ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR
MÍNIMA CUANTÍA

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN, EJECUCIÓN Y ENTREGA DE UN (1) AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 58 NO. 68-115, BARRIO EL PRADO, DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 040-8441, EN EL MARCO DEL PROYECTO "UN NUEVO CAMPUS UNIVERSITARIO – CONSTRUIDOS EN EL DISTRITO INDUSTRIAL, ESPECIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA"

El presente análisis del sector económico realizará el estudio del objeto a contratar observando distintas variables desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, de tal manera que nos brinde adecuados resultados para ser exigidos dentro de los documentos pre-contractuales y que a su vez, se ajuste a los estándares internacionales recomendados al Gobierno Nacional por parte de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), para luchar contra la manipulación de licitaciones en la contratación pública.

La metodología utilizada para identificar las distintas variables se encuentra enmarcadas por los criterios orientadores presentados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - tales como Guía para la Elaboración de Estudios de Sector G-EES-02 y, el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación M-DVRHPC-05.

I. IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR AL QUE PERTENECE LA NECESIDAD

El Banco de la República realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. 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 a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

De estos sectores se derivan actividades económicas independientes y especializadas, las cuales el DANE para efectos de análisis económicos clasifica como:

- Sector agropecuario
- Sector de servicios
- Sector industrial
- Sector de transporte

- Sector comercio
- Sector financiero
- Sector de la construcción
- Sector minero y energético
- Sector de comunicaciones
- Sector TIC
- Sector minero

Teniendo en cuenta el presente objeto contractual se ubicará dentro del sector servicio, dado que se enfoca en la prestación de servicios profesionales especializados orientados a la elaboración de avalúos comerciales.

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Dentro del sector de servicios en Colombia se tienen como principales productos/servicios:

- Publicidad
- **Actividades profesionales científicas y técnicas**
- cinematográficas y programas de televisión
- Educación superior privada
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de programación y trasmisión, agencias de noticias
- Inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento
- Correo y servicios de mensajería
- Telecomunicaciones
- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Salud humana privada
- Producción de películas

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE

- **ECONÓMICO**

Producto Interno Bruto
Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IItrim2026.pdf (18 agosto de 2026)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Construcción crece 6,4%.

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,0%.

- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 2,8%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen1
Segundo trimestre 2026p

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 Prpreliminar 1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015. 2 Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental. 3Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida. 4Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo. 5Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales. 6Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio

Actividades 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 tecnicas1
Tasas de crecimiento en volumen2
Segundo trimestre 2026pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[Pr]-II / 2025[Pr]-II	2026[Pr] / 2025[Pr]	2026[Pr]-II / 2026[Pr]-I
Actividades profesionales, científicas y técnicas	3,7	3,0	1,5
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,8	2,0	0,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**2,6**	**2,5**	**0,8**

Fuente: DANE,PIB_T Prpreliminar p provisional 1 Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo. 2 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

Evolución general de los subsectores de servicios

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-ago2026.pdf (16 de octubre de 2026)

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (agosto 2026 / agosto 2025) p

En agosto de 2026, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con agosto de 2025.

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

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	-1,7	-2,0	0,0	0,2
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	1,0	3,2	-0,0	-2,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	1,6	1,5	0,6	-0,5
J	División 58	Actividades de edición	22,2	-4,1	0,5	25,8
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	27,7	6,1	16,8	4,9
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-7,1	-11,1	-0,1	4,1
J	División 61	Telecomunicaciones	-1,1	2,2	-2,6	-0,6
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	14,5	13,2	1,3	-0,0
LN	Sección L, División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	14,4	14,4	-0,2	0,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	3,6	3,8	-0,1	-0,0
M	Clase 7310	Publicidad	-0,04	-0,03	-0,01	-0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,3	17,4	0,0	-0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-3,0	-3,0	0,0	-0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-8,4	-7,9	0,0	-0,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	5,1	5,3	0,0	-0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	5,2	-0,1	-0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	1,2	1,1	0,3	-0,2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	0,6	-1,2	0,8	1,1

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (agosto 2026 / agosto 2025) p

En agosto de 2026, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación negativa en el personal ocupado total, en comparación con agosto de 2025.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Agosto (2026/2025)p

Clasificación 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	1,1	1,9	-2,8	2,0	
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-8,8	-0,3	-2,5	-6,0	
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-1,4	-0,3	-1,3	0,2	
J	División 58	Actividades de edición	-14,1	-8,9	-3,1	-2,2	
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	2,1	0,1	0,1	1,8	
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-2,2	-1,8	0,6	-1,0	
J	División 61	Telecomunicaciones	-11,4	-8,2	-1,0	-2,2	
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	0,7	2,2	-1,1	-0,3	
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-1,8	0,1	-0,4	-1,5	
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-3,1	-0,3	-2,3	-0,4	
M	Clase 7310	Publicidad	-6,9	-1,5	-6,2	0,8	
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-2,4	0,0	-0,3	0,2	-2,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-12,3	-4,6	-2,7	0,0	
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-17,9	-5,0	-11,3	-1,5	
P	Grupo 854	Educación superior privada	-1,7	-0,1	-1,2	-0,1	-0,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-0,02	1,1	-0,3	-0,8	
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	-0,9	-1,1	0,8	-0,6	
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-1,1	-0,6	-0,5	0,0	

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (agosto 2026 / agosto 2025)

En agosto de 2026, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con agosto de 2025

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios Total nacional Agosto (2026/2025)p

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	13,0	6,6	6,4	
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	17,8	10,7	7,0	
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	18,1	11,1	7,0	
J	División 58	Actividades de edición	5,8	2,4	3,5	
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	16,1	12,4	3,6	
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	10,9	5,2	5,7	
J	División 61	Telecomunicaciones	10,3	7,3	3,0	
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	3,5	1,7	1,8	
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	9,2	4,4	4,8	
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	8,1	3,4	4,7	
M	Clase 7310	Publicidad	5,5	5,1	0,3	
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	20,8	6,8	8,9	5,2
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	9,4	3,3	6,1	
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	21,7	12,3	9,4	
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,0	0,6	0,8	5,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	9,3	4,2	5,0	
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,6	3,5	6,2	
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	16,2	7,2	9,0	

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (enero - agosto 2026 / enero - agosto 2025) p

En lo corrido de 2026, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, quince presentaron reducciones en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron incrementos en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2025.

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
(Enero - agosto 2026 / enero - agosto 2025) p

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,1	0,9	12,2
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	12,1	-6,4	18,3
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	6,9	-1,5	19,8
J	División 58	Actividades de edición	3,3	-11,8	7,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	13,6	6,4	15,4
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	12,9	-1,1	8,0
J	División 61	Telecomunicaciones	1,0	-8,6	9,6
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	7,3	1,3	2,6
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,7	-1,6	9,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	19,5	-1,8	7,4
M	Clase 7310	Publicidad	7,8	-5,8	8,5
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	16,4	-1,5	20,2
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-7,9	-11,4	9,4
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-3,5	-11,6	20,0
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,1	-1,0	6,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,0	-1,6	9,4
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	5,9	-0,7	8,8
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	13,8	-2,7	15,9

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal

Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (septiembre 2025 - agosto 2026 / septiembre 2024 - agosto 2025) p

En el año móvil hasta agosto de 2026, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, quince presentaron disminuciones en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron aumentos en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido hasta agosto de 2025.

