

Fecha elaboración: 14 de mayo de 2026

ANALISIS DEL SECTOR

OBJETO DEL PROCESO: SERVICIO DE AVALUO COMERCIAL DE BODEGA DE 750 M2 INCLUIDA OFICINA MODULAR CON UBICACION EN EL ÁREA URBANA, EN EL SECTOR DEL BARRIO LA CONCORDIA VIA AL MORRO, DEL MUNICIPIO DE TUMACO.

CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC:

El servicio está codificado en el clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC como se indica a continuación, el cual debe corresponder con el registrado en el PAA:

Segmento	Familia	Clase	Producto	Nombre
80	13	18	02	Servicio de avalúo de inmuebles

PRESUPUESTO OFICIAL: El proceso contractual se adelantará por un valor de SEIS MILLONES VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS Mcte \$6.023.383,00. La Agencia Logística de las Fuerzas Militares Regional Pacifico cuenta con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 6626 del 12 de mayo de 2026, así:

DEPENDENCIA DE AFECTACION	RUBRO PRESUPUESTAL (5° NIVEL)	DESCRIPCION DEL RUBRO	VALOR
REGIONAL PACIFICO – AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES	C-1599-0100-7-20109G-1599015-02	ADQUIS. DE BYS - SEDES ADQUIRIDAS - FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA AGENCIA LOGÍSTICA DE LAS FUERZAS MILITARES PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU MISIIONALIDAD A NIVEL NACIONAL	\$ 6.023.383,00

I. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

La Agencia Logística de las Fuerzas Militares (ALFM), es un establecimiento público del orden nacional, adscrito al Ministerio de Defensa Nacional, el cual tiene por objeto "Ejecutar las actividades de apoyo logístico y abastecimiento de bienes y servicios requeridos para atender las necesidades de las Fuerzas Militares", así mismo, "Adquirir los bienes y servicios que requiera el Ministerio de Defensa Nacional, en especial el Ejército Nacional, la Armada Nacional y la Fuerza Aérea Colombiana", de conformidad con las funciones establecidas en el numeral 3 del Artículo 7 del Capítulo II del Decreto 4746 de 2005.

En cumplimiento de los principios constitucionales y lineamientos del Ministerio de Defensa, la Agencia Logística de las Fuerzas Militares provee soluciones focalizadas en abastecimientos Clase I (alimentación) y Clase III (combustible grasas y lubricantes), e infraestructura a las Fuerzas Militares de Colombia en todo tiempo y lugar, con recursos de personal altamente calificado y comprometido con el mejoramiento continuo, bajo normas ambientales y de seguridad y salud en el trabajo.

Al interior de la entidad las bodegas se denominan Centros de Almacenamiento y Distribución – CAD, las cuales están distribuidas estratégicamente en todo el territorio nacional. Esta infraestructura es una de las fortalezas y diferenciadores que tiene la Agencia Logística de las Fuerzas Militares, ya que permiten, en promedio, mantener alimentación para más de tres meses. Garantizando de esta forma el abastecimiento continuo a nuestras Fuerzas Militares alineados al cumplimiento de los contratos interadministrativos firmados con cada una.

La razón principal de la necesidad de suscribir el actual proyecto corresponde a la condición en la que se encuentra la infraestructura de la Regional Pacífico: Sede Administrativa y CAD Tumaco, se considera que para garantizar la operación de abastecimiento Clase I (alimentación), la entidad no cuenta con bodegas y oficinas propias, actualmente la Regional Pacífico tiene suscrito un comodato con la Armada Nacional de Colombia (ARC), la cual ha solicitado la entrega de las instalaciones utilizadas por la Agencia Logística de las Fuerzas Militares Regional Pacífico, ubicadas en la ciudad de Cali, para acondicionarlas y destinarlas a un nuevo uso institucional.

Igualmente para cubrir la necesidad del CAD de Tumaco, se tienen actualmente un contrato de arrendamiento No J-004-028-2025 de dos (2) bodegas con la señora LORENA DEL PILAR FIERRO NARVAEZ en su calidad de Propietaria - Arrendadora con cedula de ciudadanía No 36.347.517.

Es preciso señalar que el estado actual de algunas instalaciones donde opera la Agencia Logística de las Fuerzas Militares Regional Pacífico, por ser instalaciones antiguas, tienen novedades de conservación, que, a pesar de llevar un mantenimiento preventivo periódico, requieren intervenciones más estructurales que no se pueden intervenir debido a que no son activos de la Entidad.

Las situaciones expuestas, permiten evidenciar la problemática central respecto a las debilidades para atender de forma oportuna las necesidades de abastecimiento de las unidades militares que atiende la Agencia Logística de las Fuerzas Militares Regional Pacífico y los efectos potenciales que se tienen respecto de no disponer en el corto plazo de las instalaciones como factor determinante de la mejora en la operación.

