREA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	ACTIVA	B/manga
21	901795450	INMOBILIARIA THS TU HOGAR SOÑADO S.A.S	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	ACTIVA	B/manga
22	901969861	INMOBILIARIA TU HOGAR CONSTRUIMOS SAS	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
23	901415932	INNOVACION INMOBILIARIA Y ASESORIAS JURIDICAS SAS	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
24	901746908	OLAYA SANCHEZ INMOBILIARIA S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
25	900342375	SOCIEDAD G & G INVERSORA INMOBILIARIA POR ACCIONES SIMPLIFICADA	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	ACTIVA	B/manga
26	901139119	ALIANZA AVALUOS S.A.S.	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
27	902049744	AVALUOS HRC ORREGO S.A.S.	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata 7490 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	ACTIVA	B/manga
28	901008864	AVALUOS Y ARQUITECTURA VALUARTE SAS	7490 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	ACTIVA	B/manga
29	901153686	AVALÚOS, CONSULTORÍAS Y PROYECTOS S.A.S.	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
30	804015461	BIENES Y AVALUOS DE COLOMBIA BIENAVAL S.A.S.	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
31	901428375	CONSULTORIA, ARQUITECTURA Y AVALUOS S.A.S	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
32	900222369	INMOBILIARIA ARQUITECTURA Y AVALUOS LTDA	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	ACTIVA	B/manga
33	901563446	JJ AVALUOS E INGENIERIA S.A.S.	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	ACTIVA	B/manga

34	900808093	PQT AVALUOS SAS	6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata 7490 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.	ACTIVA	B/manga

Del análisis del listado se identifican 34 empresas activas con domicilio en Bucaramanga cuya actividad económica corresponde a servicios inmobiliarios y de avalúos, clasificadas principalmente bajo los códigos CIIU 6810 (actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados) y 6820 (actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata), y en menor medida bajo el 7490 (otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.). Se evidencia que el mercado local cuenta con una oferta amplia y diversificada, en la que predominan las sociedades por acciones simplificadas (S.A.S.), lo que sugiere una estructura empresarial dinámica y de constitución relativamente reciente. Esta pluralidad de oferentes con experiencia en el ramo, tanto en intermediación inmobiliaria como en la elaboración de avalúos, garantiza condiciones adecuadas de competencia y pluralidad para el proceso de contratación. Por lo tanto, se concluye que existe suficiente capacidad técnica y comercial en el sector para atender la necesidad de la entidad, lo cual permite promover la libre concurrencia y la selección objetiva del contratista.

PROCESO SUSCEPTIBLE LIMITACION MIPYMES

Para efectos de determinar la procedencia de la limitación de la convocatoria a Mipymes, se verificó el umbral establecido en el numeral 1 del artículo 2.2.1.2.4.2.2 del Decreto 1082 de 2015, correspondiente a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), de acuerdo con el valor determinado para la vigencia 2026 por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo – MinCIT.

Para la vigencia 2026, el equivalente en pesos colombianos establecido para dicho umbral corresponde a QUINIENTOS ONCE MILLONES SETECIENTOS OCHO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS ($511.708.497). En consecuencia, este valor constituye el referente económico para determinar la procedencia de la limitación de la convocatoria a Mipymes.

De acuerdo con el estudio del sector, el valor estimado del presente proceso asciende a Ciento setenta y dos millones ochocientos cuarenta y nueve mil ciento treinta y seis pesos con veinticinco centavos m/cte ($172.849.136,25). Al comparar dicho valor con el umbral establecido para la vigencia 2026, se evidencia que el presupuesto estimado del proceso se encuentra por debajo del límite.

No obstante, el cumplimiento del requisito económico no determina por sí solo la limitación del proceso. Para que esta proceda, deberán verificarse adicionalmente los demás requisitos establecidos en la normativa vigente Decreto 1082 de 2015 Decreto 1082 de 2015, particularmente la recepción de solicitudes de por lo menos dos (2) Mipymes colombianas, cada una con mínimo un (1) año de existencia y que cumplan las demás condiciones exigidas para participar en el proceso.

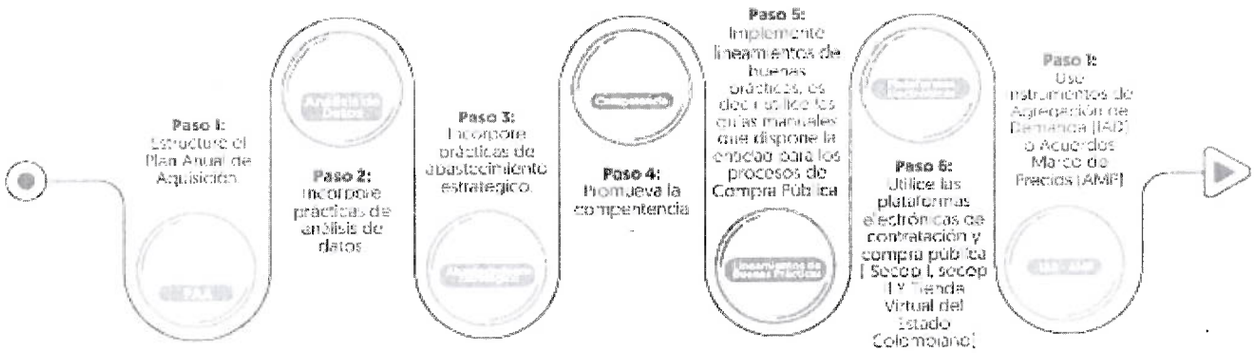
2. ANALISIS DE LA DEMANDA:

2.1 ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

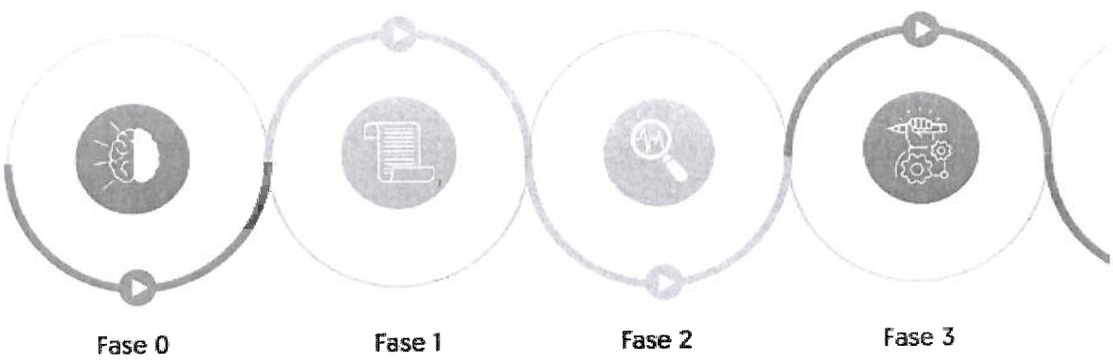
Para efectos del presente estudio sectorial, el Análisis de la Demanda se define como el proceso técnico-estratégico de caracterización exhaustiva de la necesidad y el examen crítico de la estructura de gasto de la entidad. Este componente trasciende la simple identificación de una tipología contractual, abarcando una evaluación detallada de las variables que configuran el requerimiento operativo: el origen de la necesidad institucional, el perfil técnico y los requerimientos especializados para la estimación técnica del valor de los activos, específicamente orientados a **la contratación de servicios de avaluos** para la Alcaldía Municipal de Bucaramanga, garantizando la gestión eficiente del patrimonio inmobiliario y/o de bienes de la Entidad, así como el comportamiento histórico de las contrataciones por categorías de valoración y consultoría técnica.

El objetivo primordial de este análisis es desglosar el comportamiento de contratación institucional para proyectar con precisión las necesidades de valoración y dictámenes periciales futuros para el área de gestión de bienes y

financiera. Esto permite identificar oportunidades de optimización de recursos, estandarización de componentes y economías de escala bajo un enfoque de Abastecimiento Estratégico, reconociendo que la complejidad y la gestión del suministro varían significativamente entre la provisión de insumos generales y la prestación de servicios profesionales y técnicos especializados requeridos para la administración del patrimonio de la entidad



En cumplimiento de los lineamientos de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, el Municipio de Bucaramanga articula esta fase bajo el Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), el cual integra la inteligencia de datos y la planificación técnica para asegurar que el proceso de contratación no solo responda a una necesidad documental inmediata, sino a un ciclo de sostenibilidad financiera, actualización patrimonial y control eficiente de los activos de la administración.



Revisados los antecedentes del Municipio de Bucaramanga, se evidencia que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) ha contratado el mismo objeto en ocasiones recientes: "prestar servicios profesionales como perito adscrito a la lonja para realizar avalúos de bienes inmuebles requeridos por la entidad".

PROCESO	FECHA DE OFERTA
SA-DADEP-CPS-1494-2026	22/01/2026
SA-DADEP-CPS-291-2025	21/11/2025
SA-DADEP-CPS-028-2025	06/03/2025

En los tres antecedentes analizados, el DADEP atendió la necesidad mediante la modalidad de contratación directa, por prestación de servicios profesionales, la cual procede cuando se requiere el apoyo personal e idóneo de un profesional y la entidad puede vincularlo directamente. En esta oportunidad la necesidad se ha replanteado: ya no

se busca únicamente la colaboración de un perito adscrito a la lonja, sino la entrega de un producto técnico determinado, el informe de avalúo comercial, con contenido mínimo definido por la entidad. Dicho informe debe incluir la identificación del inmueble (número predial y folio de matrícula), sus descripciones física, jurídica, catastral y urbanística, la caracterización del sector, los servicios públicos, las condiciones de accesibilidad, las afectaciones y limitaciones, la metodología valuatoria, la determinación del valor y un registro fotográfico suficiente y actualizado.

Al fijarse un entregable con especificaciones técnicas objetivas, el objeto pasa a ser medible, verificable y comparable entre oferentes. Ya no depende de las calidades personales de un único profesional, sino de las condiciones técnicas que cualquier avaluador idóneo puede cumplir. A esto se suma que el análisis del sector identificó 34 empresas activas en Bucaramanga con actividades inmobiliarias y de avalúos, lo que demuestra que existe pluralidad de oferentes capaces de atender la necesidad. En estas condiciones, la contratación directa deja de ser la vía más adecuada, pues restringiría sin necesidad la concurrencia.

Por lo anterior, y siempre que el presupuesto oficial se mantenga dentro del límite de la mínima cuantía de la entidad, esta modalidad resulta la procedente. Permite invitar públicamente a los interesados, evaluar únicamente el cumplimiento de los requisitos habilitantes y las especificaciones técnicas, y adjudicar al menor precio ofertado. Con ello se garantizan los principios de transparencia, economía. igualdad, Además de promover la competencia en un mercado con oferta suficiente, lo que además favorece la eficiencia en el uso de los recursos públicos.

**La información presentada proviene directamente de los estudios previos y documentos técnicos de los procesos de contratación del Municipio de Bucaramanga utilizados como antecedentes para el presente análisis.*

2.2 ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Para la realización del análisis de la demanda generada en otras entidades estatales se tomaron en consideración los procesos llevados a cabo en otras entidades públicas a nivel Nacional y Departamental.