Tabla 5. Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
(Septiembre 2025 - agosto 2026 / septiembre 2024 - agosto 2025) p

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	0,6	1,8	10,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,7	-4,1	16,3
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	7,1	-1,0	17,6
J	División 58	Actividades de edición	3,8	-9,6	7,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	13,5	4,6	12,7
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	11,0	-0,5	6,9
J	División 61	Telecomunicaciones	0,1	-8,1	8,7
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,8	0,8	3,7
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,3	-1,1	8,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	13,7	-2,8	7,2
M	Clase 7310	Publicidad	10,2	-2,8	8,7
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	16,2	-0,9	17,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-7,1	-9,9	8,6
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto Call center	-1,1	-7,5	17,4
P	Grupo 854	Educación superior privada	7,9	-0,8	6,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,1	-2,0	9,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,2	-0,4	8,9
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	9,5	-2,1	14,3

Fuente: DANE, EMS. p Cifra provisional * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

II. ANÁLISIS TÉCNICO

- **Condiciones técnicas y tecnológicas del objeto del proceso de contratación**

Las condiciones técnicas son las expresadas en las especificaciones técnicas del objeto a contratar, de forma especial en cada uno de los ítems contemplados en la solución técnica a la necesidad planteada y que se pretende satisfacer con esta contratación. (ver anexo especificaciones técnicas)

III. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En razón a que el estudio de sector económico en la modalidad de mínima cuantía debe ser proporcional al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el proceso de contratación, la entidad ha estimado solamente los siguientes componentes que se estiman relevantes para conocer de fondo el sector económico de que se trata y definir, en consecuencia, los requisitos de carácter habilitantes a exigir.

Dentro de este proceso, para efectos de análisis de demanda y conocer algunos determinantes en las modalidades y condiciones de adquisición, formas de pago, experiencia

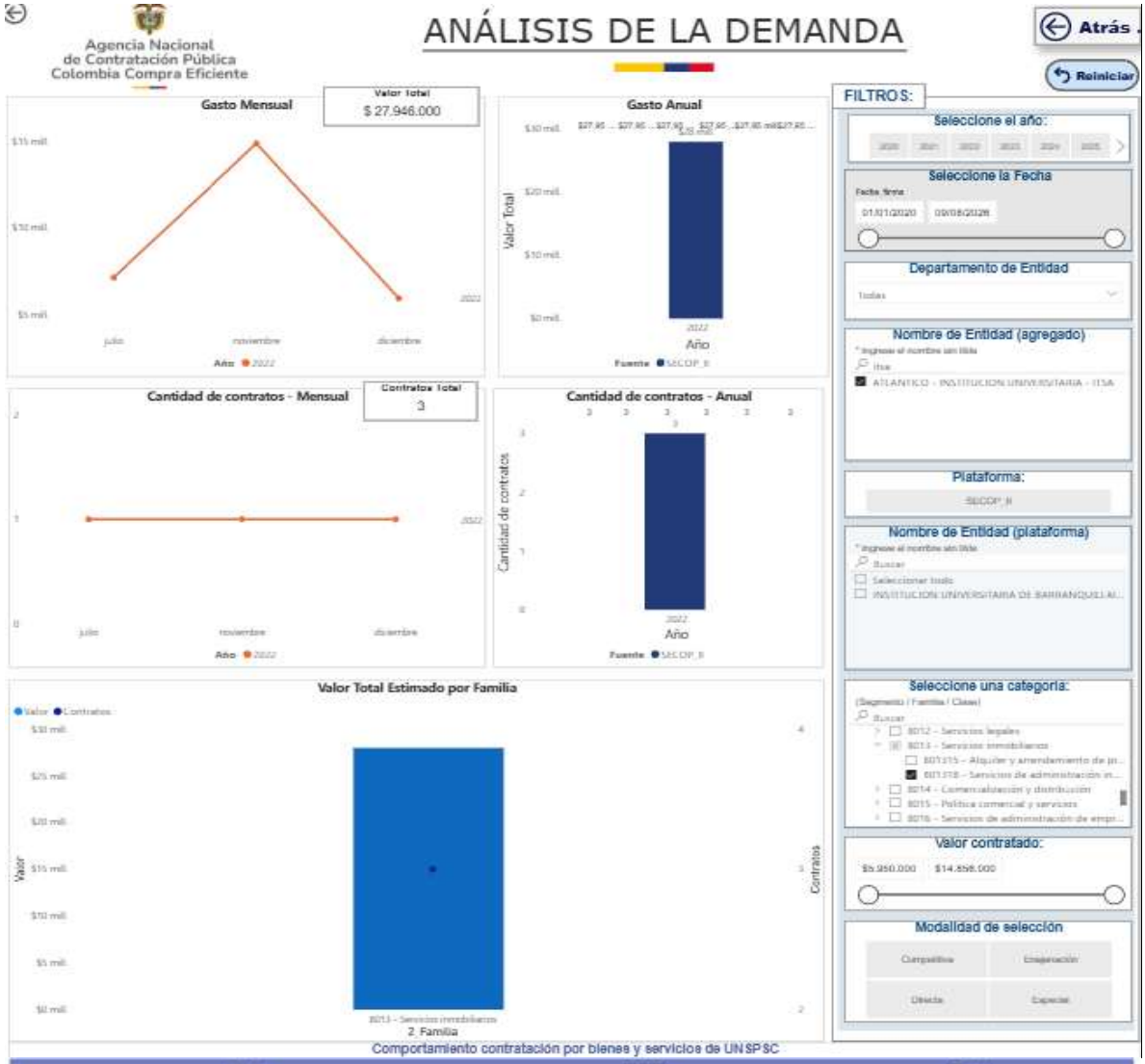
habilitante a exigir de acuerdo con el tercer nivel de desagregación de la codificación UNSPSC y riesgos derivados de los procesos de selección, se analizarán procesos de diferentes modalidades que guarden similitud con el objeto a contratar.

- **Histórico de Adquisiciones de la Entidad Estatal**

ENTIDAD	INSTITUCION UNIVERSITARIA DE BARRANQUILLA-IUB
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	Mínima cuantía
OBJETO DEL CONTRATO	PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA LA ELABORACIÓN DE UN (1) AVALÚO COMERCIAL DENTRO DEL PROYECTO "UN NUEVO CAMPUS UNIVERSITARIO-CONSTRUIDOS EN EL DISTRITO INDUSTRIAL, ESPECIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO: Ver detalles en link del proceso	Número del proceso: SECOP 2: MC-049-2022
VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA Y CONDICIONES DE PAGO	Valor: $ 5.950.000 Forma de pago: El valor del contrato se pagará mediante un único desembolso equivalente al cien por ciento (100%) del valor total del contrato, dentro de los sesenta (60) días contados a partir de la presentación de la factura o cuenta de cobro, previa certificación a satisfacción expedida por el supervisor del contrato y la acreditación del pago de aportes a seguridad social y parafiscales, por parte del Contratista. La factura deberá ser presentada una vez desarrollado a cabalidad el objeto contractual.
NÚMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS PARA EL EFECTO Y VIGENCIA DE LOS MISMOS.	Número de contratos suscritos: un contrato, No registra adiciones Plazo de ejecución: quince (15) días Vigencia: plazo de ejecución más el termino legalmente previsto para su liquidación Lugar de entrega: calle 41#45-45 y la calle 42#45-22 en el barrio Centro de la ciudad de Barranquilla (Atlántico).
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL FUERON EJECUTADOS LOS CONTRATOS (INVERSIÓN O FUNCIONAMIENTO) Y SI HUBO LUGAR A VIGENCIAS FUTURAS	FUNCIONAMIENTO
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN LOS PROCESOS DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	- Avaluos y Tasaciones de Colombia Valorar SA
COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS, IMPOSICIÓN DE SANCIONES	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.
GARANTÍAS EXIGIDAS EN LOS PROCESO DE CONTRATACIÓN Y SINIESTROS.	- No registra
EXPERIENCIA SOLICITADA	El proponente deberá acreditar hasta dos (2) contratos cuyo objeto, obligaciones, alcance o condiciones sean iguales al objeto del presente proceso o comprendan dentro de sus actividades, las que forman parte del contrato a celebrar; El valor sumado de los contratos debe ser igual o superior al presupuesto oficial expresado en salarios mínimos. En todo caso el proponente deberá allegar copia de los contratos y/o certificado o acta de cumplimiento a satisfacción expedido por parte de la entidad contratante y/o acta de liquidación. Cuando el proponente sea un consorcio o unión temporal que acredite experiencia de consorcio o de unión temporal, la misma se considerará en forma total siempre que en dicha modalidad hayan participado los mismos integrantes. En caso contrario, solamente se evaluarán los componentes con los cuales hayan participado los miembros del consorcio o unión temporal proponente Cuando el proponente certifique contratos en los cuales participó en unión temporal o consorcio, se le acreditará como experiencia el valor que corresponda a su porcentaje de participación. En el caso de los consorcios o uniones temporales, la experiencia aportada deberá ser proporcional al porcentaje de participación de cada uno de sus integrantes

