Fecha: noviembre de 2026

ANALISIS DEL SECTOR

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

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 estipula que "*la entidad estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del Proceso.*"

En cumplimiento de los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y selección objetiva que orientan la actividad contractual del Estado, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se realiza el presente análisis del sector con el propósito de conocer las condiciones jurídicas, económicas, comerciales, técnicas y de mercado relacionadas con la enajenación del bien inmueble de propiedad del Instituto de Desarrollo de Arauca – IDEAR, identificado con ficha catastral No. 81736010100900007000 y matrícula inmobiliaria No. 410-2674, ubicado en la Carrera 14 N° 30–33/35/34, Barrio Centro del municipio de Saravena.

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

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

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

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

1. ASPECTOS GENERALES

a. **OBJETO DEL CONTRATO:** ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO CATASTRAL 01002000050063000 Y No. DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 410-77092 UBICADO EN LA VEREDA FELICIANO FINCA JERICO – DEL MUNICIPIO DE ARAUCA – DEPARTAMENTO DE ARAUCA".

b. **MODALIDAD DE SELECCIÓN**: SELECCIÓN ABREVIADA – ENAJENACION DE BIEN INMUEBLE.

c. **PLAZO DE EJECUCIÓN:** 45 días

d. **LUGAR DE EJECUCION DEL CONTRATO:** Municipio de Arauca

e. **VALOR MINIMO DE VENTA:** $84.250.000

1. ASPECTO LEGAL

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

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

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, la selección abreviada constituye la modalidad aplicable para la enajenación de bienes del Estado, salvo las excepciones previstas en la normativa. A su vez, el artículo 2.2.1.2.2.2.2 establece que la enajenación directa mediante subasta pública debe adelantarse siguiendo el procedimiento de subasta previsto en el Decreto.

2. IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL BIEN OBJETO DE ENAJENACIÓN

Variable	Resultado
Área	50 hectáreas
Ubicación	Vereda Feliciano, corregimiento El Caracol
Matrícula inmobiliaria	410-77092
Escritura	2243 del 30/12/2015
Topografía	Plana, pendiente entre 0 % y 3 %
Forma	Irregular
Construcciones	No registra
Servicios públicos	No cuenta
Explotación económica	No se evidencia
Uso del suelo	Rural agropecuario

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

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

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

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

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

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

Análisis de la oferta y demanda: conforme al Avaluó, se identifican cuatro referencias inmobiliarias:

Ubicación	Área	Valor de oferta	Valor depurado
Vereda Feliciano	18,5 ha	$50.000.000	$36.000.000
Vereda Feliciano	50 ha	$150.000.000	$105.000.000
Vereda Bogotá – La Venturosa	100 ha	$310.000.000	$223.200.000
Vereda Barranca Amarilla	176 ha	$630.000.000	$453.600.000

ANÁLISIS PARTICULAR DEL MERCADO INMOBILIARIO DEL INMUEBLE OBJETO DE ENAJENACIÓN

El inmueble denominado Finca "Jericó", ubicado en la vereda Feliciano del municipio de Arauca, departamento de Arauca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 410-77092, corresponde a un predio rural de propiedad del Instituto de Desarrollo de Arauca – IDEAR, con una extensión de cincuenta (50) hectáreas, cuyo aprovechamiento económico potencial se encuentra asociado principalmente a las actividades agropecuarias compatibles con la reglamentación del suelo rural.

De acuerdo con el avalúo comercial No. 20251226-6322, elaborado por la Corporación Lonja Inmobiliaria de la Orinoquia el 26 de diciembre de 2025, el inmueble presenta condiciones físicas caracterizadas por una topografía predominantemente plana, pendiente entre el cero y el tres por ciento (0 % - 3 %), configuración irregular y ausencia de construcciones o infraestructura productiva. Igualmente, se establece que el terreno no cuenta con servicios públicos y que, al momento de la inspección, no se evidenció explotación económica alguna.