Asimismo, de acuerdo con los registros del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II), diferentes entidades del orden estatal han desarrollado procesos de selección referidos a un objeto homólogo al proyectado por este Municipio: **"REALIZAR LA VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA LA ELABORACIÓN Y ENTREGA DE AVALÚOS Y DEMÁS PRODUCTOS TÉCNICOS REQUERIDOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP, SOBRE LOS BIENES INMUEBLES OBJETO DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO QUE SEAN REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, DE CONFORMIDAD CON LAS CONDICIONES TÉCNICAS, METODOLOGÍAS Y NORMATIVA APLICABLE."** y se relaciones a continuación:

Entidad Estatal	Número del proceso	Descripción	Duración del contrato	N. Proponentes	Valor estimado	Estado
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	MC-0059-2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y AVALÚOS ESPECIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LAS ACTIVIDADES QUE DESARROLLA EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE UTILIDAD PÚBLICA O DE INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMÁS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	90 (Días)	4	100.000.000,5 COP	Proceso adjudicado y celebrado
MUNICIPIO DE GUARNE	CMC-011-2025	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y DE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS DE INTERES Y BIENES DEL MUNICIPIO DE GUARNE.	30 (Días)	4	39.858.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR	014-MC-2024	PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR	15 (Días)	2	15.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado

Fuente: Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP I y SECOP II

Para establecer cómo atiende el mercado público la necesidad de avalúos comerciales de inmuebles, se revisaron procesos de otras entidades estatales adjudicados y celebrados bajo la modalidad de mínima cuantía: el Departamento del Atlántico (MC-0059-2025), el Municipio de Guarne (CMC-011-2025) y el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Valledupar (014-MC-2024). En ellos participaron cuatro proponentes en los dos primeros y dos en el último, con valores estimados de $100.000.000, $39.858.000 y $15.000.000, y plazos de ejecución de 90, 30 y 15 días, respectivamente. Esta información es relevante para el estudio del sector porque confirma que la oferta identificada no es solo potencial, sino que participa efectivamente cuando se convoca públicamente, y porque ofrece un referente real de precios y plazos con el cual contrastar el presupuesto oficial de este proceso. En consecuencia, los antecedentes respaldan la contratación de avalúos por mínima cuantía, con libre concurrencia, pluralidad de oferentes y selección objetiva del contratista.

MATRIZ COMPARATIVA DE REQUISITOS HABILITANTES: EXPERIENCIA ESPECÍFICA Y REQUISITOS TÉCNICOS

Número del proceso	Tipo de Proceso	Experiencia	Equipos y Herramientas	Criterios (Mipyme)
MC-0059-2025	Mínima Cuantía	"Los profesionales que elaborarán los avalúos deberán ser peritos Avaluadores certificados, poseer título profesional en alguna de las siguientes profesiones: arquitectura, ingeniería civil, de transportes y vías, catastral, economista, administración de empresas, contaduría, agronomía, ser especialistas en avalúos o áreas afines, con tarjeta profesional vigente y tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos. En todo caso los peritos Avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan. Debe contar con registro en la Superintendencia de Industria y Comercio o estar registrado de acuerdo a las directrices de la Ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014 y las que la modifiquen o sustituyan, para lo cual deberán aportar sus hojas de vida que acrediten el cumplimiento del perfil antes descrito. Ninguno de los profesionales avaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética.	N/A	"Al proponente y/o al integrante de la Unión Temporal o Consorcio que haya acreditado la calidad de MIPYME, para demostrar la experiencia, podrá anexar hasta TRES (3) certificaciones de experiencia de contratos cuyo objeto, alcance u obligaciones estén relacionados con adquisición, suministro, recarga, mantenimiento, inspección o reparación de extintores o equipos contra incendios, que se encuentren ejecutados y finalizados antes del cierre del presente proceso y cuya sumatoria, expresada en SMMLV, sea igual o superior al valor del presupuesto oficial estimado."
CMC-011-2025	Mínima Cuantía	•El contratista deberá cumplir el contrato de conformidad con las especificaciones técnicas y la propuesta económica presentada para el proceso, los requerimientos que en virtud del contrato le haga el supervisor o directamente la secretaría de Gestión Humana y Servicios Administrativos, y demás actividades que se encaminen al cabal cumplimiento y ejecución de sus obligaciones contractuales. •Se requiere que los avalúos estén certificados por un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados, acreditando la experiencia especifica del personal propuesto. •Para la acreditación de esta experiencia por tanto deberá anexar las hojas de vida del personal con los respectivos soportes (copia de títulos, tarjeta profesional, Registro Abierto de Avaluadores) •Se requiere que el contratista acredite 10 años de experiencia en el sector inmobiliario (Se verifica mediante certificado de existencia y representación legal o registro mercantil) •Acreditar dos (2) contratos con objeto contractual similar al del presente proceso, mediante certificaciones, órdenes de servicios, facturas o contratos celebrados con entidades públicas y/o privadas. El valor sumado de los contratos debe ser igual o superior al doble del presupuesto oficial. PARA LOS AVALUADORES: El oferente deberá acreditar que cuenta con cada uno de los avaluadores de las siguientes características: Avaluador 1 Acreditar formación profesional como avaluador Certificado del Registro Abierto de Avaluadores	N/A	N/A