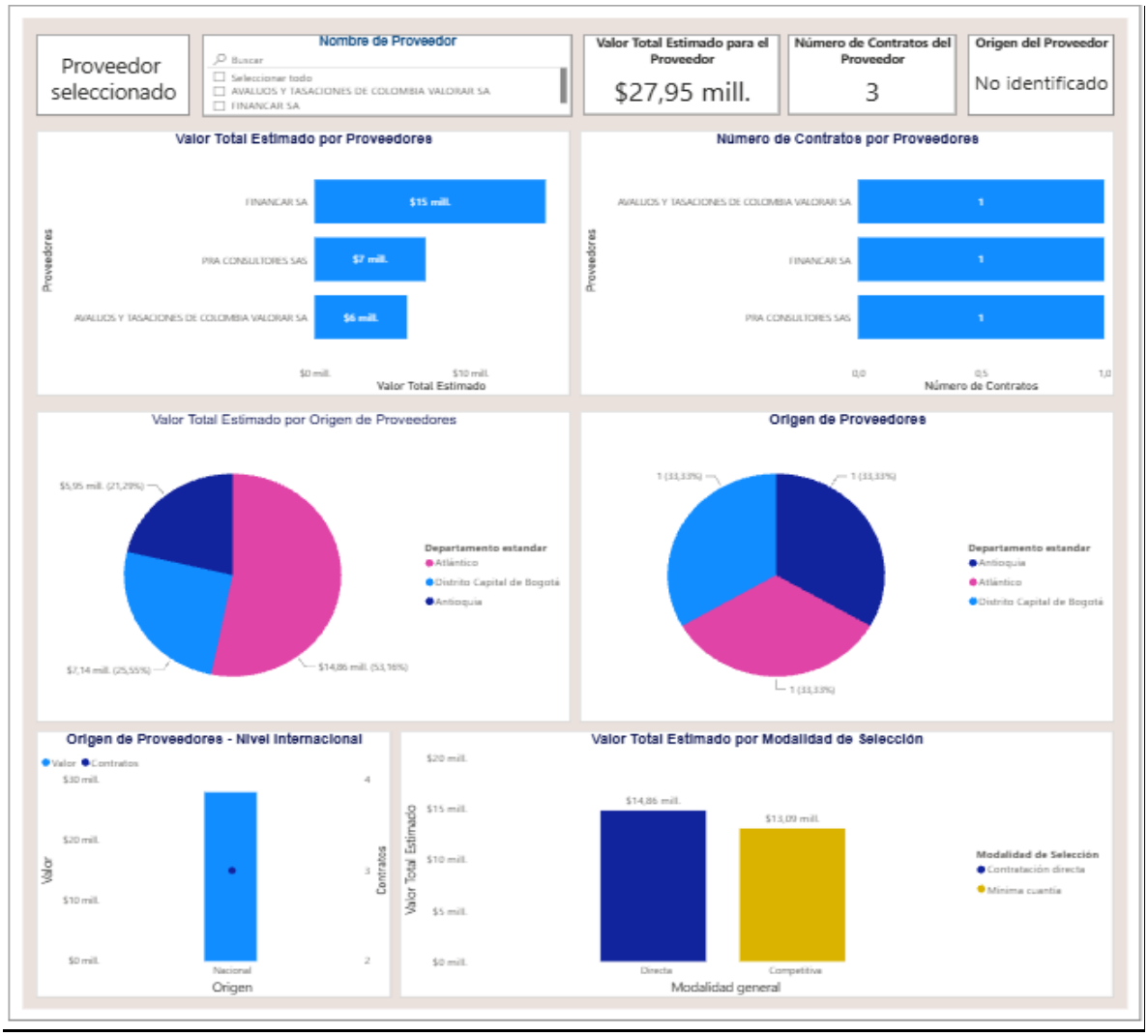
	en el respectivo consorcio o unión temporal. El Proponente, deberá acreditar su experiencia, para lo cual deberá diligenciar el Anexo No. 3, que será suscrito por el Proponente. El Proponente, debe asegurarse que los documentos que aporte para acreditar la experiencia exigida en este proceso, se ajusten a los formatos y condiciones aquí dispuestas.

Adicionalmente se toma como referencia los datos consignados en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE3. Este enfoque se presenta de manera detallada a continuación:



Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	3	$27.946.000	100,00%	3	$27.946.000	100,00%
801318 - Servicios de administración inmobiliaria	3	$27.946.000	100,00%	3	$27.946.000	100,00%
Total	3	$27.946.000	100,00%	3	$27.946.000	100,00%



El análisis de la demanda evidencia que, para la vigencia 2022, la entidad suscribió tres (3) contratos por un valor total de $27.946.000, concentrando la totalidad de la contratación en dicho año. A nivel mensual, la ejecución se distribuyó entre los meses de julio, noviembre y diciembre, siendo noviembre el mes que registró el mayor valor contratado.