Por lo anteriormente expuesto, Agencia Logística de las Fuerzas Militares Regional Pacífico con apoyo de la Dirección de Infraestructura procede a realizar la estructuración del presente proceso.

II. ASPECTO GENERALES

A. ECONOMICOS

El presente proceso pertenece principalmente al sector terciario de la economía, dado que involucra la prestación de servicios profesionales especializados en el ámbito de la valoración, análisis técnico y consultoría inmobiliaria. Sin embargo, guarda una relación indirecta con el sector secundario, en la medida en que los resultados del avalúo pueden incidir en procesos de inversión, mantenimiento o en la planificación de proyectos de infraestructura.

Las actividades principales asociadas a este proceso corresponden a la realización de estudios técnicos, económicos y de mercado para determinar el valor comercial, catastral o de reposición de un bien inmueble. Este servicio implica la aplicación de metodologías de valoración, la recolección y análisis de información del mercado inmobiliario, así como la elaboración de

informes técnicos conforme a la normatividad vigente, entre ellas las establecidas por la Lonja de Propiedad Raíz y la Superintendencia de Industria y Comercio.

Estas actividades hacen parte del sector terciario, en tanto corresponden a servicios profesionales y técnicos que apoyan la toma de decisiones administrativas, financieras y patrimoniales de las entidades públicas y privadas. Se agrupan bajo el código CIIU M7490 – Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p., que incluye la prestación de servicios de avalúos, peritajes y tasaciones de bienes muebles e inmuebles.

Subsector:

Servicios profesionales técnicos especializados en valoración, consultoría y análisis inmobiliario.

Industria específica:

Servicios de avalúo, tasación y valoración técnica y económica de bienes inmuebles con fines administrativos, contables o contractuales.

Clasificación según CIIU:

M7490 - Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p.

M7110 - Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica.

• **INFORMACION DEL SECTOR.**

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMO IPC 2025

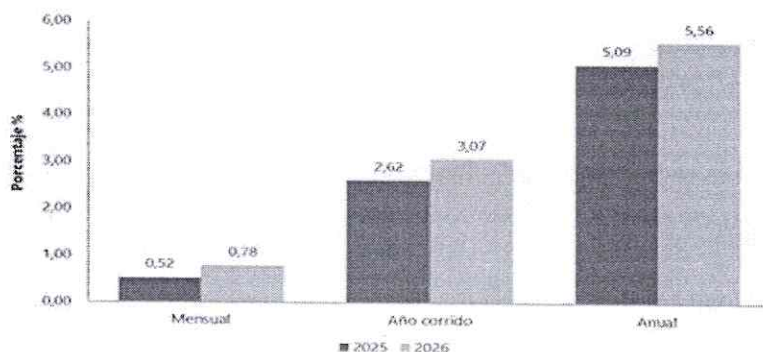
Teniendo en cuenta el último boletín técnico del DANE-Índice de Precios al Consumidor se realiza el siguiente análisis en variación del IPC a corte agosto del 2025 así:

- **Variación mensual nacional:** 0,19%
- **Variación año corrido (enero-agosto):** 4,22%
- **Variación anual (ago. 2024-ago. 2025):** 5,10%

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Marzo 2026

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Marzo 2025 - 2026



Fuente: DANE, IPC.

Índice de Precios al Consumidor (IPC) marzo 2026. Fuente: DANE.

El comportamiento del IPC en marzo de 2026 muestra una tendencia inflacionaria moderada, con especial relevancia en los costos de vivienda, servicios básicos y arriendos, componentes esenciales para la actualización de valores en los avalúos de bienes inmuebles.

El entorno macroeconómico actual favorece la planeación financiera y la estabilidad tarifaria en los servicios profesionales de avalúo, alineándose con el crecimiento controlado de los precios en sectores afines al mercado inmobiliario y técnico especializado.

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB) IV TRIMESTRE 2025

PIB total nacional (IV trimestre 2025):

En el cuarto trimestre de 2025pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

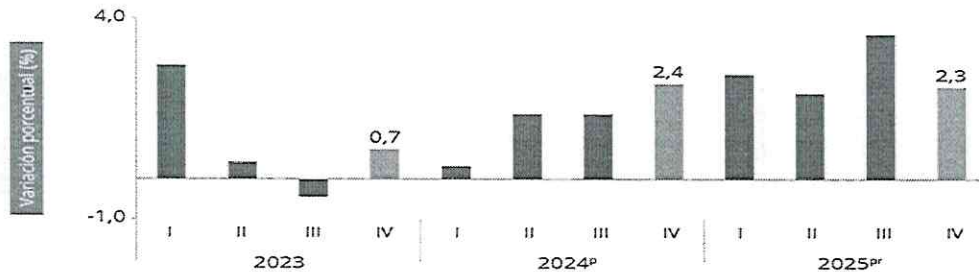
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,4% (contribuye 0,7 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 11,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Información cuarto trimestre 2025^{Pr}