		(RAA) en el cual conste en que categorías está inscrito y/o acreditado y sus alcances (inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija y equipo y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales, y similares). Acreditar 5 años de experiencia en el ejercicio como avaluador (mediante el RAA).		
014-MC-2024	014-MC-2024	"Experiencia especifica: La experiencia especifica requerida en un Proceso de Contratación debe ser adecuada y proporcional a la naturaleza del contrato y su valor. La experiencia es adecuada cuando se refiere al tipo de actividades previstas en el objeto del contrato a celebrar. La experiencia es proporcional cuando tiene relación con el alcance, la cuantía y complejidad del contrato a celebrar. El proponente deberá acreditar esta experiencia NO MIPYMES O MIPYMES mediante la presentación de uno (1) o dos (2) contratos ejecutados y terminados con ENTIDADES PUBLICAS O PRIVADAS, que cumplan con los siguientes requisitos: 1. Que su objeto corresponda con la prestación de servicios de avalúos comerciales de predios urbanos. 2. Que uno de los contratos corresponda a la realización de avalúos corporativos realizados a bienes inmuebles. 3. Que la sumatoria de ambos contratos en SMMLV sea igual o superior al 100% del valor del presupuesto oficial asignado al proceso de selección " "Avaluador profesional inscrito en el (raa) en las categorías de avalúos urbanos rurales y especiales, con experiencia en avalúos masivos. mayor a tres años contados a partir de la aceptación en el registro abierto de avaluadores. El registro deberá estar vigente a la fecha de cierre del proceso y el contratista debe garantizar que los avaluadores continuaran vigente su inscripción durante el plazo de ejecución del contrato.	"PROFESIONAL CON INSCRIPCION EN EL REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA) EN LAS CATEGORIAS DE AVALUOS RURALES, URBANOS Y ESPECIALES "	"EL PROPONENTE (MIPYME) deberá acreditar su experiencia a través de dos (2) contratos celebrados con entidades públicas o privadas, cuyo objeto sea igual o similar al objeto de la presente invitación y su valor sumado sea igual o superior al presupuesto oficial del proceso."

El diseño de estos procesos de contratación prioriza un equilibrio entre lo técnico y la apertura participativa: mientras que la exigencia de peritos con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y experiencia en avalúos corporativos o especializados blinda la calidad técnica de las entidades, la inclusión de criterios específicos para MIPYMES promueve la democratización de la contratación pública en el sector inmobiliario y de servicios de tasación.

3. CLASIFICACIÓN SEGÚN EL CATÁLOGO DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS, CÓDIGO UNSPSC.

De acuerdo con los Códigos Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) proporcionados por Colombia Compra Eficiente, los productos del presente estudio se pueden ubicar en:

Códigos UNSPSC						
Grupo	**Segmentos**		**Familia**		**Clase**	
(F) SERVICIOS	80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000	Servicios inmobiliarios	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles
(F) SERVICIOS	80000000	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80110000	Servicios de recursos humanos	80111600	Servicios de personal temporal

ANALISIS DE LA DEMANDA

Consulta de herramientas de abastecimiento estratégico: Para la elaboración del presente Estudio del Sector se realizó la consulta de las herramientas dispuestas por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente. No obstante, al momento de realizar la consulta se presentaron dificultades de disponibilidad/acceso a la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico (MAE), razón por la cual, para efectos de garantizar la trazabilidad y suficiencia de la información analizada, se acudió a fuentes alternativas y complementarias de información pública, entre ellas SECOP I, SECOP II, información histórica de contratación de la Entidad, bases de datos de contratación pública y sondeos de mercado mediante solicitud de cotizaciones. Lo anterior permitió desarrollar el análisis de la demanda, oferta y mercado requerido para la estructuración del presente proceso.

V. ANALISIS DE PRECIOS

1. ANALISIS DE PRESUPUESTO OFICIAL

La Alcaldía de Bucaramanga, a través del DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA (DADEP), solicitó cotizaciones a personas jurídicas proveedoras en el mercado colombiano.

Estas cotizaciones forman parte del análisis de precios de mercado para determinar el valor unitario de cada ítem incluyendo los gravámenes municipales y departamentales, tal como se detalla en el ANEXO 1. ANALISIS DE PRECIOS-AVALUOS DADEP**.** A continuación, se describen de manera general los valores unitarios promedios resultantes del estudio.

Para definir dichos valores y tomar como referencia las ofertas del mercado, se consideraron las propuestas de las siguientes empresas participantes:

COTIZACIÓN 1: **LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA**

COTIZACIÓN 2: **PROBIENES INMOBILIARIA**

COTIZACIÓN 3: **JJ AVALÚOS E INGENIERÍ A**

COTIZACIÓN 4: **SANTACRUZ INMOBILIARIA**

Con un total de cuatro (4) cotizaciones obtenidas para conformar la muestra, se procedió a evaluar el comportamiento de los precios allegados.

Los detalles se reflejan en los siguientes cuadros de análisis de precios:

Ítem	Documento Informe Avaluó a entregar	Tipo de Predio	Dirección	Área (m²)	Uso del Suelo	Tipo de Avaluó	COTIZACIÓN # 1 LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA		COTIZACIÓN # 2 PROBIENES INMOBILIARIA		COTIZACIÓN # 3 JJ AVALÚOS E INGENIERÍ A		COTIZACIÓN # 4 SANTACRUZ INMOBILIARIA		PROMEDIO DE PRECIOS SERVICIO AVALUÓ	
							Valor Servicio Avaluó	Valor total Servicio de Avaluó, gravámenes e IVA incluido	Valor Servicio Avaluó	Valor total Servicio de Avaluó, gravámenes e IVA incluido	Valor Servicio Avaluó	Valor total Servicio de Avaluó, gravámenes e IVA incluido	Valor Servicio Avaluó	Valor total Servicio de Avaluó, gravámenes e IVA incluido	Valor Servicio Avaluó	Valor total Servicio de Avaluó, gravámenes e IVA incluido
1	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la	Estación Metroline a UIS	K 25 C 10 K 26 C 11 BR UNIVERSIDAD – ESTACIÓN METROLÍNEA UIS	33,00	D	Comercial	$26.250.000,00	$31.237.500,00	$10.862.500,00	$12.926.375,00	$13.051.000,00	$ 15.530.690,00	$22.000.000,00	$ 26.180.000,00	$18.040.875,00	$21.468.641,25

	valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o																		

	condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.															
2	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del	Estación Metrolínea Norte	KM 1 CR RIONEGRO BR MIRAMAR – ESTACIÓN METROLÍNEA NORTE	28.346,00	D: C-2; C-3	Comercial	$45.070.000,00	$53.633.300,00	$39.500.000,00	$47.005.000,00	$37.894.000,00	$ 45.093.860,00	$40.000.000,00	$ 47.600.000,00	$40.616.000,00	$48.333.040,00

	sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2 Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y caracteristicas de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable 11. Condiciones de accesibilidad y vías																	

	de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración 14. Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del																	

	inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.														
3	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración,	Estación Metrolínea Provenza	AU FLORIDABLANCA # 86-30 BR DIAMANTE II – ESTACIÓN METROLÍNEA PROVENZA	5.849,00	D	Comercial	$26.250.000,00	$31.237.500,00	$10.862.500,00	$12.926.375,00	$13.051.000,00	$ 15.530.690,00	$22.000.000,00	$ 26.180.000,00	$18.040.875,00	$21.468.641,25

	indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y																		

	tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.															
4	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de	Lote	CALLE 55 # 17C-01 BR LA CONCORDIA	674,50	M-1	Comercial	$ 7.000.000,00	$8.330.000,00	$ 6.912.500,00	$ 8.225.875,00	$ 7.110.000,00	$ 8.460.900,00	$ 9.000.000,00	$ 10.710.000,00	$ 7.505.625,00	$ 8.931.693,75

	matricula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones,																	

	afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.																

5	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y	CDI	C 49 9A OCC 36 – C 49 10 OCC 12 36 BR CAMPO HERMOSO – CDI	1.253,00	R-4	Comercial	$12.580.000,00	$14.970.200,00	$19.750.000,00	$23.502.500,00	$17.751.000,00	$ 21.123.690,00	$15.000.000,00	$ 17.850.000,00	$16.270.250,00	$19.361 597,50

	características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la																	

	explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.															
6	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección,	Escuela Minca sede D BE	CL 98 # 97-94 BR LA PEDREGOSA – ESCUELA MINCA SEDE D BE	283,00	D	Comercial	$ 3.880.000,00	$4.617.200,00	$ 3.950.000,00	$ 4.700.500,00	$ 4.028.000,00	$ 4.793.320,00	$ 5.000.000,00	$ 5.950.000,00	$ 4.214.500,00	$ 5.015.255,00

	ubicación y localización. 4 Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o condiciones ambientales																	

	relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.															
7	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico,	Contraloría / Edif. Alcaldía de Bucaramanga	K 11 34 16 40 C 34 10 06 22 36 38 – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	412,50	D	Comercial	$ 3.880.000,00	$4.617.200,00	$ 5.925.000,00	$ 7.050.750,00	$ 5.445.000,00	$ 6.479.550,00	$ 5.000.000,00	$ 5.950.000,00	$ 5.062.500,00	$ 6.024.375,00

	metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características																	

	del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas,																	

	accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.															
8	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos	Personería de Bucaramanga / Alcaldía de Bucaramanga	C 35 10 37 BR GARCÍA ROVIRA – ALCALDÍA BGA FASE II PISO 4	352,23	D	Comercial	$ 3.880.000,00	$ 4.617.200,00	$ 4.937.500,00	$ 5.875.625,00	$ 4.737.000,00	$ 5.637.030,00	$ 5.000.000,00	$ 5.950.000,00	$ 4.638.625,00	$ 5.519.963,75

	necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de																	

	Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.															
9	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda,	Teatro Santander	C 33 18 60 K 19 33 26 28 50 BR EL CENTRO	1.503,00	D	Comercial	$12.580.000,00	$14.970.200,00	$19.750.000,00	$23.502.500,00	$16.556.000,00	$ 19.701.640,00	$10.000.000,00	$ 11.900.000,00	$14.721.500,00	$17.518.585,00

	identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas																		

	que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración. 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.																	

10	Informe de avalúo comercial especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y	Plaza de Mercado La Rosita	K 23 40 14 LO 2 BR BOLÍVAR	936,00	D	Comercial	$ 7.000.000,00	$ 8.330.000,00	$15.800.000,00	$18.802.000,00	$12.528.000,00	$ 14.908.320,00	$ 5.000.000,00	$ 5.950.000,00	$10.082.000,00	$11.997.580,00

| | | |

	explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.															
11	Informe de avaluó aprovechamiento económico del espacio público especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la	Local	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE BUCARAMANGA	143,70	D	Renta Y Aprovechamiento económico	$ 3.880.000,00	$4.617.200,00	$ 2.567.500,00	$ 3.055.325,00	$ 3.037.000,00	$ 3.614.030,00	$ 5.000.000,00	$ 5.950.000,00	$ 3.621.125,00	$ 4.309.138,75

	valoración. 3. Dirección, ubicación y localización.															
	4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable. 11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o															

	condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas, accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.															
12	Informe de avaluó aprovechamiento económico del espacio público especificando los datos generales de identificación del inmueble y del avalúo, la descripción física, jurídica, catastral y urbanística del	Cajero automático	K 11 C 34 K 10 BR GARCÍA ROVIRA – CAJERO CONTIGUO BANCO GNB SUDAMERIS – ALCALDÍA DE	6.80	D	Renta Y Apro	$ 3.880.000,00	$4.617.200,00	$ 1 975.000,00	$ 2.350.250,00	$ 1.895.000,00	$ 2.255.050,00	$ 2.000.000,00	$ 2.380.000,00	$ 2 437 500,00	$ 2.900 625,00

	predio, la caracterización del sector, el registro fotográfico, metodología valuatoria empleada, la determinación del valor incluyendo, como mínimo, la siguiente información: 1. Identificación del inmueble, número predial y folio de matrícula inmobiliaria. 2. Propietario y, cuando corresponda, identificación de los derechos o situaciones jurídicas relevantes para la valoración. 3. Dirección, ubicación y localización. 4. Clase y características del inmueble. 5. Área del terreno, área construida y demás áreas que resulten relevantes para la valoración, indicando la fuente de la información. 6. Linderos y demás elementos necesarios para su identificación física. 7. Uso actual y destinación del inmueble. 8. Descripción y características del sector en el que se encuentra ubicado. 9. Disponibilidad y características de los servicios públicos. 10. Estratificación socioeconómica, cuando resulte aplicable.		BUCARAMANGA			avchamiento económico										

	11. Condiciones de accesibilidad y vías de acceso. 12. Características del terreno, estabilidad, condiciones del suelo y eventuales riesgos o afectaciones que puedan incidir en el valor. 13. Servidumbres, limitaciones, afectaciones y demás circunstancias jurídicas o físicas que tengan incidencia en la valoración. 14. Impactos o condiciones ambientales relevantes. 15. Antigüedad, características constructivas, estado de conservación y estado físico actual de las edificaciones, obras, adecuaciones y mejoras existentes. 16. Uso y tratamiento normativo aplicable de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT y demás instrumentos de planificación territorial vigentes. 17. Descripción de la explotación económica actual del inmueble, cuando exista, indicando la actividad desarrollada y las condiciones relevantes para la valoración 18. Registro															

	fotográfico suficiente y actualizado del inmueble, sus edificaciones, áreas. accesos, entorno y demás elementos relevantes para sustentar técnicamente la valoración.												
TOTAL, OFERTAS COMERCIALES						$156.130.000,00	$185.794.700,00	$142.792.500,00	$169.923.075,00	$137.083.000,00	$ 163.128.770,00	$145.000.000,00	$172.550.000,00
TOTAL, PRESUPUESTO OFICIAL												**$145.251.375,00**	**$172.849.136,25**

Como resultado del análisis de precios realizado para la determinación del valor estimado del proceso cuyo objeto corresponde a la **prestación de servicios profesionales de avalúos**, se obtuvo como **presupuesto oficial del proceso la suma de CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS ($172.849.136,25)**, valor que constituye la referencia económica para adelantar el proceso de contratación, de conformidad con las necesidades identificadas por la Entidad y las condiciones observadas en el mercado.

NOTA 1. Los valores totales incluyen valor del IVA y valores de gravámenes ordenanzales y municipales de acuerdo con su carga impositiva, de acuerdo con el requerimiento de cotización.

NOTA 2. Para efectos de la evaluación financiera de las ofertas, la Administración Municipal tomará como referencia los valores unitarios establecidos en el ANEXO 1. ANALISIS DE PRECIOS-AVALUOS DADEP (Documento Excel). En consecuencia, los valores unitarios ofertados para los diferentes ítems no podrán superar los valores máximos establecidos en dicho anexo.

NOTA 3. La contratación tendrá un plazo de ejecución de **Un (01) MES**, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de ejecución y legalización del contrato.

NOTA 4. Para efectos del presente análisis de precios, se tuvo en cuenta que las cotizaciones obtenidas para la prestación del servicio de avalúo fueron estructuradas por los potenciales proveedores considerando que la **determinación del valor de cada inmueble corresponde al criterio técnico y profesional del avaluador**, de acuerdo con las condiciones particulares de cada predio, la información disponible, las características físicas, jurídicas y económicas verificadas y las metodologías aplicables. En consecuencia, los valores cotizados corresponden a la prestación integral del servicio de avalúo y a la elaboración del respectivo informe técnico, conforme a las condiciones y particularidades de cada inmueble.

VI. ASPECTOS LEGALES

REGLAMENTACIÓN	FECHA	DENOMINACIÓN
Ley 80	28 de octubre de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.
Ley 361	7 de febrero de 1997	Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
Ley 590	10 de julio de 2000	Por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresa.
Ley 816	07 de julio de 2003	Por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública.
Ley 850	18 de noviembre de 2003	Por medio del cual se reglamentan las veedurías ciudadanas.
Ley 1150	16 de julio de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
Ley 1474	12 de Julio de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
Ley 1882	15 de enero de 2018	Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública en Colombia, la ley de Infraestructura y se dictan otras disposiciones.
Decreto 4170	03 de noviembre de 2011	Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente–, se determinan sus objetivos y estructura.
CONPES 3714	01 de diciembre de 2011	Del riesgo previsible en el marco de la política de contratación pública.
Decreto 019	10 de enero de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
Acuerdo Municipal 030	Agosto 04 de 2010	Política Ambiental de Bucaramanga.
Circular externa única de Colombia Compra eficiente	2018	Circular externa única de Colombia Compra eficiente.
Decreto Municipal 381	24 de septiembre del 2020	Por la cual se autoriza al secretario administrativo a celebrar contratos que impliquen actividades de mantenimiento e instalaciones de bienes en la administración.
Decreto municipal 220 del 2020	09 de junio del 2020	Delegación de competencias en materia contractual y ordenación del gasto.