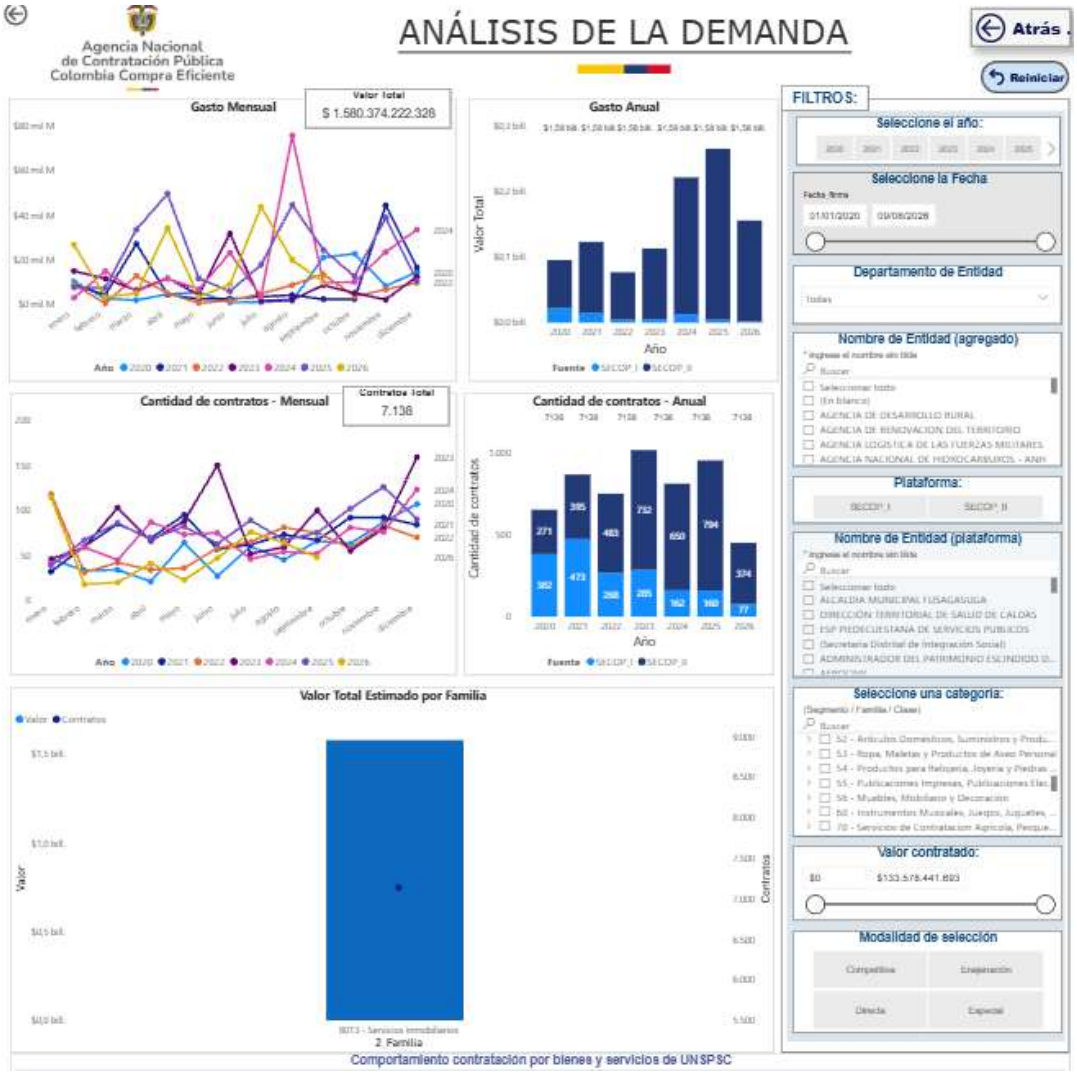
En cuanto al comportamiento de los proveedores, se identificó la participación de tres (3) empresas, cada una con un contrato. FINANCIAR S.A. fue el proveedor con mayor participación económica, con un valor aproximado de $14,86 millones, seguido de P&A Consultores S.A.S., con cerca de $7 millones, y Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S.A., con aproximadamente $6 millones. Respecto al origen de los proveedores, se evidencia participación de empresas ubicadas en Atlántico, Bogotá D.C. y Antioquia. Asimismo, la totalidad de los proveedores corresponde a origen nacional.

Finalmente, en relación con las modalidades de selección, se observa que la contratación se distribuyó entre contratación directa, con aproximadamente $14,86 millones, y modalidad competitiva, con cerca de $13,10 millones, sin registrarse participación de otras modalidades durante la vigencia analizada.

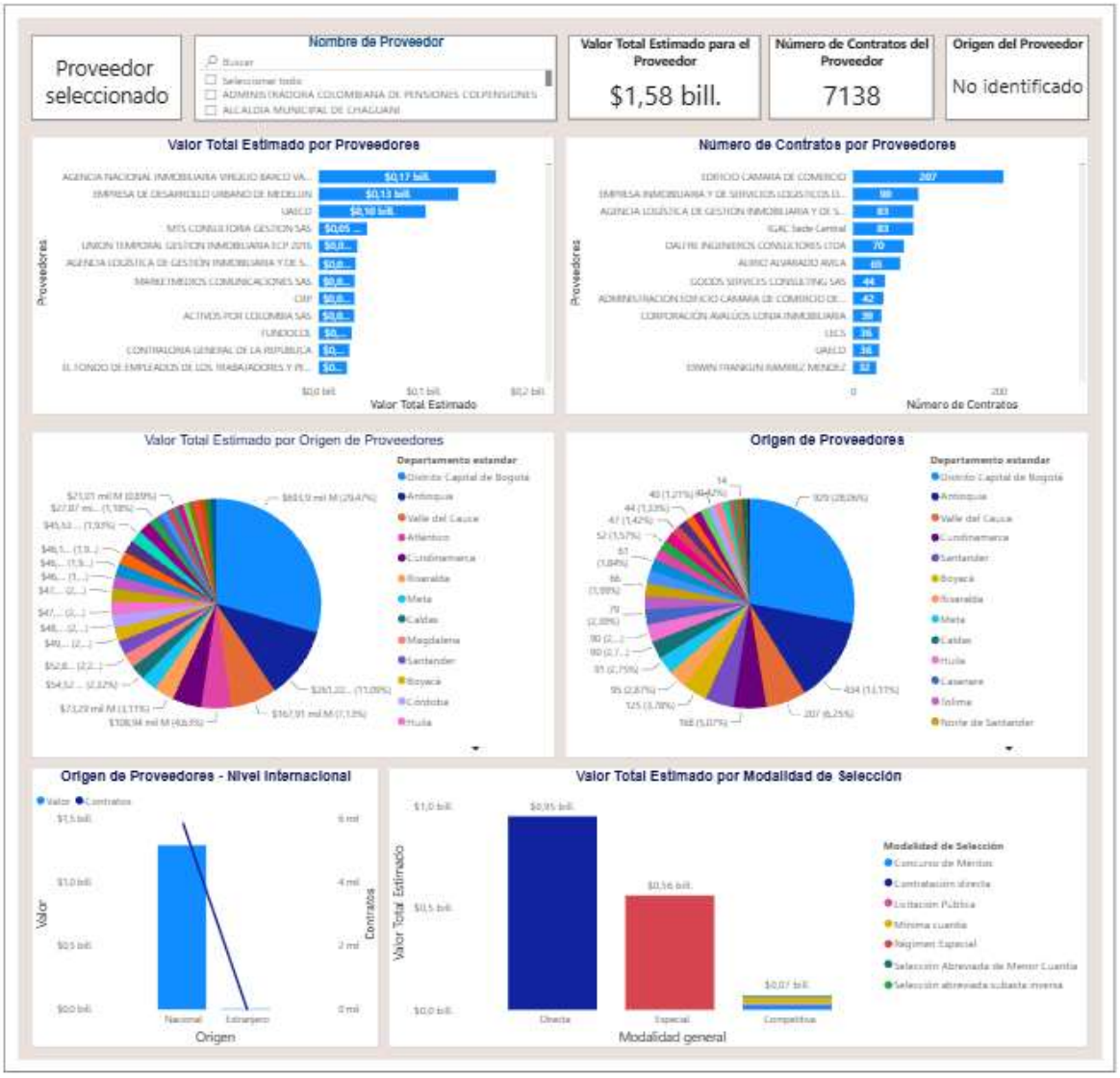
- **Histórico de compras o adquisiciones de otras Entidades Estatales y otros consumidores del bien o servicio a nivel nacional:**

