ANÁLISIS DEL SECTOR

FICHA INFORMATIVA

Objeto del proceso de contratación o estudio del sector:	**GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL DE PREDIOS INTERVENIDOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE MEJORAMIENTO VIAL DENOMINADO: *"VÍA EMPATE – SAN BERNARDO – LA CRUZ - HIGUERONES SECTOR SAN BERNARDO (SECTOR LA VEGA) – LA CRUZ (SECTOR PUENTE LAS DANTAS) Y SECTOR 2: LA CRUZ – SAN PABLO EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO)".***
Tipo de Contrato:	CONTRATO DE CONSULTORIA
Modalidad de Selección:	CONCURSO DE MÉRITOS
Plazo:	10 MESES
Presupuesto Oficial Estimado	$ 2,173,084,415.24

Fecha:	NOVIEMBRE 2026
Dependencia:	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Subsecretaria:	SUBSECRETARIA DE VIAS
Responsables:	JUAN ALBERTO BURGOS SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA
Banco de proyectos:	202500000038510

ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del sector comprende diversos aspectos, entre ellos, técnicos, económicos y regulatorios, por lo que se recomienda que en su desarrollo participe un equipo multidisciplinario.

El Departamento de Nariño, a través de la Secretaria de Infraestructura realizará el presente estudio del sector con el fin de adelantar el proceso de contratación que tiene por objeto: "**EJECUCIÓN DE LA GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL DE PREDIOS INTERVENIDOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE MEJORAMIENTO VIAL DENOMINADO: *"VÍA EMPATE – SAN BERNARDO – LA CRUZ - HIGUERONES SECTOR SAN BERNARDO (SECTOR LA VEGA) – LA CRUZ (SECTOR PUENTE LAS DANTAS) Y SECTOR 2: LA CRUZ – SAN PABLO EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO)""***".

1. INTRODUCCIÓN

La función de compras de las Entidades Estatales debe estar orientada a satisfacer las necesidades y tiene como objetivo principal maximizar los recursos públicos. En consecuencia, la elaboración de este estudio del sector pretende generar herramientas que le permitan al Departamento de Nariño conocer puntualmente: (a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, actividades y servicios que necesita; (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

En ese sentido, con la elaboración del análisis del sector se sustentará la decisión de realizar la contratación y la forma en que se pacten las condiciones del contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

De igual manera, el presente documento se realiza en el marco de la planeación contractual que hace parte del principio de economía previsto en el numeral 12 del Artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el Artículo 87 de la ley 1474 de 2011.

Adicionalmente para la estructuración del presente documento de estudio del sector, se tomará en cuenta las guías dispuestas por Colombia Compra Eficiente y particularmente la Guía para elaboración de Estudios de Sector - GEES, versión 2025, o la de su reemplazo.

Teniendo en cuenta lo anterior, se acogerá la siguiente estructura para el presente documento de estudio de sector: aspectos generales del mercado, análisis de la demanda, comportamiento del gasto histórico, estudio de la oferta, estudio del mercado, análisis financiero, requisitos habilitantes, incentivos y análisis del riesgo.

Igualmente, es importante tener en cuenta que de conformidad al Manual de Contratación del Departamento expedido mediante Decreto 309 del 8 de octubre de 2021, numeral: "*6.1.6.3 En cabeza de los secretarios, Asesores, Jefes, Directores y/o el Gestor del PAP – PDA se delega entre otras las siguientes actividades: a. Elaboración, suscripción y expedición de los estudios*

previos, estudios del sector, estudios de mercado y matriz de riesgos".

1.1. Identificación de la modalidad de selección para el presente proceso

El presente proceso se adelantará mediante la modalidad de concurso de méritos, teniendo en cuenta que su objeto corresponde a una consultoría especializada en gestión predial integral para un proyecto de infraestructura vial.

La ejecución del contrato requiere la participación de un equipo interdisciplinario encargado de desarrollar los componentes técnicos, jurídicos, sociales y valuatorios previstos en el alcance contractual. En consecuencia, la selección se orientará a evaluar las condiciones de experiencia y calidad técnica de las propuestas, de acuerdo con los requisitos y criterios establecidos en el pliego de condiciones.

1.2. Especificaciones técnicas del bien, servicio u obra a contratar

Las especificaciones técnicas aplicables a la consultoría se encuentran en el Apéndice de Gestión y Adquisición Predial —Apéndice A—, incorporado a los documentos del proceso. Este se aplicará como guía técnica en lo que no contradiga el contrato y sus modificaciones, el pliego de condiciones y sus adendas y los estudios previos, conforme al orden de prevalencia establecido en el pliego.

1.2.1 Autorizaciones, permisos y licencias.

Para la ejecución de la consultoría en gestión predial no se prevé la obtención de licencias de construcción ni de licencias ambientales, dado que su alcance corresponde al desarrollo de actividades técnicas, jurídicas, sociales y valuatorias, sin ejecución de obras.
El contratista deberá garantizar que los profesionales cuenten con las matrículas, inscripciones y demás acreditaciones exigibles para el ejercicio de sus respectivas actividades. Asimismo, deberá coordinar las autorizaciones de acceso a los predios y adelantar las solicitudes y trámites de consulta de información necesarios para elaborar los productos contratados, de conformidad con el **Apéndice A** y los demás documentos del proceso.
Las actuaciones que requieran la firma, autorización o decisión del Departamento serán sometidas a su consideración, conforme a las competencias y responsabilidades establecidas en el contrato.

2. ASPECTOR GENERALES DEL MERCADO

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

En ese sentido, el resultado del presente análisis se plasmará en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación.

Para efectos del presente análisis, un sector es el conjunto de empresas que ofrecen diferentes productos o servicios que solucionan una necesidad en un mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación.