V.I ASPECTO INTERNACIONAL

De conformidad con lo dispuesto en el Manual de Acuerdos Comerciales de Colombia Compra Eficiente, se debe tener en cuenta los siguientes acuerdos comerciales y leyes existentes que se incorporan a la normatividad colombiana; los Acuerdos Comerciales son tratados internacionales vigentes celebrados por el Estado colombiano, que contienen derechos y obligaciones en materia de compras públicas, en los cuales existe como mínimo el compromiso de trato nacional para los proponentes, bienes y servicios de origen extranjero. Las Entidades Estatales deben cumplir las obligaciones del estado colombiano incluidas en los Acuerdos Comerciales. Los proponentes nacionales y extranjeros tienen el derecho a exigir la correcta aplicación de los Acuerdos Comerciales cuando estos son aplicables a los Procesos de Contratación. Este es un derecho de los nacionales colombianos frente a los Procesos de Contratación que adelantan los Estados con los cuales Colombia ha suscrito Acuerdos Comerciales y de los proponentes extranjeros frente a los Procesos de Contratación que adelantan las Entidades Estatales colombianas. Adicionalmente, cualquier persona puede exigir el cumplimiento de los Acuerdos Comerciales pues estos son leyes de la República.

1. ENTIDAD ESTATAL DE NIVEL MUNICIPAL

Colombia Compra Eficiente pone a disposición de las Entidades Estatales del nivel municipal el presente anexo como guía ilustrativa para verificar: (a) cuáles Entidades Estatales están incluidas en cada uno de los Acuerdos Comerciales; (b) el valor a partir del cual los Procesos de Contratación están cubiertos por los Acuerdos Comerciales y (c) la existencia de excepciones a la cobertura del Acuerdo Comercial.

La variedad de naturalezas jurídicas que puede poseer una Entidad y la dificultad que pueda implicar enmarcarla dentro de cualquiera de las categorías que se enunciarán a continuación, conlleva también la necesidad de hacer un análisis caso a caso. En esta materia, el Ministerio de Relaciones Exteriores y la Oficina de Asuntos Legales Internacionales del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, coordinan la interpretación oficial de los Acuerdos Comerciales vigentes para el Estado colombiano.

En los Acuerdos Comerciales se incluye un listado de Entidades Estatales cubiertas, de acuerdo con su naturaleza jurídica o denominación. Por tanto, puede ocurrir que una misma Entidad se encuentre cubierta dentro de más de una categoría del Acuerdo Comercial. Lo anterior denota nuevamente la importancia y la necesidad de hacer un análisis caso a caso. En este tema, la coordinación de la interpretación oficial de los Acuerdos Comerciales vigentes para el Estado colombiano también corresponde al Ministerio de Relaciones Exteriores y la Oficina de Asuntos Legales Internacionales del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

a). Entidades Estatales incluidas en la lista de los Acuerdos Comerciales

Los municipios12 que integran el nivel Subcentral en los Acuerdos Comerciales están incluidos en la lista de Entidades de los Acuerdos Comerciales con la Alianza Pacífico (únicamente con Chile y Perú), Chile, Costa Rica, los Estados AELC, el Triángulo Norte (únicamente con Guatemala), la Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte); y la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN. Lo anterior implica que los procesos de contratación llevados a cabo por los municipios listados deberán otorgar Trato Nacional a los bienes y servicios y proveedores nacionales provenientes del socio comercial con el que se haya suscrito el respectivo Acuerdo Comercial.

En el acuerdo con Israel se acordó que únicamente los siguientes municipios están cubiertos: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Bucaramanga. Esto implica que en la contratación pública llevada a cabo por estos municipios se deberá dar aplicación a todas las obligaciones incorporadas en el Capítulo de Compras públicas para aquellos proponentes, bienes y servicios provenientes de Israel.

Las contralorías y personerías del nivel municipal están incluidas en la lista de Entidades de los Acuerdos Comerciales con Chile; el Triángulo Norte (únicamente con El Salvador y Guatemala); la Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte) y por la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN.

Las Universidades del nivel municipal están incluidas en la lista del Acuerdo Comercial con Chile; la Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte) y por la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN.

Salvo por algunas excepciones13, todas las demás Entidades Estatales del nivel municipal (incluidas las entidades descentralizadas indirectas14) están incorporadas en la lista de Entidades de los Acuerdos Comerciales con Chile; el Triángulo Norte (únicamente con El Salvador y Guatemala), la Unión Europea (aplicable al Reino Unido e Irlanda del Norte) y por la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN.

b). Valores

Por lo tanto, siguiendo las directrices señaladas en dicho manual, se procederá a realizar la verificación de la aplicabilidad de los acuerdos comerciales con el presente proceso contractual de conformidad con la siguiente tabla:

Observación: Actualmente, el ***Ministerio de Comercio, Industria y Turismo (MinCIT)*** no ha publicado una resolución que actualice específicamente los valores de los umbrales en pesos aplicables a los ***Acuerdos Comerciales*** para la ***vigencia 2026.***