El Producto Interno Bruto crece 2,6% en el año 2025^{Pr} respecto al año 2024^P

Producto Interno Bruto (PIB)

Tasas de crecimiento anual en volumen¹
2023-I / 2025^{Pr} - IV



Fuente: DANE, PIB_T

¹ Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015

^P: preliminar

^{Pr}: provisional

Comportamiento sectorial

a. Actividades inmobiliarias

- Variación anual (IV trimestre 2025): +2,3%
- Este sector consolida su recuperación gracias al aumento en la demanda de arrendamientos y a la mayor valorización de bienes raíces, en línea con la tendencia de inflación moderada observada en el IPC (variaciones anuales de arriendo entre 5,3% y 5,6%).
- El DANE señala que las actividades inmobiliarias aportaron 0,15 puntos porcentuales al crecimiento total del PIB, siendo uno de los segmentos con mejor desempeño dentro de los servicios.

Factores impulsores:

- Mayor rotación en contratos de arrendamiento y compraventa.
- Incremento en el número de avalúos y revisiones de valor comercial solicitado por entidades financieras y públicas.
- Estabilidad en los costos de construcción y mantenimiento (crecimiento controlado inferior al 4%).

b. Actividades profesionales, científicas y técnicas

- Variación anual (IV trimestre 2025): +1,9%
- Este grupo incluye los servicios de consultoría técnica, ingeniería, arquitectura y avalúos (CIU M7110 y M7490).
- Se mantiene una tendencia de crecimiento sostenido, impulsada por la demanda institucional de servicios especializados en infraestructura, proyectos inmobiliarios y estudios técnicos.

Aspectos destacados:

- Incremento en la contratación de consultorías técnicas y peritajes por parte del sector público.
- Estabilidad en tarifas profesionales, acompañada de moderada inflación de servicios (alrededor del 4%).
- Participación activa en procesos de valoración de activos públicos e inmobiliarios, alineados con políticas de eficiencia patrimonial.

c. Construcción

- Variación anual (IV trimestre 2025): +0,9%
- El sector mantiene una recuperación lenta frente a los años anteriores, especialmente en construcción de vivienda.
- No obstante, el componente de mantenimiento y adecuación de edificaciones existentes mostró un crecimiento superior al promedio del sector, lo que respalda la demanda de servicios de avalúo para fines técnicos y contractuales.

El desempeño económico del cuarto trimestre de 2025 refleja un entorno favorable para la contratación de servicios de avalúo de bienes inmuebles, con una recuperación sólida en los sectores inmobiliario y técnico profesional, y una estabilidad macroeconómica que garantiza la fiabilidad de las proyecciones de valor.

En conjunto, el comportamiento del PIB y del IPC respalda que el mercado inmobiliario colombiano se encuentra en una fase de estabilización, con incrementos sostenidos pero controlados en precios, y una mayor demanda institucional de servicios de valoración y consultoría técnica, lo que fortalece la justificación de este tipo de contratación en 2026.

GREMIOS QUE COMPONEN EL SECTOR:

Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol):

Es la asociación gremial de carácter nacional sin ánimo de lucro que reúne a empresas y personas naturales vinculadas con la cadena de valor de la construcción, el urbanismo y la vivienda. Fundada en Medellín el 14 de septiembre de 1957, promueve el desarrollo sostenible del sector edificador, la competitividad empresarial y la formulación de políticas públicas relacionadas con el hábitat y la infraestructura.

Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas):

Entidad gremial que agrupa a las lonjas de propiedad raíz del país, integradas por peritos avaluadores, agentes inmobiliarios y profesionales del sector. Su objetivo es fortalecer la actividad de avalúos, corretaje y consultoría inmobiliaria, velando por el cumplimiento de estándares técnicos y éticos en la valoración de bienes. Fedelonjas representa oficialmente al gremio de los evaluadores ante el Gobierno Nacional y la Superintendencia de Industria y Comercio.

Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.:

Es el sistema nacional de registro y control creado por la Ley 1673 de 2013, administrado por las entidades reconocidas por la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). Este registro agrupa a los profesionales habilitados para ejercer la actividad de avalúos en Colombia y garantiza que los servicios de valoración se realicen bajo criterios técnicos y de transparencia.

Sociedad Colombiana de Arquitectos (SCA)

Corporación gremial que representa a los profesionales de la arquitectura a nivel nacional. Participa activamente en procesos de planeación urbana, desarrollo territorial y normatividad relacionada con la infraestructura y la vivienda. Su campo de acción se articula con los servicios técnicos de valoración y diagnóstico de edificaciones, relevantes para los avalúos de inmuebles.