El presente estudio de sector tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta, demanda y mercado para satisfacer el objeto que se pretende contratar, permitiendo:

- Conocer el contexto económico del mercado que conforman los oferentes en capacidad de prestar el producto o servicio requerido.
- Identificar las distintas variables económicas que afectan al sector al cual pertenece el objeto de contratación.
- Identificar la oferta de potenciales proponentes del sector.
- Identificar la oferta de micro, pequeñas y medianas empresas (MiPymes) que podrían ser potenciales oferentes del sector. Emprendimiento de mujeres y apoyo a la industria nacional por medio de adquisición de bienes relevantes (si aplica según el tipo de sector económico y según las normas vigentes).
- Identificar los principales requisitos técnicos y de experiencia exigidos en el mercado, para efectos de estructurar el documento de planeación del proceso.
- Establecer requisitos de capacidad financiera y de capacidad organizacional que permitan la mayor participación y pluralidad de oferentes para el futuro proceso de selección realizado por el Departamento de Nariño.

2.1. Clasificación UNSPC

El estudio de sector para la presente contratación se enmarca dentro de los siguientes códigos del clasificador de bienes y servicios – UNSPSC:

GRUPO	F	SERVICIOS
SEGMENTO	80	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
FAMILIA	13	Servicios inmobiliarios
CLASE	18	Servicios de administración inmobiliaria
PRODUCTO	00	
Código UNSPSC: F801318		

GRUPO	F	SERVICIOS
SEGMENTO	81	Servicios basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología
FAMILIA	10	Servicios profesionales de ingeniería y arquitectura
CLASE	15	Ingeniería civil y arquitectura
PRODUCTO	00	
Código UNSPSC: F811015		

GRUPO	F	SERVICIOS
SEGMENTO	80	Servicios de gestión, servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
FAMILIA	10	Servicios de asesoría de Gestión
CLASE	16	Gerencia de Proyectos
PRODUCTO	00	
Código UNSPSC: F801016		

GRUPO	F	SERVICIOS
SEGMENTO	81	Servicios basados en Ingeniería, Investigación y Tecnología
FAMILIA	15	Servicios de Pedagogía
CLASE	16	Cartografía
PRODUCTO	00	
Código UNSPSC: F81151600		

Tabla 1. Clasificación UNSPSC del bien o servicio.

2.2. Perspectiva Legal

La consultoría en gestión predial integral se desarrollará conforme a las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y al régimen de infraestructura de transporte establecido en la Ley 1682 de 2013, con sus modificaciones, especialmente las leyes 1742 de 2014 y 1882 de 2018. Para los avalúos se observarán la Ley 1673 de 2013, su reglamentación, el Decreto 1170 de 2015, la Resolución IGAC 941 de 2026 y las disposiciones vigentes de la Resolución IGAC 898 de 2014, con sus modificaciones y adiciones. Las actuaciones catastrales y registrales atenderán la Resolución IGAC 1040 de 2023 y sus modificaciones vigentes, la Resolución Conjunta IGAC 1101–SNR 11344 de 2020 y la Ley 1579 de 2012, según corresponda al alcance contratado. Asimismo, se cumplirán las disposiciones sobre ejercicio profesional, protección de datos personales, gestión documental y restricciones ambientales aplicables Las especificaciones técnicas se aplicarán conforme al Apéndice A y al orden de prevalencia documental establecido en el pliego de condiciones.

2.3. Perspectiva Económica

El objeto contractual pertenece al sector terciario de la economía, específicamente a los servicios profesionales especializados de consultoría en gestión predial para proyectos de infraestructura vial. Comprende productos y actividades de carácter técnico, jurídico, social y valuatorio, cuya ejecución requiere personal interdisciplinario, desplazamientos, equipos y gestión documental.

La estructura de costos depende principalmente de los honorarios y dedicaciones del personal, la cantidad y complejidad de los productos y las condiciones de acceso a los predios. La inflación puede incidir en los gastos de transporte, alojamiento, alimentación, equipos y servicios; las variaciones salariales pueden afectar los costos del personal y las obligaciones laborales, según

su modalidad de vinculación. Estos factores deben analizarse considerando la fecha de los precios utilizados y el periodo previsto de ejecución.

La demanda de estos servicios está relacionada con la inversión en infraestructura y con las necesidades de adquisición y saneamiento predial de las entidades públicas. Para este proceso, el análisis económico debe considerar especialmente el estado de los insumos existentes, las diferencias de áreas, las condiciones jurídicas de los inmuebles y las actuaciones requeridas para obtener cada producto, pues estas circunstancias inciden en los tiempos y recursos necesarios.

Por la naturaleza del servicio, no se identifica una dependencia directa significativa de importaciones o exportaciones. La tasa de cambio podría tener efectos indirectos sobre equipos, licencias tecnológicas y transporte, cuando estos componentes formen parte de la estructura de costos.

2.3.1. Productos del sector de consultoría.

Para el presente proceso, los productos del sector comprenden el diagnóstico técnico, jurídico, social y valuatorio de los insumos existentes; la elaboración o actualización de fichas y planos prediales, estudios de títulos y avalúos comerciales; y la preparación de ofertas de compra, promesas de compraventa, documentos de compraventa de mejoras y expedientes prediales, según corresponda. Su elaboración y entrega se sujetarán al alcance, las condiciones y los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

2.3.2. Agentes del sector

- Por parte del Estado
- Entidades públicas departamentales y municipales (Gobernaciones, Alcaldías)
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC
- Auditoría General de la República
- Contraloría General de la República
- SNR

Por parte de la Sociedad Civil

- Empresas dedicadas a la auditoria, consultoría e interventoría
- Usuarios

2.3.3. Gremios y asociaciones

Los gremios y asociaciones del sector servicios a las empresas podemos anotar:

- Cámaras de Comercios
- Camacol
- Fedesarrollo,
- Fescol

- Asociación Colombiana de Consultores Empresariales – ACOLCEM
- Sociedad Colombiana de Consultoría
- Mesa Sectorial de Consultoría Empresarial del servicio nacional de aprendizaje (SENA) – MSCE

2.3.4. Cifras sector consultorías

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (noviembre 2025 / noviembre 2024)

En noviembre de 2025, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con noviembre de 2024.