ACUERDO COMERCIAL		ENTIDAD ESTATAL CUBIERTA	VALORES
Alianza del Pacifico	Chile	SI	Sub-Central Bienes y servicios $1.147.016.154 COP Sub-Central Servicios de construcción $28.675.403.847 COP
	Perú	SI	Sub-Central Bienes y servicios $1.147.016.154 COP Sub-Central Servicios de construcción $28.675.403.847 COP
	México	NO	N/A
Canadá		NO	N/A
Chile		SI	Sub-Central Bienes y servicios $1.148.221.780 COP Sub-Central Servicios de construcción $28.705.544.496 COP
Corea		NO	N/A
Costa Rica		SI	Sub-Central Bienes y servicios $2.030.722.904 COP Sub-Central Servicios de construcción $28.617.834.543 COP
Estados Unidos		NO	N/A
Estados AELC (EFTA: Suiza, Noruega, Liechtenstein e Islandia)		SI	Sub-Central bienes y servicios 1.131.227.573 COP Sub-Central servicios construcción 28.280.689.315 COP
México		NO	N/A
Triángulo del Norte	El salvador	NO	Aplicable a los Procesos de Contratación a partir del límite inferior de la menor cuantía
	Guatemala	SI	Aplicable a los Procesos de Contratación a partir del límite inferior de la menor cuantía
	Honduras	NO	N/A
Unión Europea		SI	Sub-Central Bienes y servicios $1.131.227.573 COP Sub-Central Servicios de construcción $28.280.689.315 COP
Israel		SI	Sub-Central Bienes y servicios $250.000 DEG Sub-Central Servicios de construcción $5.000.000 DEG
Reino Unido de Gran Bretaña e Irlanda del Norte		SI	Sub-Central bienes y servicios 1.148.221.780 COP Sub-Central servicios construcción 28.705.544.496 COP
Comunidad Andina -CAN		SI	Todos los Procesos de Contratación -La Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la CAN es Aplicable a todos los Procesos de

		CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS UNIFORMES	ADQUISICIONES
ALIANZA PACIFICO	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
CANADÁ	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
CHILE	10 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
COREA	40 DÍAS	13 DÍAS	10 DÍAS
COSTA RICA	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ESTADOS AELC	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ESTADOS UNIDOS	40 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
UNIÓN EUROPEA	30 DÍAS	10 DÍAS	10 DÍAS
ISRAEL	40 DIAS	10 DIAS	10 DIAS
MEXICO	40 DIAS	N/A	25 DIAS

Fuente: Colombia Compra Eficiente con base en los Acuerdos Comerciales

d). EXCEPCIONES:

En la siguiente tabla contiene las excepciones a la aplicación de los Acuerdos Comerciales para las Entidades Estatales del nivel municipal obligadas, que se encuentran descritas en manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación, anexo 4.

Tabla 8. Excepciones contempladas para la implementación de los Acuerdos Comerciales en los procesos de contratación e Entidades de Nivel Municipal

Acuerdo Comercial		Excepciones
Alianza Pacífico	Chile	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 55, 61.
	Perú	
Chile		1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 47.
Costa Rica		1, 3, 4, 5, 6 ,7, 9, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 32, 35, 37, 57, 58.
Estados AELC		1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37.
Triángulo Norte	Guatemala	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 21, 50, 51, 52, 53, 59.
	El Salvador	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 14, 20, 38, 48, 49, 59.
Unión Europea Reino Unido e Irlanda del Norte		1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 23, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 37, 49, 57.
Israel		1, 3, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 28, 29, 32, 34, 35, 37.

Fuente: Colombia Compra Eficiente con base en los Acuerdos Comerciales

Por lo anterior, para determinar los acuerdos comerciales vigentes, se tendrá en cuenta la cuantía del presente proceso contractual y la naturaleza del ente territorial el cual es de nivel Municipal, estableciendo la siguiente tabla resumen de los acuerdos aplicables:

Acuerdo Comercial		¿Vigente?	Entidad Estatal cubierta	Valor del Proceso de Contratación superior al umbral del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Alianza del Pacifico	Chile	SI	SI	NO	SI	NO
	Perú	SI	SI	NO	SI	NO
	México	SI	NO	N/A	N/A	NO
Canadá		SI	NO	N/A	N/A	NO
Chile		SI	SI	NO	SI	NO
Corea		SI	SI	NO	N/A	NO
Costa Rica		SI	SI	NO	SI	NO
Estados Unidos		SI	SI	NO	N/A	NO
Estados AELC		SI	SI	NO	SI	NO
México		SI	NO	N/A	N/A	NO
Triángulo del Norte	El Salvador	SI	NO	N/A	N/A	NO
	Guatemala	SI	NO	N/A	SI	NO
	Honduras	SI	NO	N/A	N/A	NO
Unión Europea		SI	SI	NO	SI	NO
Israel		SI	SI	NO	SI	NO
Reino Unido e Irlanda del Norte		SI	SI	NO	SI	NO
Comunidad Andina - CAN		SI	N/A	N/A	SI	SI

Las Entidades Estatales deben cumplir con la normatividad vigente y suscrita en los acuerdos, la cual desde su planeación se determina del Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones contenidas en los mismos en cuanto a plazos entre la fecha de publicación del aviso de convocatoria y la fecha de presentación de ofertas sea mayor o igual al establecido en el Acuerdo Comercial. Adicionalmente, la Entidad Estatal debe tratar como colombianos a los bienes y servicios del Estado con el cual Colombia suscribió el Acuerdo Comercial.

QUIEN LO ELABORA	FIRMA	
	NOMBRE	**JESÚS ANTONIO ACELA NIÑO**
	CARGO	Profesional CPS Secretaria Administrativa
ORDENADOR DEL GASTO	FIRMA	
	NOMBRE	**MAYELY GALÁN BAUTISTA**
	CARGO	SECRETARIO ADMINISTRATIVO

Revisó Aspectos Económicos: Ruby Carolina Zuluaga Aldana
CPS Profesional Secretaria Administrativa