Desde la perspectiva del mercado inmobiliario rural, el avalúo identifica que la principal actividad económica del sector corresponde a la explotación pecuaria, particularmente a la ganadería bovina de cría, seguida en menor proporción por actividades agrícolas. Estas condiciones permiten identificar una vocación predominantemente agropecuaria del entorno, sin perjuicio de las restricciones y determinantes ambientales y territoriales que resulten aplicables.

En relación con la oferta y demanda, el estudio valuatorio señala que existe una disponibilidad limitada de inmuebles rurales en el sector y que algunas operaciones de comercialización presentan estancamiento, circunstancia que puede incidir en el tiempo requerido para concretar la enajenación y en la concurrencia de potenciales interesados.

En consecuencia, el comportamiento del mercado inmobiliario rural, las características físicas del inmueble, su localización, las condiciones de acceso, la ausencia de infraestructura productiva y la limitada dinámica de comercialización constituyen factores relevantes para establecer las condiciones de enajenación, definir el precio mínimo de venta conforme a la metodología reglamentaria y determinar el mecanismo de comercialización que resulte más conveniente para los intereses patrimoniales del IDEAR.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

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

Entre los potenciales segmentos de demanda pueden identificarse:

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

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

CONDICIONES COMERCIALES DEL MERCADO

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

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

- Localización.
- Área de terreno.
- Características físicas y constructivas.
- Estado de conservación.
- Uso actual
- Acceso a vías
- Disponibilidad de servicios públicos.
- Características del entorno.

- Comportamiento de los precios de inmuebles comparables
- Condiciones jurídicas del inmueble.
- Gravámenes, limitaciones o afectaciones.

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

ANÁLISIS ECONÓMICO Y DETERMINACIÓN DEL PRECIO MÍNIMO DE VENTA

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

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

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

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

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

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

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

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

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

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 7,9% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 2,6% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

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

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

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

DANE

Boletín técnico

Producto Interno Bruto Trimestral (PIB_T)

II trimestre de 2026pr

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

Valor agregado por actividad económica - Actividades inmobiliarias

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

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

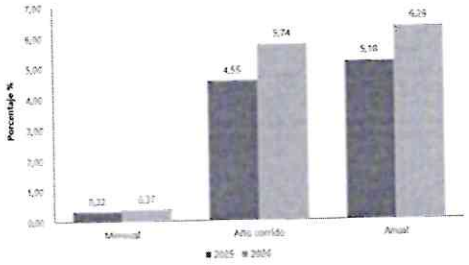
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2026[Pr]-II / 2025[Pr]-II	2026[Pr] / 2025[Pr]	2026[Pr]-II / 2026[Pr]-I
Actividades inmobiliarias	2,1	2,1	0,5

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

Indice de Precios al Consumidor (IPC)

Septiembre 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

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

No.	No. DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	MINIMO DE VENTA
1	EBE-001-2024	MUNICIPIO DE MANIZALES	ENAJENACION DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA DEL INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NÚMERO DE FICHA CATASTRAL 17001010100000114004900000000 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 100-231607	1.008.549.998,67
2	028-SUADQ-TRANS-2024	EJERCITO NACIONAL - DIRECCIÓN DE ADQUISICIONES	ENAJENACION DE BIENES RESULTANTE DEL PROCESO DE DESINTEGRACION DE LOS VEHICULOS DEL EJERCITO NACIONAL VIGENCIA 2024.	334.111.242
3	EBS-ATL-0054-2023	SENA REGIONAL ATLANTICO	Enajenación de cuota parte de titularidad del SENA en el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-42935 en la ciudad de Barranquilla.	165.954.069
4	EB-SU-001-2025	IDEAR	ENAJENACION DIRECTA A TRAVES DE SUBASTA PUBLICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON EL NUMERO DE FICHA CATASTRAL 81591010100120023000 Y No DE MATRICULA INMOBILIARIA 41059972 UBICADO EN LA CALLE 3 N7 48	

			BRR EL MANGUITO DEL MUNICIPIO DE PUERTO RONDON	

JUAN MANUEL CARRILLO MORENO
Subgerente Administrativo

Proyecto: María Andrea Rodriguez Guerrero
Apoyo Profesional Subgerencia Administrativa