A continuación, se presentan las variaciones anuales de los ingresos nominales de algunos subsectores de servicios, según la fuente consultada:

- Salud humana privada con internación 7.1%
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios 4.6%
- Publicidad 8.4%
- Correo y servicios de mensajería 6.4%
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios 13.9%
- Actividades profesionales, científicas y técnicas 4.6%

Gremios y asociaciones

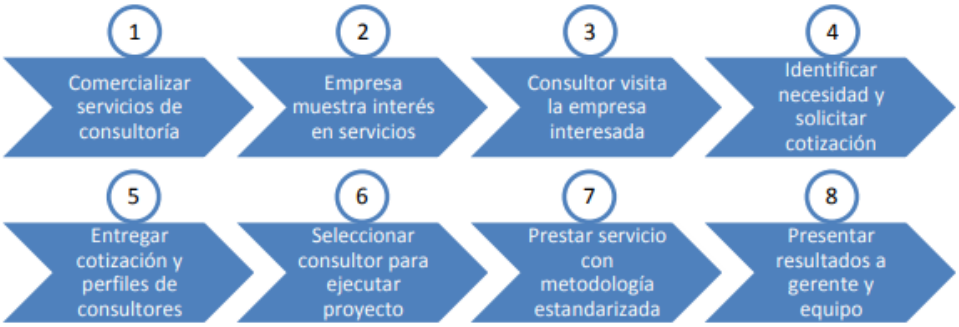
Los gremios y asociaciones del sector servicios a las empresas podemos anotar:

- Cámaras de Comercios
- Camacol
- Fedesarrollo,
- Fescol
- Asociación Colombiana de Consultores Empresariales – ACOLCEM
- Sociedad Colombiana de Consultoría
- Mesa Sectorial de Consultoría Empresarial del servicio nacional de aprendizaje (SENA) – MSCE
- Asociación Nariñense de Ingenieros

Cadena de producción y distribución

El procedimiento de prestación de servicios se resume en el siguiente diagrama:

Ilustración 1. Cadena de valor consultorías



Fuente:https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/65997d21-2030-466f-a25b-818be7c4b26c/conten

3. SECTOR COMERCIAL

a) Análisis del mercado

El mercado asociado al objeto del presente proceso corresponde a la prestación de servicios profesionales especializados relacionados con la gestión predial integral para proyectos de infraestructura, particularmente aquellos requeridos para la identificación, diagnóstico, análisis, valoración, negociación, adquisición y saneamiento de las áreas necesarias para la ejecución de proyectos de infraestructura vial.

Para el análisis se tuvieron en cuenta antecedentes de contratación pública relacionados con la gestión predial y la adquisición de áreas requeridas para proyectos de infraestructura, así como referentes técnicos y económicos aplicables a este tipo de servicios. En particular, se consideró información disponible en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP y los referentes establecidos por el Instituto Nacional de Vías – INVIAS para actividades relacionadas con la gestión y adquisición predial.

De acuerdo con la naturaleza del servicio, el mercado está conformado por personas naturales y jurídicas que cuentan con experiencia y capacidad para desarrollar actividades especializadas de gestión predial y que pueden disponer de equipos interdisciplinarios para atender los diferentes componentes requeridos.

Dentro de los potenciales prestadores se encuentran firmas de consultoría, empresas de ingeniería, empresas especializadas en gestión y adquisición predial y profesionales independientes con experiencia en actividades relacionadas con estudios de títulos, análisis jurídico y registral, revisión de información catastral, avalúos, levantamientos e insumos técnicos, gestión social, negociación y adquisición de predios, organización documental y demás actividades asociadas a la gestión predial.

La prestación integral del servicio requiere la articulación de diferentes disciplinas y conocimientos, debido a que las actuaciones prediales involucran aspectos técnicos, jurídicos, sociales y valuatorios que deben desarrollarse de manera coordinada y conforme con las condiciones particulares de cada predio y del proyecto.

Así mismo, las condiciones de ejecución requieren capacidad operativa para realizar actividades tanto de oficina como de campo, efectuar desplazamientos a los sectores de intervención, realizar visitas y verificaciones, recopilar y analizar información, interactuar con propietarios y demás interesados y atender los requerimientos y observaciones que formule la Entidad dentro del alcance contractual.

En consecuencia, el análisis efectuado permite identificar una oferta especializada de servicios profesionales con capacidad para atender las necesidades del presente proceso, siempre que los potenciales oferentes acrediten la experiencia, idoneidad, capacidad técnica y demás condiciones establecidas por la Entidad.

Para la estructuración económica del proceso se consideraron, adicionalmente, antecedentes contractuales de naturaleza similar y valores de referencia asociados a actividades de gestión y adquisición predial. Estos referentes se utilizaron como elementos de análisis y no como valores que deban trasladarse automáticamente al presente proceso, debido a que las condiciones particulares de cada proyecto pueden generar diferencias en los costos.

Entre los factores que pueden incidir en el valor de los servicios se encuentran la complejidad de las actuaciones prediales, las características de los predios, la localización de las zonas de intervención, los desplazamientos, la cantidad y naturaleza de los productos, el nivel de especialización requerido, el tiempo de dedicación del personal y los demás costos directos e indirectos asociados a la ejecución.

Por lo anterior, el análisis del mercado permite establecer la existencia de una oferta especializada para atender el objeto contractual y proporciona referentes para la definición de las condiciones técnicas y económicas del proceso.

b) Análisis de la demanda

La demanda de servicios de gestión predial se encuentra principalmente asociada a la ejecución de proyectos de infraestructura que requieren la disponibilidad, identificación, valoración, negociación y adquisición de áreas para su desarrollo.

En el caso del Departamento de Nariño, la ejecución de proyectos de infraestructura vial genera la necesidad de adelantar actividades de gestión predial que permitan atender las situaciones jurídicas, técnicas, sociales y valuatorias relacionadas con los predios que resulten intervenidos por los proyectos.

En este contexto, la Entidad requiere contar con servicios especializados que permitan desarrollar de manera integral las actividades prediales necesarias, de acuerdo con las especificaciones técnicas y condiciones particulares establecidas para el proyecto.