Asociación Colombiana de Ingenieros (ACIEM):

Gremio profesional que agrupa a ingenieros de diversas disciplinas. Entre sus objetivos se encuentra promover la excelencia técnica, la ética profesional y el desarrollo sostenible de la ingeniería. Los ingenieros miembros de ACIEM participan con frecuencia en avalúos de carácter técnico, estructural o industrial, especialmente en los sectores de infraestructura y energía.

Asociación Nacional de Instituciones Financieras (ANIF):

Aunque su naturaleza es económica y financiera, ANIF tiene una relación directa con el sector de avalúos a través del análisis de las condiciones macroeconómicas e inmobiliarias del país, aportando estudios y proyecciones que sirven de referencia para la valoración de activos y la toma de decisiones en el mercado inmobiliario.

Asociación Gremial de Avaluadores de Colombia (ASOGRAVAL):

Es una asociación que reúne a profesionales y empresas dedicadas exclusivamente a la actividad valuatoria, incluyendo bienes inmuebles, maquinaria, equipos y activos intangibles. Promueve la capacitación técnica, la ética profesional y la adopción de normas internacionales de valuación (IVS).

B. TECNICOS

La Agencia Logística de las Fuerzas Militares (ALFM), en cumplimiento de su misionalidad, administra un total de treinta (30) inmuebles destinados al desarrollo de sus operaciones logísticas, de los cuales diecisiete (17) son de propiedad institucional, seis (6) se encuentran bajo contrato de arrendamiento y siete (7) se mantienen en comodato con las diferentes fuerzas.

De acuerdo con los diagnósticos internos, solo el 43% de estos inmuebles se encuentra en buen estado de conservación, situación que ha llevado a la entidad a realizar esfuerzos sostenidos para garantizar la continuidad y eficiencia operativa en las diferentes regionales.

En particular, la Regional Pacífico ha adelantado desde la vigencia 2022 diversas gestiones para prorrogar los comodatos existentes con la Armada Nacional de Colombia (ARC) o, en su defecto, suscribir contratos de arrendamiento temporal mientras se concretan procesos de adquisición de nuevos inmuebles. A partir del año 2024, la ARC ha requerido parte de los espacios que actualmente ocupa la entidad en la Base Naval ARC "Cali", donde funcionan la Sede Administrativa

Dado que la ARC ha solicitado la terminación del comodato vigente para disponer de dicho inmueble en el desarrollo de sus actividades misionales, surge la necesidad institucional de identificar y asegurar un nuevo espacio físico que permita mantener la operatividad logística y administrativa de la Regional Pacífico.

Para cumplir con la misión y el abastecimiento desde el Centro de Almacenamiento y Distribución (CAD) Tumaco, se tienen actualmente un contrato de arrendamiento No J-004-028-2025 de dos (2) bodegas con la señora LORENA DEL PILAR FIERRO NARVAEZ en su calidad de Propietaria - Arrendadora con cedula de ciudadanía No 36.347.517.

En este contexto, la ALFM ha manifestado su interés en la posible adquisición de un inmueble tipo bodega principal con dimensión total es de 750 mts, Altura máxima 9 mts, con los siguientes complementos:

1. Oficinas administrativas con divisiones modulares en 2 piso.
2. Con una Zona de parqueo privado descubierto frente a la bodega.
3. Ubicación en el Sector del Morro sobre la avenida de la cordialidad vía al mar en la ciudad de Tumaco – Nariño.

Por lo que resulta indispensable adelantar un avalúo comercial que permita determinar de manera técnica, objetiva y conforme a la normatividad vigente, el valor real de mercado del predio.

El presente proceso, por tanto, se enmarca en la necesidad de garantizar la continuidad de las operaciones logísticas de la entidad, respaldando la toma de decisiones en materia de inversión inmobiliaria con información precisa y validada por un evaluador debidamente registrado ante el RAA, en cumplimiento de la Ley 1673 de 2013 y las disposiciones de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Nota: En el informe técnico de contratación se establecen las condiciones y especificaciones mínimas y especiales que los proponentes deberán cumplir para participar en el proceso de selección y optar por la adjudicación del contrato.

C. REGULATORIOS:

- Constitución Política de Colombia
- Código Civil colombiano
- Código de Procedimiento Civil
- Código de comercio
- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Ley 1474 de 2011
- Decreto Ley 019 de 2012
- Decreto 1082 de 2015
- Guía para la elaboración de estudios del sector (G-EES-01) Colombia Compra Eficiente.
- Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación (M-DVRHPC-01) Colombia Compra Eficiente
- Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación (M-ICR-01) Colombia Compra Eficiente.
- Decreto 1170 de 2015 compilado del Decreto 1420 de 1998, por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19), Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Resolución 620 de 2008 Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Resolución 1137 del 01 de agosto de 2024. Por la cual se establecen criterios, parámetros y metodologías para la elaboración de los avalúos con el fin de determinar los valores comerciales en el marco del procedimiento de compra por oferta voluntaria contenido en el Artículo 62 de la Ley 2294 de 2023.
- Ley 388 de 1997, Desarrollo territorial en Colombia