ENTIDAD	DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO	ALCALDÍA LOCAL DE ENGATIVÁ
MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	mínima cuantía	Selección Abreviada de Menor Cuantía
OBJETO DEL CONTRATO	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 INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL, PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL Y DEMÁS DISPOSICIONES O ACTIVIDADES CONTEMPLADAS POR EL DEPARTA	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA REALIZAR LA TOMA FÍSICA Y MEDICIÓN POSTERIOR (AVALÚOS TÉCNICOS, DETERIORO, MODIFICACIÓN DE VIDAS ÚTILES, VALORIZACIONES,) DE INVENTARIOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL FONDO DE DESARROLLO LOCAL DE ENGATIVÁ
CANTIDAD DEL BIEN O SERVICIO: Ver detalles en link del proceso	SECOP II MC-004-2023	SECOP II: FDLE-SAMC-455-2022
VALOR DE LOS CONTRATOS Y FORMA Y CONDICIONES DE PAGO	Valor: $ 116.000.000,00 Forma de pago: EL DEPARTAMENTO pagará al CONTRATISTA el valor del contrato mediante pagos mensuales mes vencido, de acuerdo con el número de servicios prestados, de acuerdo a los precios unitarios establecidos en la propuesta económica, previa la presentación de la factura y/o cuenta de cobro acompañada del certificado de recibido a satisfacción expedido por el supervisor del contrato.	Valor: $ 139.619.598,00 Forma de pago: Un primer pago equivalente al veinte por ciento (20%) del total del contrato al primer mes de ejecución, un segundo pago equivalente al cuarenta por ciento (40%) del valor del contrato al segundo mes de ejecución, luego de presentado y avalado por el supervisor y/ o interventor, un tercer pago equivalente al treinta por ciento (30%) del valor del contrato, luego de la ejecución del contrato y entregados a satisfacción todos los productos especificados en las especificaciones técnicas de los estudios previos y un pago final equivalente al diez por ciento (10%), a la firma del acta de liquidación del contrato.
NÚMERO DE CONTRATOS SUSCRITOS PARA EL EFECTO Y VIGENCIA DE LOS MISMOS.	Número de contratos suscritos: un contrato, no registra adición. Plazo de ejecución **:** será hasta el treinta y uno (31) de Diciembre del 2023 Vigencia: plazo de ejecución más el termino legalmente previsto para su liquidación Lugar de entrega: Barranquilla - Atlántico	Número de contratos suscritos: un contrato, no registra adiciones Plazo de ejecución: TRES (03) MESES. Vigencia: plazo de ejecución más el termino legalmente previsto para su liquidación. Lugar de entrega: Bogotá D.C
PRESUPUESTO CON CARGO AL CUAL FUERON EJECUTADOS LOS CONTRATOS (INVERSIÓN O FUNCIONAMIENTO) Y SI HUBO LUGAR A VIGENCIAS FUTURAS	Recursos propios	No registra
OFERENTES QUE HAN PARTICIPADO EN LOS PROCESOS DE SELECCIÓN Y CONTRATISTAS	- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ - LONJA INTERCAFE	- GPYP S.A.S - CONSORCIO INVENTARIOS ENGATIVA 22 TF AUDITORES Y ASESORES S.A.S 60% ID ASESORES S.A.S 40% - RCM INVENTARIOS S.A.S - COMERCIALIZADORA NAVE LTDA - SILVIA RODRIGUEZ - L&Q AUDITORES EXTERNOS S.A.S

COMPORTAMIENTO DE LOS CONTRATISTAS, IMPOSICIÓN DE SANCIONES	Ejecución normal y adecuada del contrato. No registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.	Ejecución normal y adecuada del contrato. No se registraron procesos sancionatorios, ni efectividad de garantías.
GARANTÍAS EXIGIDAS EN LOS PROCESO DE CONTRATACIÓN Y SINIESTROS.	- Ccumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato incluyendo el pago de multas y cláusula penal pecuniaria. - Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales. Calidad del servicio.	- Cumplimiento. - Seriedad de la oferta - Pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones laborales - Calidad del servicio - Seguro de responsabilidad civil extracontractual (contrato de seguro)
EXPERIENCIA SOLICITADA	Para demostrar su experiencia, los proponentes deberán presentar máximo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y terminados a satisfacción expedidas por la entidad contratante con fecha posterior a la terminación del contrato, y/o acta de recibo final y/o acta de liquidación (acompañadas de las respectivas copias de los contratos), las cuales sumadas deberán ser iguales o superiores al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección.	El fondo de desarrollo local de Engativá requiere que los proponentes acrediten experiencia de máximo dos (2) contratos ejecutados en su totalidad y/o liquidados con entidades públicas y/o privadas, cuya sumatoria sea igual o superior al 100% del presupuesto oficial.



Año	2020			2021			2022			
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contrato
8013 - Servicios inmobiliarios	653	$95.481.222.460	9,08%	868	$123.253.512.629	11,73%	751	$76.915.101.590	7,32%	101
801310 - Servicios de administración inmobiliaria	653	$95.481.222.460	9,08%	868	$123.253.512.629	11,73%	751	$76.915.101.590	7,32%	101
Total	653	$95.481.222.460	9,08%	868	$123.253.512.629	11,73%	751	$76.915.101.590	7,32%	101



El análisis de la demanda evidencia una contratación acumulada de 7.138 contratos, por un valor total estimado de $1.580.374.222.328 durante el período comprendido entre 2020 y 2026. El comportamiento de la contratación presenta variaciones tanto en el número de contratos como en los valores contratados a lo largo de los años, con una mayor concentración de recursos en las vigencias de mayor participación dentro del período analizado. En cuanto a la distribución mensual, se observa que la contratación se mantiene durante los diferentes meses del año, aunque presenta fluctuaciones en los valores y cantidades de contratos celebrados.

Por otra parte, el análisis de proveedores refleja una participación importante de entidades de origen nacional, con una concentración del valor contratado en el Distrito Capital de Bogotá, seguido de Antioquia, Valle del Cauca, Atlántico y Cundinamarca. Entre los proveedores con mayor valor estimado de contratación se encuentran la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas, la Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. Asimismo, se evidencia que la mayor cantidad de contratos se concentra en algunos proveedores que prestan servicios relacionados con la administración y gestión inmobiliaria. Respecto al origen de los proveedores, predomina ampliamente la participación nacional frente a la internacional.

Finalmente, en cuanto a las modalidades de selección, se observa una mayor concentración del valor contratado mediante la contratación directa, seguida del régimen especial y, en menor proporción, de las modalidades competitivas.

IV. ANÁLISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con el análisis de la demanda por parte de la entidad, y de las entidades analizadas a nivel nacional, podrían indicarse como posibles oferentes las siguientes personas naturales o jurídicas:

- AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR SA
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ
- LONJA INTERCAFE
- GPYP S.A.S
- TF AUDITORES Y ASESORES S.A.S 60%
- ID ASESORES S.A.S 40%
- RCM INVENTARIOS S.A.S
- COMERCIALIZADORA NAVE LTDA
- SILVIA RODRIGUEZ
- L&Q AUDITORES EXTERNOS S.A.S

Adicionalmente se toma como referencia los datos consignados en la herramienta del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE3 en el módulo análisis de la oferta que detalla las diversas empresas que han participado en distintos procesos de contratación, las cuales también son consideradas como potenciales oferentes que podrían participar en el presente proceso.


ANÁLISIS DE LA OFERTA
Atrás
Actualizar
Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente
Gasto Mensual
Valor Total $1.580.374.222.328
Gasto Anual
Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total 7.138
Cantidad de contratos - Anual
FILTROS:
Selecciona el año:
Selecciona la Fecha
Selecciona una categoría:
Filtro de Departamento - Proveedor:
Plataforma:
Nombre de Proveedor
Documento de Proveedor (Plataforma)
Valor contratado:
Modalidad de selección
Valor Contratación
$1,58 bill.
Número de Proveedores
3089
Número de Contratos
7138
Valor Total Estimado por Proveedor


Valor Total Estimado por Proveedor
Número de Contratos por Proveedor
Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II
Valor Total Estimado por Modalidad de Selección
Valor Total Estimado por Entidad
Departamento de Entidad
Nombre de Entidad (agregado)
Nombre de Entidad (plataforma)