Para efectos del análisis de la demanda se revisaron antecedentes de contratación pública relacionados con la gestión predial y actividades complementarias, identificándose procesos adelantados por entidades públicas que permiten evidenciar la recurrencia de este tipo de servicios dentro de proyectos de infraestructura.

De manera particular, se identificó en el Departamento de Nariño un antecedente de contratación relacionado directamente con la gestión predial del proyecto vial objeto del presente proceso, el cual constituye un referente relevante para la estructuración de la presente contratación.

Como resultado de la revisión de antecedentes de contratación pública, se identificaron los siguientes procesos relacionados con actividades de gestión predial y servicios asociados, los cuales se presentan como referentes para el análisis de la demanda y la estructuración del presente proceso:

No. De proceso	Año suscripción	Tipo de Proceso	Objeto	Cuantía a contratar
CM015-2022	2022	Concurso de méritos abierto	EJECUCIÓN DE LA GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL DE PREDIOS INTERVENIDOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE MEJORAMIENTO VIAL DENOMINADO: "VÍA EMPATE - SAN BERNARDO - LA CRUZ - HIGUERONES SECTOR SAN BERNARDO (SECTOR LA VEGA) - LA CRUZ (SECTOR PUENTE LAS DANTAS) Y SECTOR 2: LA CRUZ - SAN PABLO EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO)"	5.846.662.534,59 COP
CTO INTERADMINISTRATIVO 002 MT 2021	2021	Contratación directa (con ofertas	PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE APOYO PARA LA GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL CUMPLIENDO TODAS LAS FASES Y PROCESOS EN LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE INTERÉS ESTRATÉGICO PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PREDIOS DESTINADOS A ESPACIO PÚBLICO, VIVIENDA Y LOS DEMÁS QUE SE DECLAREN DE UTILIDAD PÚBLICA PARA LA EJECUCIÓN DE PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS QUE DESARROLLE EL MUNICIPIO DE TOCANCIPÁ – CUNDINAMARCA	285.000.000 COP
OCA-MC031-2021	2021	Mínima cuantía	AVALÚOS COMERCIALES, ESTUDIO DE TÍTULOS Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS EN EL MARCO DEL PROYECTO DE SANEAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DE LA GESTIÓN PREDIAL DEL MUNICIPIO DE ACACIAS META	30.000.000 COP

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

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

La oferta a la cual se hace referencia en el presente análisis corresponde a las empresas que desarrollan sus actividades en consultoría, las cuales son fundamentales en la realización de las obras de ingeniería, ya que son los que ofrecen el conocimiento profesional especializado y

técnico, de la mano del juicio independiente y de experiencia que permite garantizar objetividad en el análisis y la toma de decisiones, dichos participantes en este rol son catalogados como la industria del conocimiento dentro del sector.

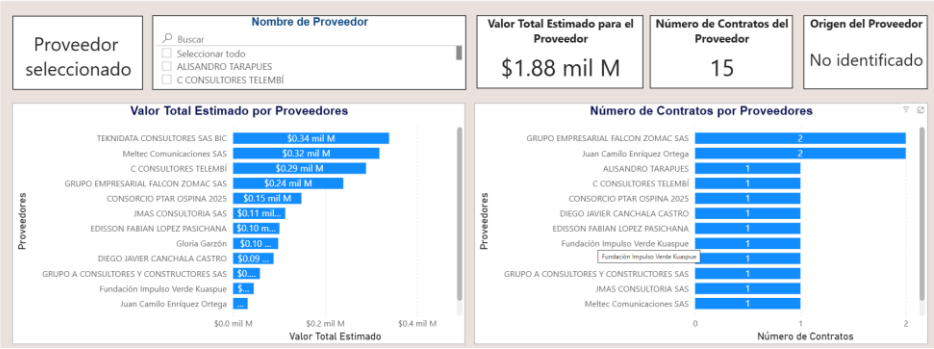
Según la Cámara Colombiana de Infraestructura quienes se identifican como ***CONSULTORES***, son diferentes empresas dedicadas a la actividad de la consultoría, las cuales son fundamentales en la realización de las obras de ingeniería, ya que son los que ofrecen el conocimiento profesional especializado y técnico, de la mano del juicio independiente y de experiencia que permite garantizar objetividad en el análisis y la toma de decisiones, dichos participantes en este rol son catalogados como la ***industria del conocimiento*** dentro del sector.

Es así, que una de las características fundamentales de estas empresas es que cumplen sus funciones en pro del bienestar de la obra, alejados de factores ajenos, comerciales, políticos o institucionales, que puedan interferir en su independencia; los ***CONSULTORES*** son responsables de apoyar en la toma de decisiones para realizar una adecuada ejecución del proyecto, lo que lo cataloga como el garante de la calidad de una obra de ingeniería.

"La Consultoría es un servicio de alto valor agregado, que no cuesta mucho con respecto al costo total de la obra, y que ayuda a ahorrar recursos, problemas, demoras, sobrecostos e incertidumbres." (Cámara Colombiana de Infraestructura 2015).

Para mayor precisión, para efectos de este informe los Consultores son aquellas empresas que ofrecen el conocimiento profesional especializado y técnico, juicio independiente y experiencia, para garantizar objetividad en el análisis y la toma de decisiones en la realización de las obras de ingeniería civil.

En lo que se refiere a la oferta nacional se toma como base, sin limitarse a ella, el número de empresas clasificadas en el sector de SERVICIOS "**Actividades de Arquitectura e Ingeniería y actividades de consultoría**" y que se encuentran registradas en el portal de Información Empresarial, SIIS de Super sociedades, el cual presenta los estados financieros con corte a 31 de diciembre de cada año que son suministrados por las empresas que se encuentran sometidas a vigilancia, control e inspección por la. Superintendencia de Sociedades y que pertenecen al sector real de la economía con estados financieros reportados a 31 de diciembre de 2025.