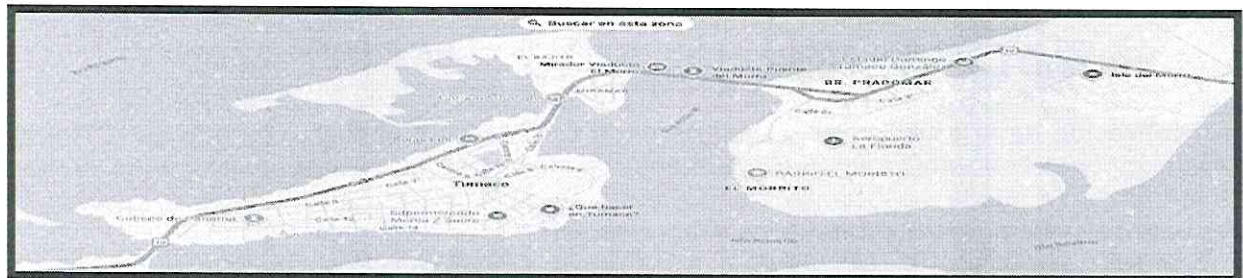
- Decreto 222 de 2014: Regulación y definición de las responsabilidades y competencias de los profesionales del avalúo en el país.

Y demás normas concordantes, pertinentes y conducentes

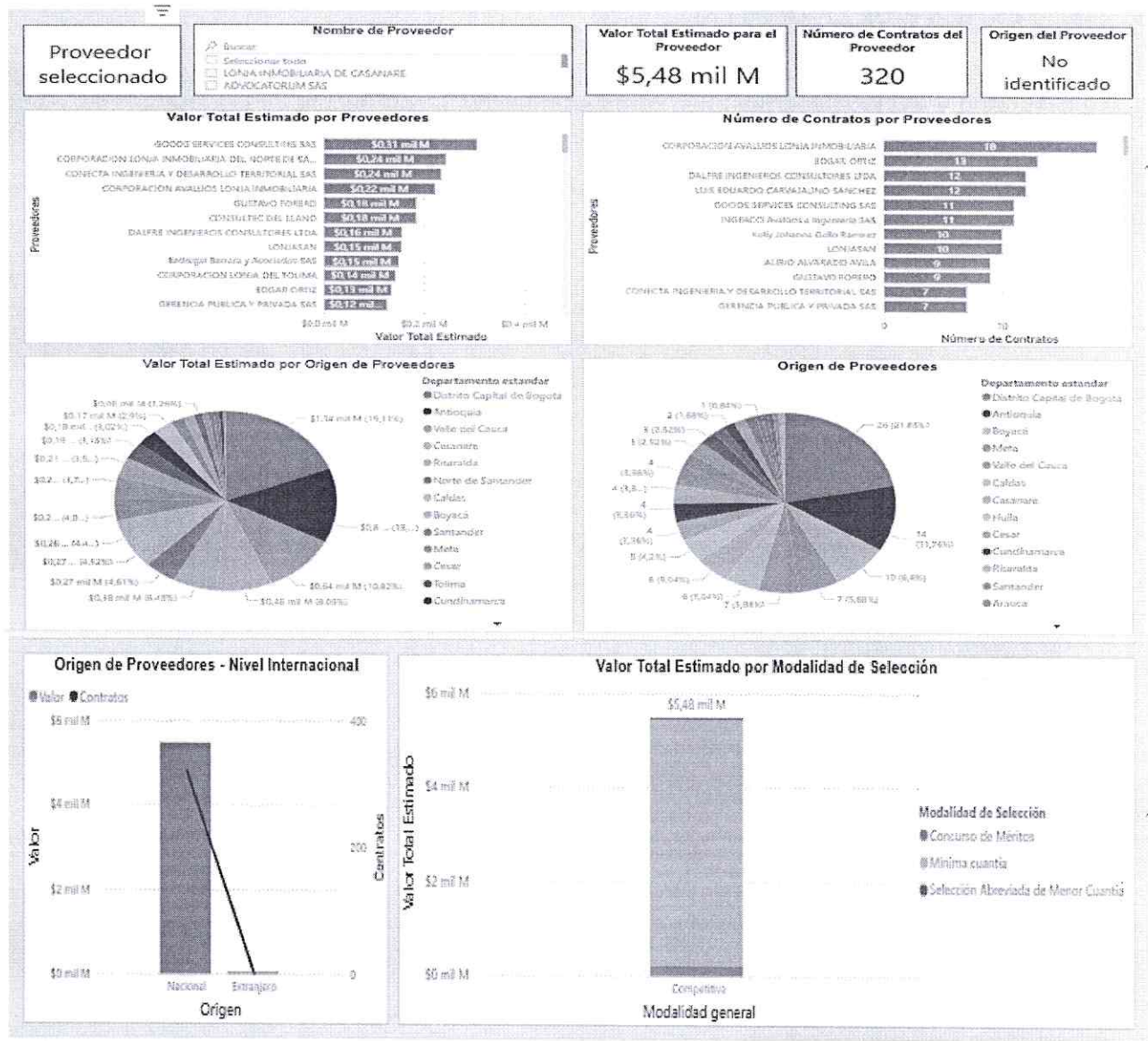
III. ESTUDIO DE LA OFERTA:

Dentro del territorio nacional se encuentran empresas que se dedican a prestar los servicios de construcción y avalúo de inmuebles, como se muestra a continuación:

Proveedor (193)	Contactos
 JASEN CONSULTORES S.A.S. COLOMBIA Bogotá Número de documento 830087225	Teléfono: 2608564
 PRICEWATERHOUSECOOPERS AG COLOMBIA Número de documento 960046645	Teléfono: 6340555 Fax: 2188544 Correo electrónico: jose.ricardo.gomez@co.pwc.com
 APRA S.A.S. COLOMBIA Número de documento 830022362	Teléfono: 3177859 Fax: 8017601 Correo electrónico: amanda.castellanos@apra.com.co
 KONFIRMA SAS COLOMBIA Número de documento 900396868	Teléfono: 4039999 Fax: 40399999 Correo electrónico: notificacionesjudiciales@konfirma.com.co
 CGC INGENIERIA SAS COLOMBIA Bogotá Número de documento 9009994050	Teléfono: 3112020229
 Deloitte Asesores y Consultores COLOMBIA Número de documento 8505195562	Teléfono: 4202000
 TECNICA SAS COLOMBIA Número de documento 813007792	Teléfono: 3202002728 Fax: 6088574505 Correo electrónico: gerencia@tecnicasas.com
 GRUPO AMA LTDA COLOMBIA Número de documento 830125473	Teléfono: 6103569 Fax: 6110851 Correo electrónico: comercial@grupoama.co
 FREDDY ERNESTO RAMIREZ RODRIGUEZ COLOMBIA Número de documento 79994805	Teléfono: 3004617330
 DIEGO MAURICIO IBARRA GUEVARA COLOMBIA Dosquebradas Número de documento 4516309	Teléfono: 3122479632



Verificando las estadísticas y análisis en la contratación pública, como lo es el Modelo De Abastecimiento Estratégico en su Herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta, se puede verificar en comportamiento de la oferta desde la vigencia 2023 a 2025 en cuanto a los oferentes que participan en el sector público así:



IV. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En verificación de la estadísticas y análisis en la contratación pública, como lo es el Modelo De Abastecimiento Estratégico en su Herramienta de visualización para el análisis de la demanda y de la oferta, se puede verificar en comportamiento de la oferta desde la vigencia 2023 a 2025 en cuanto a las empresas estatales contratantes así:



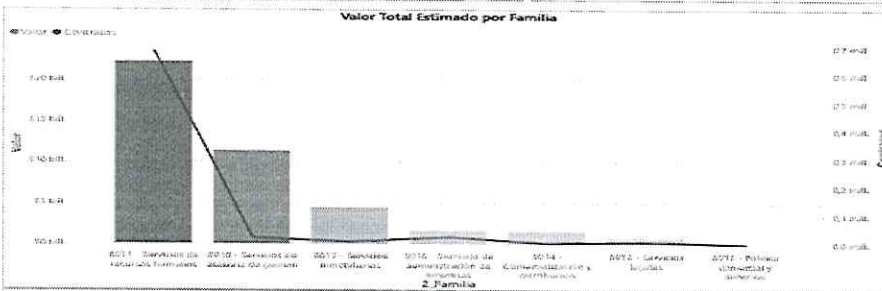
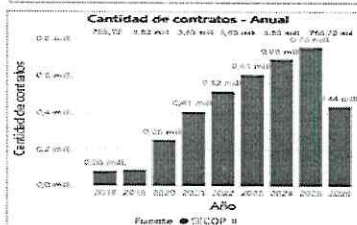
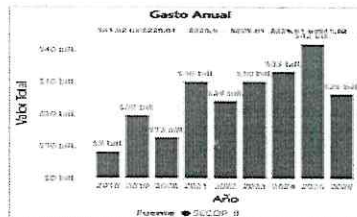
AGENCIA LOGÍSTICA
FUERZAS MILITARES
La unión de nuestras Fuerzas

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Atrás

Reiniciar

Agencia Nacional
de Contratación Pública
Colombia Compra Eficiente



FILTROS:

Seleccione el año:
2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Seleccione la Fecha:
01/05/2025 30/04/2026

Departamento de Entidad:
Seleccione un múltiple

Nombre de Entidad (agregado):
* Ingrese el nombre del país
[+]
[X] Seleccionar todo
[X] (En blanco)
[X] ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES
[X] ADMINISTRADORA DE LOS RECURSOS DEL SIST...
[X] AGENCIA DE DESARROLLO RURAL
[X] ASESORIA DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS

Plataforma:
[X] SECOP II [X] SECOP II

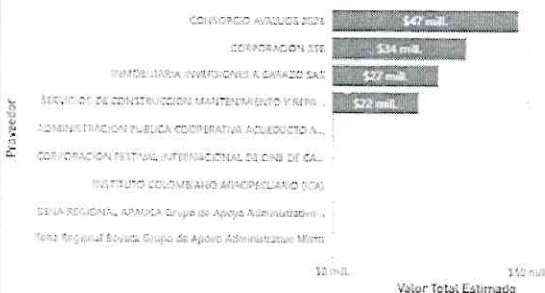
Nombre de Entidad (plataforma):
* Ingrese el nombre del país
[+]
[X] Seleccionar todo
[X] ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES
[X] ALCALDIA MUNICIPAL DE MOJALES CAUCA
[X] ALCALDIA MUNICIPAL TUGANAGUSA
[X] ALCALDIA MUNICIPAL DE LA VEGA
[X] ANX COLOMBIA
[X] COLOMBIA

Seleccione una categoría:
[X] 801
[X] 80 Servicios de Gestión, Servicios Personales...

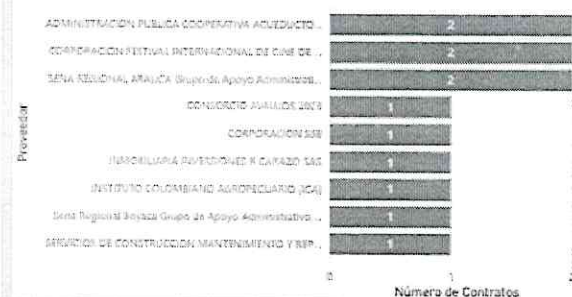
Valor contratado:
\$0.00 \$0,045,115,773,350

Modalidad de selección:
[X] Competitiva [X] Encomienda
[X] Directa [X] Especial

Valor Total Estimado por Proveedor



Número de Contratos por Proveedor



Cantidad de Contratos con proveedores plurales en SECOP II



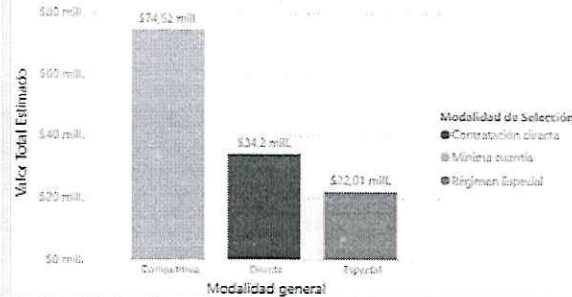
Tipo: No es plural

Valor de Contratos con proveedores plurales en SECOP II



Tipo: Es plural

Valor Total Estimado por Modalidad de Selección



Certificate No.
LAT-0977

V. ESTUDIO DE MERCADO

En el estudio de mercado, se debe analizar los diferentes precios que registren en el mercado de los bienes o servicios a contratar.

El estudio de mercado podrá llevarse a cabo, haciendo uso de uno o varios de los siguientes procedimientos: solicitud de cotizaciones, la consulta de bases de datos especializadas, análisis de consumos y precios históricos, análisis de procesos para adquisición de bienes o servicios similares.

Así las cosas, en cumplimiento a los principios de la contratación, se proceden con la publicación de la solicitud de las cotizaciones que permitan conocer los precios del mercado, mediante el aplicativo SECOP II, de lo cual se obtuvo la siguiente información:

La determinación de los aspectos relacionados con el precio se efectuó teniendo en cuenta el análisis económico del sector permitiendo definir el presupuesto oficial, para el respectivo proceso de contratación, como a continuación se indica:

La Entidad bajo la solicitud de Información SIP 012-026-2026 de fecha 06 de mayo de 2026 publicó a través de la plataforma SECOP II la invitación a cotizar a empresas del sector, para el "SERVICIO DE AVALUO COMERCIAL DE BODEGA DE 750 M2 INCLUIDA OFICINA MODULAR CON UBICACION EN EL ÁREA URBANA, EN EL SECTOR DEL BARRIO LA CONCORDIA VIA AL MORRO, DEL MUNICIPIO DE TUMACO.". Con fecha de presentación para el día 11 de mayo de 2026 hasta las 12:00 horas.