Proveedor	Valor Total Estimado
AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS	$169.700.572.519
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE MEDELLIN	$133.578.441.693
UAECD	$102.445.672.304
MTS CONSULTORIA GESTION SAS	$46.386.058.078
UNION TEMPORAL GESTION INMOBILIARIA ECP 2016	$36.937.146.122
AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTION INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	$35.274.238.337
MARKETMEDIOS COMUNICACIONES SAS	$34.315.914.247
CRP	$34.165.092.396
ACTIVOS POR COLOMBIA SAS	$33.950.165.634
FUNDOCOL	$31.612.305.621
CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA	$29.252.592.038
EL FONDO DE EMPLEADOS DE LOS TRABAJADORES Y PENSIONADOS DE ECOPETROL SA CAVIPETROL	$27.004.483.202
VALOR SASPROVEEDOR	$26.463.752.130
DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACION	$24.649.000.000
AGENCIA NACIONAL INMOBILIARIA VIRGILIO BARCO VARGAS	$24.500.000.000
Fundación Zoológica de Cali	$23.317.453.915
AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE	$23.293.026.266
IGAC Sede Central	$21.428.944.758
FUNDACION PASCUAL BRAVO	$18.373.433.820
TCI SOFTWARE	$17.962.637.468
INSTITUTO MUNICIPAL PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE DE SOACHA	$15.469.409.548
Corporación Lonja Nacional de Propiedad Raiz	$14.890.050.889
EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL CATASIG SAS	$14.306.486.896
Jeronimo Martins	$12.336.136.808
FONDO PARA LA ADMINISTRACION DE BIENES (FEAB) DE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACION	$12.252.313.476
GEOTER EICE SAS (PROV)	$11.337.000.000
GESVALT LATAM	$11.240.110.302
BANCOLOMBIA	$10.661.266.804
CENTRAL DE INVERSIONES S A	$10.620.072.761
COMCEL SA	$10.615.983.865
GRUPO TX SAS	$10.500.000.000
UNION TEMPORAL CATASTRO SINCELEJO 2021	$9.813.961.652
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PUBLICOS	$9.234.677.169
D1 SAS	$8.730.946.242
UNION TEMPORAL GESTION INMOBILIARIA ECP	$8.418.911.918
ICD MEDIOS SAS	$8.076.482.784
JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS	$7.934.676.355
BANCO DAVIVIENDA	$7.681.668.125
AGENCIA PARA LA GESTIÓN DEL PAISAJE EL PATRIMONIO Y LAS ALIANZAS PUBLICO PRIVADAS APP	$7.677.682.784
URBANOS Y RURALES SAS	$7.482.561.402
Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta EDUS	$7.164.256.485
ALCALDIA MUNICIPIO DE ZIPAQUIRA	$7.003.920.000
DIOCESIS DE GRANADA EN COLOMBIA	$6.923.447.646
BBOGOTA	$6.708.073.678
CORPORACION INTERUNIVERSITARIA DE SERVICIOS CIS PROVEEDOR	$6.350.000.000
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGISTICOS DE CUNDINAMARCA	$5.816.647.995
INSTITUCION UNIVERSITARIA PASCUAL BRAVO	$5.631.652.796
GEOVALORES	$5.441.080.619
Servicios Financieros y negocios Bpo sas	$5.426.652.000
NOVAVENTA SAS	$5.293.358.158
PP MEDIOS SAS	$5.195.217.001
Asociación de Comerciantes concesionarios de la plaza de mercado Alameda	$5.021.320.000
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA (OFICIAL)	$5.005.128.340
Green medios sas	$4.957.887.679
CONSTRUCCIONES SANVI SAS	$4.843.783.800
GELSA	$4.350.217.132
ARCELANDIA SAS	$4.192.792.000
SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDADCONVIVENCIA Y JUSTICIA DE LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA DC	$4.000.000.000
SU PRESENCIA PRODUCCIONES LTDA	$3.765.280.000
MEDIA COMERCE CORP SAS	$3.759.232.116
STRATUSS SAS	$3.676.817.294
CONSORCIO PLAZA CAYZEDO 2026	$3.620.360.590
LA ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION PUBLICA ESAP	$3.500.000.000
CENTRO MAYOR CENTRO COMERCIAL PH	$3.484.320.000
EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL SAN RAFAEL	$3.479.616.000
Sr Bufuelo CV SAS	$3.469.273.783

Proveedor	Valor Total Estimado
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARUCA	$969.230.947
ESTUDIO T RURAL SAS	$905.744.073
LTE COLOMBIA SAS	$903.210.559
ULIFE OPERADOR DE EXPERIENCIAS SAS	$887.731.087
ORINOCO ESCRAP SAS	$880.193.176
IE INTER ELECTRICAS SAS	$856.800.000
Corporación de Ferias y Exposiciones SA Usuario Operador Zona Franca	$852.324.686
LEONOR FIGUEROA QUIROZ	$850.000.000
AURIO ALVARADO AVILA	$840.551.600
CORPORACION LUIS EDUARDO NIETO	$836.341.408
AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR SA	$830.100.447
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	$829.763.246
COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO FINCOMERCIO LTDA	$818.244.000
GERENCIA PUBLICA Y PRIVADA SAS	$815.657.782
Casa Religiosa del Colegio Santo Tomás	$813.960.000
NESTOR ANDRES VILLALOBOS CARO	$808.917.000
Bedreqal Barrera y Asociados SAS	$806.527.840
NELSON JAVIER MORALES MELO	$791.996.550
JORGE ELIECER GAITAN TORRES	$787.215.937
SEGURIDAD NAPOLES LTDA	$766.744.811
GRUPO EMPRESARIAL LBO SAS	$750.339.963
Marco Polo Sánchez Bustos	$743.706.925
CORPORACIÓN AVALÚOS LONJA INMOBILIARIA	$741.374.125
INVERSIONES PRB SAS	$740.864.214
GT PUBLICIDAD Y MERCADEO SAS	$740.220.000
EDUARDO SIERRA ZAMORA	$740.218.836
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO	$728.669.000
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS	$721.137.250
TRANSMILENIO SA	$717.729.170
MASTERFOODS COLOMBIA LTDA EFEEM	$711.900.001
LONJASAN	$710.411.009
compañía de bufuelos sas	$703.404.387
CATALIMA MOU SAS	$702.656.967
CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA	$701.497.179
FERNANDO SIERRA VARGAS	$693.964.558
PIEDEMONTE EICM Empresa de Desarrollo Urbano	$693.571.059
ARBITRIUM SAS	$693.080.080
MegaGuay	$688.664.812
ESTRUCTURAS Y MECANIZADOS SAS	$682.562.372
DONUCOL SA	$661.517.278
MUNICIPIO DE SILVANIA	$656.127.290
CRC Outsourcing SAS	$647.860.624
EBDAS SA ESP	$645.610.272
CAMPO ELIAS RINCON PALACIO FRANCISCO CANON SANTANA PABLO EMILIO CANON RINCON JAVIER CANON MARTINEZ	$643.350.000
AVAL FIDUCIARIA SA	$642.600.000
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA GREMIAL ANTIOQUEÑA DE AVALUADORES PROFESIONALES	$634.666.115
PEOPLE CONTACT SAS EN REESTRUCTURACION	$629.802.755
FABIO GABRIEL CARDENAS BUSTOS	$628.923.870
Escuela de gastronomia gd sas	$623.660.928
LONJA COLOMBIANA DE PROPIEDAD RAIZ	$615.152.383
CONSORCIO CATASTRAL	$614.321.604
LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS JAGUAZUL SA ESP	$614.177.886
GALERIA INMOBILIARIA SAS	$608.866.037
MIRIAM GONZALEZ GONZALEZ	$606.512.000
CARLOS ALBERTO BARRERA GARCIA	$604.727.622
CELIA JOYA VEGA	$600.000.000
Oscar Albeiro Montes Rosas	$592.020.821
SINTONIZAR MEDIOS SAS	$590.000.000
CCPGA LA SIBERIA	$587.419.000
SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER	$573.282.863
LUIS EDUARDO GOMEZ DAZA	$562.190.494
MONTOYA RADIAR Y CIA S EN C	$562.008.000
ASOCIACION DE MUNICIPIOS DEL OCCIDENTE ANTIOQUENO AMOCCIDENTE	$550.000.000
AVALBIENES	$540.422.621
CRUZ ROJA COLOMBIANA SECCIONAL CALDAS	$540.000.000
LA PROVINCIA DE LA PAZ	$540.000.000

El análisis revela una concentración de contratos en un número reducido de proveedores. Estos proveedores han asegurado un valor total estimado significativamente mayor en comparación con la mayoría, lo que sugiere una mayor actividad o éxito en la obtención de contratos de gran envergadura.