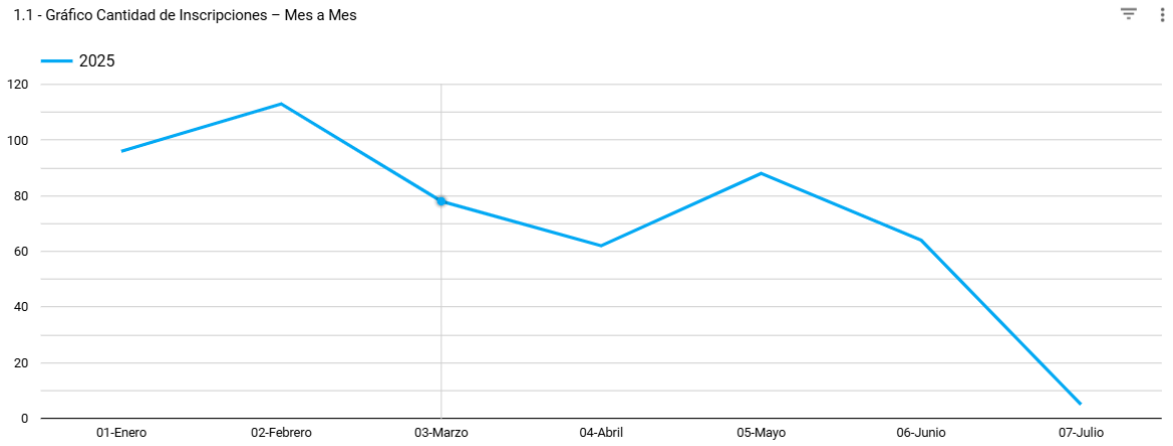


https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico]

5.1. ANÁLISIS DEL SECTOR DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS EMPRESAS QUE PUEDEN OFRECER SUS SERVICIOS PARA DESARROLLAR EL CONTRATO QUE SE PRETENDE CELEBRAR

Según la información del Registro Único Empresarial y Social —RUES— presentada en la gráfica, entre enero y julio de 2025 se registraron 506 inscripciones en el ámbito de la consulta realizada. Esta cifra constituye una referencia de la dinámica empresarial y no acredita, por sí sola, la existencia de proveedores habilitados para ejecutar la consultoría en gestión predial.

Ilustración 1. Empresas activas departamento de Nariño



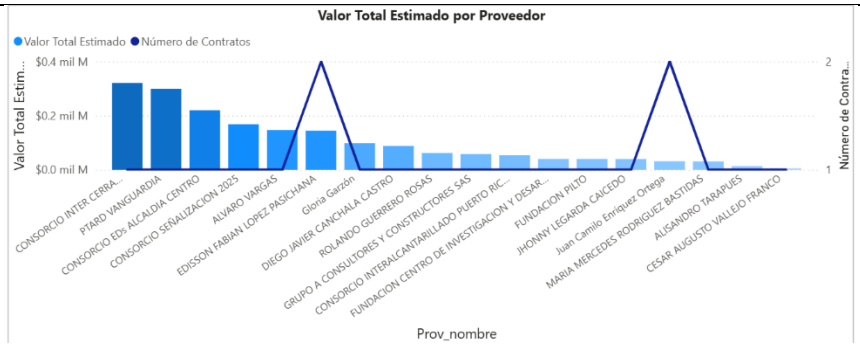
1.2 - Tabla Cantidad de Inscripciones - Detalle Año y Mes

								Mes / Record Count
Año	01-Enero	02-Febrero	03-Marzo	04-Abril	05-Mayo	06-Junio	07-Julio	Total
2025	96	113	78	62	88	64	5	506
Total	96	113	78	62	88	64	5	506

Fuente: https://ruesfront.rues.org.co/reportes-estadisticos

En este sentido, a continuación, se relacionan los proponentes que han participado en alguno de los procesos de consultoría que ha adelantado la entidad:

Ilustración 1. Posibles proveedores.



Relación de empresas proveedoras de servicios similares al objeto de contratación:

Tabla 2**.** Listado de posibles proveedores.

Empresa	Dirección y Ciudad	Número de contratos	MIPYME	Regional o Nacional
OSCAR GOMEZ BURGOS	PASTO	1	SI	REGIONAL
ROLANDO FABIO RODRIGUEZ	PASTO	1	SI	REGIONAL
DIEGO JAVIER CANCHALA	PASTO	1	SI	REGIONAL
GRUPO CONSULTOR Y DE SERVICIOS ALVAREZ S.A.S	PASTO	1	SI	REGIONAL
CONSORICIO NH ASEGURAMIENTO	BOGOTA	1	SI	NACIONAL
ZOLUCIONA LTDA	NEIVA	1	SI	NACIONAL
N&V CONSULTORES	BOGOTA	3	SI	NACIONAL

La muestra consultada identifica siete posibles proveedores, cuatro clasificados como regionales y tres como nacionales. Esta relación es indicativa y no limita la participación de otros interesados. La experiencia y capacidad de cada proponente para ejecutar la consultoría se verificarán conforme a los requisitos establecidos en el pliego de condiciones.

6. ESTUDIO DEL MERCADO

El estudio de mercado permite comprender la dinámica de los precios y establecer el presupuesto oficial de contratación. Para determinar el presupuesto oficial se consideraron las cantidades y características de los productos previstos en el alcance contractual y los valores de referencia de INVIAS identificados en los soportes del presupuesto. Su aplicación se ajustó a las condiciones particulares del proyecto. El presupuesto discrimina los precios unitarios y subtotales de los productos, el componente de administración y el costo de coordinación de la gestión predial.