El número de oferentes varía según el proceso de contratación y muestra diferentes tendencias en relación con el presupuesto asignado. Es importante destacar la diversidad de participantes en estos procesos, incluyendo personas naturales, empresas, sociedades

de promesas futuras y uniones temporales creadas específicamente para licitar en proyectos de su interés.

V. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

La Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, a través del Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación (M-MACPC-14), establece que las Entidades Estatales deben verificar en la etapa de planeación si los acuerdos comerciales vigentes suscritos por Colombia con otros países aplican al proceso de contratación que se pretende adelantar, y en caso afirmativo, dar cumplimiento a las obligaciones que estos establecen.

En términos generales, los acuerdos comerciales no suelen aplicar a los procesos de mínima cuantía, debido a que los umbrales establecidos para su aplicación superan el valor de este tipo de procesos.
No obstante, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la Comunidad Andina (CAN), la cual establece disposiciones en materia de comercio de servicios entre los países miembros y resulta aplicable a los procesos de contratación cuyo objeto corresponda a la prestación de servicios, sin considerar el valor del proceso.

En consecuencia, para el presente proceso de contratación se concluye que únicamente resulta aplicable la Decisión 439 de 1998 de la Comisión de la Comunidad Andina (CAN).

VI. ANÁLISIS DE MERCADO

Para establecer el presupuesto oficial, se realizó un estudio de mercado mediante la técnica de cotización directa. Esta técnica consistió en solicitar cotizaciones a empresas relevantes del sector y que han sido ejecutoras de contratos con objetos relacionados a la presente contratación.

A través de este proceso, se recopiló información detallada sobre los costos asociados para el servicio requerido, lo que permitió a la entidad obtener una visión clara y precisa de los precios de mercado teniendo en cuenta que dicha solicitud fue atendida a través de correo electrónico por las siguientes empresas: **JAIRO MORA MARTÍNEZ, CARLOS ORLANDO SANCHEZ JIMENEZ y ROSA GOMEZ MENDOZA** en los siguientes términos:

DESCRIPCION	VALORES UNITARIOS IVA INCLUIDO			
	JAIRO MORA MARTÍNEZ	CARLOS ORLANDO SANCHEZ JIMENEZ	ROSA GOMEZ MENDOZA	PROMEDIO
AVALÚO COMERCIAL DE CASA UBICADA EN CRA 58 #68-115, BARRIO EL PRADO, BARRANQUILLA	$ 8,330,000	$ 14,280,000	$ 10,500,000	**$ 11,036,667**
TOTAL				**$ 11,036,667**

- Las cotizaciones presentadas cumplen con las especificaciones establecidas en la Solicitud de cotización.
- El valor considerado para la selección de la mejor oferta corresponderá a la sumatoria de los precios unitarios estimados por la entidad correspondientes a los servicios a prestar que para este caso es la suma de **ONCE MILLONES TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/L ($ 11,036,667),** incluido IVA, y todos los impuestos y costos de carácter nacional y territorial vigentes al momento de la presente contratación.
- Para el presente proceso se tendrán en cuenta los valores unitarios de cada ítem estimadas por la entidad arrojados en el presente estudio, los cuales no podrán ser superados al momento de presentar las ofertas
- Serán rechazadas las propuestas en cuyos ofrecimientos económicos no indiquen un valor numérico para uno o varios ítems, así como aquellas en las que se oferten ítems con un valor de cero pesos

ANEXO COTIZACIONES

CARLOS ORLANDO SANCHEZ JIMENEZ



Propuesta económica – Avalúo comercial predio Folio 040-8441

Barranquilla, 01 de octubre de 2026

Señores
INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE BARRANQUILLA – IUB
Barranquilla, Atlántico
E.S.M.

Referencia: Propuesta económica para la elaboración del avalúo comercial del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-8441 de la ORIP de Barranquilla.

Respetados señores:

CARLOS ORLANDO SANCHEZ JIMENEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 1043953807, avaluador profesional inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) bajo el No. AVAL-1043953807, presento propuesta económica para elaborar el avalúo comercial del inmueble de la referencia, por un valor total de **CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($14.280.000)**, IVA incluido.

La propuesta incluye, en un mismo profesional, la idoneidad técnica de avaluador inscrito en las categorías de inmuebles urbanos, rurales, intangibles, y la formación jurídica como abogado especializado en Derecho Administrativo. Esto permite que el informe no solo determine el valor de mercado, sino que examine la situación jurídica, registral y catastral del predio, aspecto determinante cuando el avalúo soportará decisiones de una entidad pública.

1. Identificación del predio

Dirección: Carrera 22 No. 12-28 Bosconia -Cesar.
Email: juridicasvias@gmail.com
Tel. 320 644 6927

Página 1 de 6



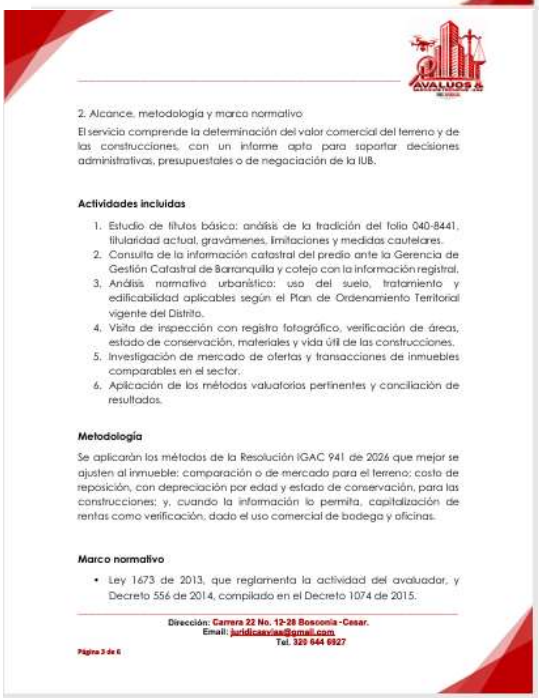
El predio es un lote urbano con edificación de dos plantas de uso bodega y oficinas, según el certificado de tradición expedido el 18 de agosto de 2026 (turno 2026-040-1-186478).

Aspecto	Información registral
Folio de matrícula inmobiliaria	040-8441 – ORIP de Barranquilla (estado: activo)
Número predial nacional	080010101000030020016000000000
Código catastral anterior	080010101034200016000
NUPRE	AT7003670AA
Dirección	Carrera 38 No. 68-113, entre calles 68 y 70, Barranquilla
Tipo de predio	Urbano
Linderos (frente y fondo)	Norte: 20,30 m (Carrera 38); Noroeste: 44,50 m; Suroeste: 45,00 m; Suroeste: 25,00 m
Construcción	Edificio de dos plantas (bodega de almacenamiento de doble altura con acceso vehicular, oficinas, servicios y áreas administrativas (Escritura 267 del 04-03-1993, Notaría 4 de Barranquilla)
Titular inscrito	Cía. Servicios & Compañía S.A.S., Nit 900.767.594-6 (Anotación 01); aporte a sociedad, Escritura 1213 del 30-10-2020, Notaría 23 de Bogotá)
Gravámenes y medidas vigentes	Ninguno: hipotecas (anot. 007 y 009) y valorización (anot. 010) aparecen canceladas (anot. 011, 012 y 013)

El folio no registra áreas de terreno ni áreas construidas. Por ello, la propuesta incluye la verificación de áreas en campo y su cotejo con la información catastral, para que el valor no descanse en un dato no certificado.