PRESUPUESTO GESTIÓN Y ADQUISICION PREDIAL INTEGRAL DE PREDIOS INTERVENIDOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE MEJORAMIENTO VIAL NORTE

1	**Fichas prediales**	**Und**	**Cant**	**Vr Unitario**	**Vr. Total**
1.1	Elaboracion de Ficha predial nueva	Un	3	$ 1,977,462.87	$ 5,932,388.61
1.2	Modificar y/o actualizar ficha predial	Un	76	$ 1,482,923.26	$ 112,702,167.76
1.3	Mejoratarios: Modificar y/o actualizar ficha predial	Un	110	$ 1,142,796.87	$ 125,707,655.70
		Subtotal	**189**		**$ 244,342,212.07**
2	**Estudio de títulos**	**Und**	**Cantidad**	**Vr Unitario**	**Vr. Total**
2.1	Elaborar estudio de títulos con soportes	Un	2	$ 1,069,763.59	$ 2,139,527.18
2.2	Ajustes de estudio de titulos por cambios en la situacion juridica despues de aprobración	Un	29	$ 534,881.80	$ 15,511,572.20
2.3	Mejoratarios: diagnostico juridico para mejoras	Un	71	$ 534,881.80	$ 37,976,607.80
		Subtotal	**102**		**$ 55,627,707.18**
3	**Avalúo comercial**	**Und**	**Cantidad**	**Vr Unitario**	**Vr. Total**
3.1	Elaboración avalúo comercial para inmuebles con propiedad del terreno y con daño emergente (solo gastos de notariado y registro)	Un	235	$ 2,328,718.14	$ 547,248,762.90
3.2	Mejoratarios: avalúo comercial para mejoras sin terreno para avaluos con valores > 2 SMMLV	Un	242	$ 1,495,443.25	$ 361,897,266.50
		Subtotal	**477**		**$ 909,146,029.40**
4	**Adquisición titularidad de inmuebles (Enajenacion voluntaria)**	**Und**	**Cantidad**	**Vr Unitario**	**Vr. Total**
4.1	Oferta de compra y notificación	Un	235	$ 491,757.00	$ 115,562,895.00
4.2	Inscripción de oferta de compra	Un	235	$ 327,606.41	$ 76,987,506.35
4.3	Elaboración, Legalización de la Promesa de compraventa	Un	235	$ 327,606.41	$ 76,987,506.35
		Subtotal	**235**		**$ 269,537,907.70**
5	**Compra de mejoras (Enajenacion voluntaria)**	**Und**	**Cantidad**	**Vr Unitario**	**Vr. Total**
5.1	Propuesta compra de mejoras	Un	242	$ 212,839.83	$ 51,507,238.86
5.2	Documento de compraventa de mejoras y legalización.	Un	242	$ 425,679.66	$ 103,014,477.72
		Subtotal	**242**		**$ 154,521,716.58**
6	**Anexos Apéndice Técnico**	**Und**	**Cantidad**	**Vr Unitario**	**Vr. Total**
6.1	Fase de Diagnóstico con objetivo: reconocer, validar y establecer alcance de elaboración y ejecución, de acuerdo al estado y vigencia de los insumos entregados por la Secretaria de Infraestructura, desde el componente; técnico, jurídico, social y valuatorio. Incluye informe detallado y ruta de trabajo a seguir para la gestión predial y solución de diferencia de área de cada uno de los predios	Und	1	$ 92,000,000.00	$ 92,000,000.00
		Subtotal	**1**		**$ 92,000,000.00**
	Subtotal productos técnicos y jurídicos				**$ 1,725,175,572.93**
	ADMINISTRACION	**A=**	**%**	7.60%	**131,184,075.74**
	COSTO TOTAL ELABORACIÓN DE PRODUCTO:				**$ 1,856,359,648.67**
	COSTO TOTAL PARA COORDINAR ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE GESTIÓN PREDIAL				**$ 316,724,766.57**
COSTO TOTAL CONSULTORÍA, ELABORACIÓN Y PAGO DE PRODUCTOS DE GESTIÓN PREDIAL					**$ 2,173,084,415.24**

6.1. **Valor estimado del contrato y presupuesto oficial**

El presupuesto de la consultoría comprende los productos y el componente de coordinación de la gestión predial previstos en el presupuesto oficial. Los valores de adquisición de predios y mejoras, los gastos de escrituración y registro y las compensaciones sociales que procedan serán pagados directamente por el Departamento de Nariño, con fundamento en los avalúos y demás soportes aplicables, previa aprobación de la interventoría y visto bueno de la supervisión, conforme al pliego de condiciones.

El presupuesto asignado al presente proceso de contratación asciende a la suma de **DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS QUINCE PESOS CON VEINTICUATRO CENTAVOS M/CTE.** incluido IVA.

Parágrafo Primero: Las retenciones, impuestos y descuentos a que haya lugar por la suscripción y ejecución del contrato estarán a cargo del contratista.

Parágrafo Segundo: El presupuesto asignado para el presente proceso comprende todos los gastos y costos directos e indirectos en que el contratista incurra para cumplir a cabalidad con el objeto del contrato.

Parágrafo Tercero: La tarifa del IVA será la establecida por la normatividad vigente, la cual, se asume se encuentra incluida en la propuesta presentada por el oferente.

6.2. **Análisis de indicadores de capacidad financiera y organizacional**

Los indicadores de capacidad financiera y organizacional buscan establecer unas condiciones mínimas que reflejan la salud financiera de los proponentes a través de su liquidez y endeudamiento rentabilidad del activo y patrimonio. Estas condiciones muestran la aptitud del proponente para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.

El propósito de los requisitos habilitantes financieros es establecer unas condiciones mínimas para los proponentes de tal manera que la Entidad sólo evalué las ofertas de aquellos que están en condiciones de cumplir con el objeto del proceso de Contratación. La capacidad financiera y organizacional requerida en este Proceso de Contratación, se estableció bajo las recomendaciones del Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los de procesos de Contratación elaborado por Colombia Compra Eficiente.

A continuación, se presentan las definiciones de los indicadores financieros requeridos por el Decreto 1082 de 2015.

Los indicadores de capacidad financiera contenidos en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del decreto 1082 de 2015 son:

- Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.
- Índice de Endeudamiento = Pasivo Total /Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.
- Razón de Cobertura de intereses = Utilidad Operacional / Gastos de intereses, el cual refleja la capacidad de proponentes de cumplir con sus obligaciones financieras, A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras.

Sobre los indicadores de capacidad organizacional contenidos en el artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015 son:

- Rentabilidad sobre patrimonio: Utilidad Operacional / Patrimonio, el cual determina la

rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.

- Rentabilidad sobre activos: Utilidad Operacional / Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio.

De conformidad con lo señalado en Artículo 2.2.1.1.1.5.1 “Inscripción, renovación, actualización y cancelación del RUP” del Decreto 1082 de 2015, todas las personas naturales, o las extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades estatales, deberán estas inscritas en el RUP “Registro Único de Proponentes”.

Así mismo, en concordancia con Artículo 221 del Decreto Ley 019 de 2012, que modifica el Artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 “De la verificación de las condiciones de los proponentes” numeral 6.1 “Las cámaras de comercio harán la verificación documental de la información presentada por los interesados al momento de inscribirse en el registro” “El certificado de Registro Único de Proponentes será plena prueba de las circunstancias que en ella se hagan constar y que hayan sido verificadas por las Cámaras de Comercio.”

Por lo tanto, la verificación de las condiciones establecidas en el Artículo 6, de la Ley 1150 de 2007, se demostrarán exclusivamente con el respectivo certificado del RUP, el cual deberá encontrarse vigente y en firme y a través del cual se acreditarán los indicadores de capacidad financiera y organizacional descritos en el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 y conforme a los índices establecidos por la entidad en el presente proceso.
De esta manera, el proponente deberá acreditar mediante tal registro (RUP) la capacidad financiera y organizacional con las cifras del activo corriente, pasivo corriente, activo total, pasivo total, patrimonio, gastos de intereses y utilidad operacional, del Estado de Situación Financiera y Estado de Resultado Integral.

CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

La capacidad financiera y organizacional de los proponentes obligados a inscribirse en el Registro Único de Proponentes (RUP) se evaluará con la información vigente y en firme a la fecha de cierre del proceso de selección.

En armonía con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015, si el proponente no presenta la información para renovar su registro antes del quinto día hábil del mes de abril de cada año, cesaran los efectos del RUP. Lo anterior implica que el proponente que no cumpla con la carga indicada no se puede presentar a los procedimientos de selección, en los casos que es necesario estar inscrito en el RUP, porque no tendría capacidad para hacerlo y, por lo tanto, tendría que inscribirse nuevamente, caso en el que solo podrá presentar cuando la inscripción este en firme.

Así las cosas, para verificar que los efectos del RUP no han cesado, es necesario que el certificado contenga la anotación de que el inscrito, a más tardar el quinto día hábil de abril de cada año, radico ante la cámara de comercio los documentos para la renovación. En todo caso, si tal circunstancia no estuviere inscrita en el certificado, se podrá acreditar a través del medio documental expedido por la cámara de comercio correspondiente, la entidad estatal verificará que el documento aportado por el proponente ofrezca certeza sobre el estado del trámite, verificado que se haya presentado la información para renovar su registro antes del quinto día hábil del mes de abril de cada año.

En el caso de modalidades de asociación los integrantes deberán presentar por cada uno su respectivo RUP.

Las personas naturales y jurídicas extrajeras sin domicilio ni sucursal en Colombia deberán presentar Estados Financieros firmados por el representante legal, de conformidad con lo establecido en el decreto 2649 de 1993 capítulo IV, el artículo 251 del Código General del Proceso y con el artículo 480 del Código de Comercio, acompañado de traducción simple, al idioma español con los valores expresados en la moneda funcional colombiana, a la tasa de cambio de la fecha de corte de la información financiera, avalados con la firma de un contador público, acompañado de la fotocopia de la tarjeta profesional y del certificado de antecedentes disciplinarios vigentes expedido por la junta central de contadores de Colombia.

De conformidad al Decreto 579 del 31 de mayo de 2021, a partir del 1 de junio de 2021, para efectos de la inscripción en el Registro Único de Proponentes, el interesado reportará la información contable de que tratan los numerales 1.3 Y 2.3 del artículo 2.2.1.1.1.5.2, correspondiente a los últimos tres (3) años fiscales anteriores al respectivo acto.

En aquellos eventos en que el proponente no tenga la antigüedad suficiente para aportar la información financiera correspondiente a los tres (3) años descritos en el párrafo anterior, podrá acreditar dicha información desde su primer cierre fiscal.

Al proponente se le calcularán los indicadores financieros habilitantes que a continuación se describen:

PATRIMONIO: Un patrimonio mayor o igual al treinta (30%) del valor del presupuesto oficial Global (VPO). Expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Se calculará usando esta fórmula: Patrimonio = Activo Total – Pasivo Total.

Nota: para el caso del Consorcio o Unión Temporal, la verificación de este requisito se realizará como lo establece Colombia Compra Eficiente en su manual. Por tratarse de un indicador en valor absoluto, se sumarán todos los patrimonios de todos los integrantes del proponente plural, independientemente del porcentaje de participación

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

Se admitirá un nivel de endeudamiento menor o igual al sesenta por ciento (60%).

Nivel de Endeudamiento = Pasivo Total * 100 **<= 60 %**
Activo Total

Para el caso de proponentes plurales se calculará el índice de endeudamiento con base en la suma de la ponderación del pasivo total sobre el activo total, de los integrantes, de acuerdo con el porcentaje de participación de cada uno dentro del proponente plural.

ÍNDICE DE LIQUIDEZ

Tener un índice de liquidez mayor o igual a uno punto cuatro (**>= 1.4**).

Índice de liquidez = Activo Corriente >= **1.4**
Pasivo Corriente

Para el caso de proponentes plurales se calculará el índice de liquidez con base en la suma de la ponderación del activo corriente sobre el pasivo corriente, de los integrantes, de acuerdo con el porcentaje de participación de cada uno dentro del proponente plural.

RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES

Tener una razón de cobertura de intereses mayor o igual a uno, o indeterminado (**>= 1, o indeterminado**).

Razón de cobertura de intereses = Utilidad operacional **>=1*,0 indeterminado***
Gastos de intereses

Cuando se trate de consorcios y uniones temporales se debe especificar de forma clara el porcentaje de participación de cada uno de los integrantes, de tal forma que la sumatoria sea el cien por ciento (100%).

CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

La evaluación se efectuará a partir de la información contenida en el Registro Único de Proponentes (RUP) vigente, siempre y cuando la información documental haya sido objeto de verificación por parte de la Cámara de Comercio respectiva, según conste en el certificado que al respecto se expida.

En el caso de modalidades de asociación los integrantes deberán presentar por cada uno su

respectivo RUP.

El proponente deberá tener una capacidad organizacional, es decir el rendimiento de sus inversiones y la eficiencia en el uso de sus activos, conforme a los siguientes indicadores:

RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO: Tener una rentabilidad del patrimonio igual o mayor a cero punto cero uno (**>= 0, 01**).

Rentabilidad del patrimonio = Utilidad operacional **>= 0,01**
Patrimonio

Para el caso de proponentes plurales, se calculará la rentabilidad del patrimonio con base en la suma de la ponderación de la utilidad operacional sobre el patrimonio, de los integrantes de acuerdo con el porcentaje de participación de cada uno dentro del proponente plural.

RENTABILIDAD DEL ACTIVO: Tener una rentabilidad del activo igual o mayor a cero puntos cero uno (>= 0, 01).
Rentabilidad del activo = Utilidad operacional **>= 0,01**
Activo total

Si el Proponente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura debe cumplir su capacidad financiera de acuerdo con su participación en la figura del oferente plural para lo cual se utilizará la siguiente fórmula:

$$(ii) indicador = \frac{(\sum_{i=1}^{n} componente\ 1\ del\ indicador\ i\ X\ porcentaje\ de\ participacion\ i)}{(\sum_{i=1}^{n} componente\ 2\ del\ indicador\ i\ X\ porcentaje\ de\ participacion\ i)}$$

Para evaluar la capacidad financiera se tendrá en cuenta el grado de participación de cada uno de ellos y se realizará la sumatoria de las diferentes variables para establecer los índices de capacidad organizacional.

INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PROPUESTAS EXTRAJERAS.

Los Proponentes extranjeros deben presentar la información financiera que se relaciona a continuación, de conformidad con la legislación propia del país de origen, avalados con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo de acuerdo con la normativa vigente del país de origen:

i (i) balance general
ii (ii) Estado de resultados

Los anteriores documentos también deben ser presentados utilizando la Taxonomía Contable aplicable a la entidad.

6.3. Análisis de incentivos para emprendimientos y empresas de mujeres, Mipyme, apoyo a la industria nacional (Decreto 680 de 2021), bienes relevantes, vinculación de personas con discapacidad (Decreto 0287 de 2026).

6.3.1. Criterios Diferenciales para Emprendimientos, Empresas de Mujeres y MiPymes

Se aplicarán conforme a lo establecido en el pliego de condiciones.

6.3.2. Criterio diferencial para emprendimientos y empresas de personas con discapacidad:

Se aplicarán conforme a lo establecido en el pliego de condiciones.

7. ANÁLISIS DEL RIESGO

El "riesgo", es definido en el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015 como: "un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato". A su vez el artículo 2.2.1.1.1.6.3 determina que: "La entidad Estatal debe evaluar el riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente".

El "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente ha sido la base para la estructuración de la Matriz de Riesgo del presente proceso, de conformidad con lo establecido en el literal "C" del mencionado documento que impone: "… La entidad Estatal debe incluir en los Estudios Previos del Proceso de Contratación y en los pliegos de condiciones, los riesgos que afecten la ejecución del contrato y que identificó en la matriz de administración de Riesgos".

Se adjunta la matriz de riesgos como anexo al presente documento.

El presente estudio de mercado se estructuro con la finalidad de aportar un insumo para el proceso de contratación del Departamento de Nariño y se firma en San Juan de Pasto, a los trece (13) días del mes de noviembre de 2026.

JUAN ALBERTO BURGOS FIGUEROA
SECRETARIO DE INFRAESTRUCTURA

Pasan firmas…

Proyectó Aspectos jurídicos

Juliana Leiton
Contratista Oficina Jurídica SIM
Gobernación de Nariño

Proyectó Aspectos técnicos:

Ana María Carlosama Hoyos
Contratista de apoyo SIM
Gobernación de Nariño

Revisó Aspectos Técnicos

Juliana Delgado Chamorro
Contratista DAC
Gobernación de Nariño

Referencias Bibliográficas:

Modelo de abastecimiento estratégico, tomado de:
https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico

Nota 1: La **SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA**, en calidad de responsable del estudio del sector, el cual tiene por objeto ***“*“GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL DE PREDIOS INTERVENIDOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO DE MEJORAMIENTO VIAL DENOMINADO “VÍA EMPATE – SAN BERNARDO – LA CRUZ - HIGUERONES SECTOR SAN BERNARDO (SECTOR LA VEGA) – LA CRUZ (SECTOR PUENTE LAS DANTAS) Y SECTOR 2: LA CRUZ – SAN PABLO EN EL DEPARTAMENTO DE NARIÑO)””,** declara que toda la información proporcionada en el estudio para este fin es veraz, precisa, completa y acorde con el mercado actual. Asimismo, la dependencia se compromete a asumir plena responsabilidad del proceso de contratación y la información suministrada, a razón de garantizar la transparencia e integridad en el presente proceso.

Nota 2: Para la revisión del presente estudio del sector y de conformidad con su objeto, se tuvo en cuenta los siguientes criterios con la finalidad de verificar la razonabilidad de la información presentada:

- ✓ Análisis de los precios históricos de contratos con objeto, modalidad y cuantía similar a la presente contratación suscritos en vigencias anteriores.
- ✓ Confrontación de los precios de las cotizaciones presentadas por la Dependencia, con referentes del mercado actual.
- ✓ Variación de los índices de precios oficiales que afectan el sector analizado según aplique (IPC, PIB, TRM, SMLMV, entre otros).

Bibliográficas:

Modelo de abastecimiento estratégico, tomado de:
https://www.colombiacompra.gov.co/colombia-compra/modelo-de-abastecimiento-estrategico

Sistema integrado de información societaria
https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/