Dirección: Carrera 22 No. 12-28 Bosconia -Cesar.
Email: juridicasvias@gmail.com
Tel. 320 644 6927

Página 2 de 6



2. Alcance, metodología y marco normativo

El servicio comprende la determinación del valor comercial del terreno y de las construcciones, con un informe apto para soportar decisiones administrativas, presupuestales o de negociación de la IUB.

Actividades incluidas

1. Estudio de títulos básico: análisis de la tradición del folio 040-8441, titularidad actual, gravámenes, limitaciones y medidas cautelares.
2. Consulta de la información catastral del predio ante la Gerencia de Gestión Catastral de Barranquilla y cotejo con la información registral.
3. Análisis normativo urbanístico: uso del suelo, tratamiento y edificabilidad aplicables según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Distrito.
4. Visita de inspección con registro fotográfico, verificación de áreas, estado de conservación, materiales y vida útil de las construcciones.
5. Investigación de mercado de ofertas y transacciones de inmuebles comparables en el sector.
6. Aplicación de los métodos valuatorios pertinentes y conciliación de resultados.

Metodología

Se aplicarán los métodos de la Resolución IGAC 941 de 2026 que mejor se ajusten al inmueble: comparación o de mercado para el terreno; costo de reposición, con depreciación por edad y estado de conservación, para las construcciones; y, cuando la información lo permita, capitalización de rentas como verificación, dado el uso comercial de bodega y oficinas.

Marco normativo

- Ley 1673 de 2013, que reglamenta la actividad del avaluador, y Decreto 556 de 2014, compilado en el Decreto 1074 de 2015.

Dirección: Carrera 22 No. 12-28 Bosconia -Cesar.
Email: juridicasvias@gmail.com
Tel. 320 644 6927

Página 3 de 6



- Decreto 1420 de 1998, compilado en el Decreto 1077 de 2015, sobre parámetros y criterios para avalúos comerciales.
- Resolución IGAC 941 de 2026, sobre procedimientos y metodologías valuatorias.
- Ley 388 de 1997 y Ley 9 de 1989, en lo aplicable si el avalúo soporta una adquisición por parte de la entidad.
- Normas Técnicas Sectoriales de valuación y Código de Ética del avaluador previsto en la Ley 1673 de 2013.

3. Entregables, plazo e idoneidad

El informe se entregará dentro de los 30 días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio y a la entrega por parte de la IUB de los documentos y el acceso al inmueble.

Entregables

- Informe de avalúo comercial, firmado por avaluador inscrito en el R.A.A., en físico y en formato digital PDF.
- Memorias de cálculo, investigación de mercado y registro fotográfico como anexos.
- Copia del certificado vigente de inscripción en el R.A.A.
- Atención de solicitudes de aclaración, revisión o complementación del informe durante su vigencia, sin costo adicional.

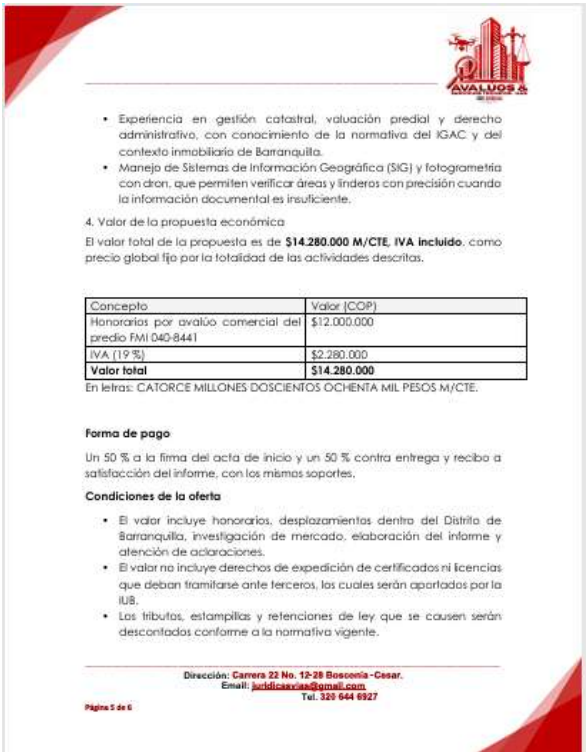
El avalúo tendrá una vigencia de un (1) año contado desde la fecha de su expedición, conforme al Decreto 1420 de 1998.

Idoneidad del proponente

- Avaluador inscrito en el R.A.A. en las categorías de inmuebles urbanos, rurales e intangibles.
- Abogado de la Universidad Popular del Cesar – Valledupar -2013.
- Especialista en Derecho Administrativo de la Universidad Santo Tomas de Bucaramanga -2020.
- Piloto de Aeronave No Tripulada – 2026 (UAS).

Dirección: Carrera 22 No. 12-28 Bosconia -Cesar.
Email: juridicasvias@gmail.com
Tel. 320 644 6927

Página 4 de 6



- Experiencia en gestión catastral, valuación predial y derecho administrativo, con conocimiento de la normativa del IGAC y del contexto inmobiliario de Barranquilla.
- Manejo de Sistemas de Información Geográfica (SIG) y fotogrametría con dron, que permiten verificar áreas y linderos con precisión cuando la información documental es insuficiente.

4. Valor de la propuesta económica

El valor total de la propuesta es de **$14.280.000 M/CTE, IVA incluido**, como precio global fijo por la totalidad de las actividades descritas.

Concepto	Valor (COP)
Honorarios por avalúo comercial del predio FMI 040-8441	$12.000.000
IVA (19 %)	$2.280.000
Valor total	**$14.280.000**

En letras: CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE.

Forma de pago

Un 50 % a la firma del acta de inicio y un 50 % contra entrega y recibo a satisfacción del informe, con los mismos soportes.

Condiciones de la oferta

- El valor incluye honorarios, desplazamientos dentro del Distrito de Barranquilla, investigación de mercado, elaboración del informe y atención de aclaraciones.
- El valor no incluye derechos de expedición de certificados ni licencias que deban tramitarse ante terceros, los cuales serán aportados por la IUB.
- Los tributos, estampillas y retenciones de ley que se causen serán descontados conforme a la normativa vigente.

Dirección: Carrera 22 No. 12-28 Bosconia -Cesar.
Email: juridicasvias@gmail.com
Tel. 320 644 6927
Página 5 de 6



- El precio es fijo y no estará sujeto a reajuste durante la ejecución del contrato.
- La oferta tiene una validez de noventa (90) días calendario desde su presentación.

Declaraciones

Manifiesto bajo la gravedad del juramento que no me encuentro incurso en causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses para contratar con la entidad, ni con el titular del inmueble, conforme a la Constitución, la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y la Ley 1673 de 2013.

Atentamente,

CARLOS ORLANDO SANCHEZ JIMENEZ
C.C No. 1063953807
Avaluador R.A.A. No. 1063953807

Dirección: Carrera 22 No. 12-28 Bosconia -Cesar.
Email: juridicasvias@gmail.com
Tel. 320 644 6927
Página 6 de 6

JAIRO MORA MARTÍNEZ



Avalùo comercial de inmueble Urbano (BIC)

JAIRO MORA MARTÍNEZ







ROSA GÓMEZ MENDOZA