Proceso : SERVICIO DE AVALUO COMERCIAL DE BODEGA DE 750 M2 INCLUIDA OFICINA MODULAR CON UBICACION EN EL AREA URBANA, EN EL SECTOR DEL BARRIO LA CONCORDIA VIA AL MORRO, DEL MUNICIPIO DE TUMACO (Ed. CO1.SDPS.10240947)

Solicitud de Información a los Proveedores
SIP 012-026-2026 [Ver detalles](#) [Presup.](#)

Unidad de contratación REGIONAL PACIFICO
[Ver detalle](#)

Formulario de solicitud para SERVICIO DE AVALUO COMERCIAL DE BODEGA DE 750 M2 INCLUIDA OFICINA MODULAR CON UBICACION EN EL AREA URBANA, EN EL SECTOR DEL BARRIO LA CONCORDIA VIA AL MORRO, DEL MUNICIPIO DE TUMACO

Oferta número: 012-026-2026-1105-000001
Fecha de presentación de ofertas: 11/05/2026 12:00 PM - Fecha de publicación: 06/05/2026 11:31 AM

PROVEEDORES

192

LÍNEA DE TIEMPO

Fecha de publicación de solicitudes

Plazo para emitir cotizaciones

Presentación de ofertas

LISTA DE OFERTAS

Referencia de oferta

Entidad

Presentada

Oferta

Oferta LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA Y CAQUETA

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA Y CAQUETA

11/05/2026 11:31 AM

5.355.000

ing cotización as

INGENIERIA LEGAL S.A.S

11/05/2026 11:07 AM

14.280.000

COTIZACIÓN SIP 012-026-2026

APPRAISER SAS

11/05/2026 0:28 AM

3.570.000

DATARE SIP-012-026-2026

Datarg

06/05/2026 10:31 AM

17.550.000

SERVICIO DE AVALUO COMERCIAL DE BODEGA DE 750 M2 INCLUIDA OFICINA MODULAR CON UBICACION EN EL AREA URBANA, EN EL SECTOR DEL BARRIO LA CONCORDIA VIA AL MORRO, DEL MUNICIPIO DE TUMACO

Consultoras SAS

06/05/2026 8:40 PM

8.377.800

Opciones

Observaciones al proceso de contratación

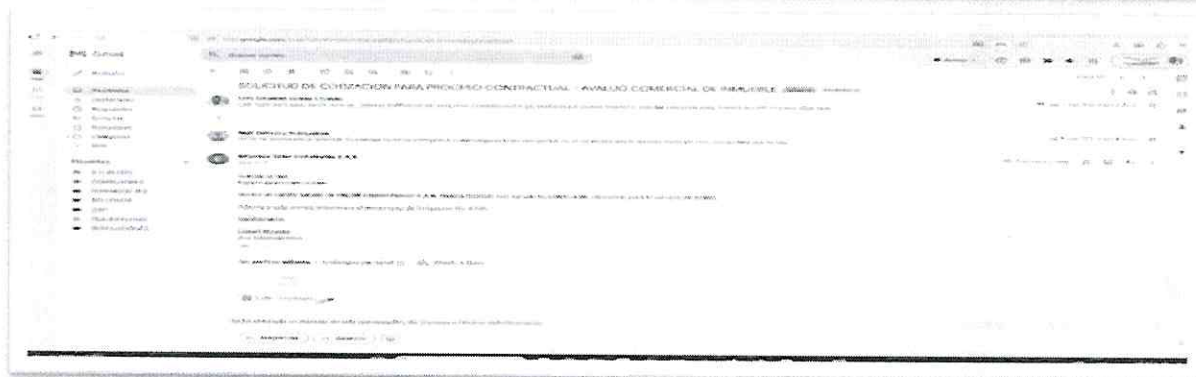
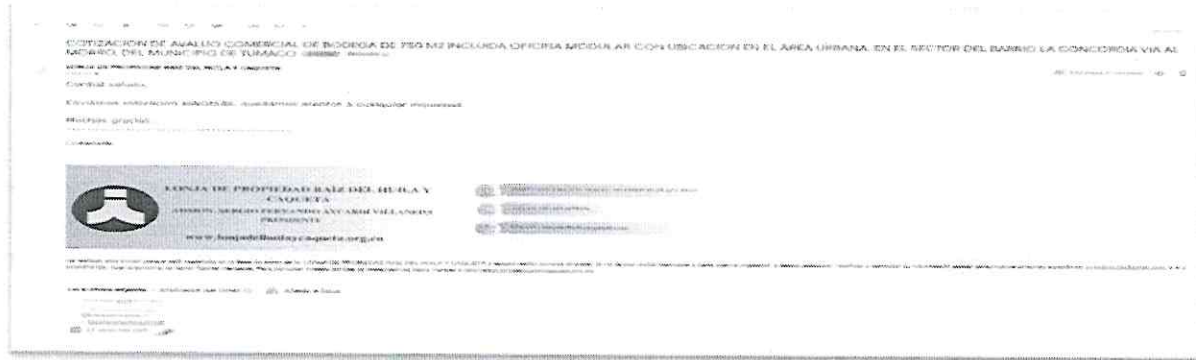
Observaciones

Observaciones

Observaciones

Finalizado el plazo de presentación, se recibieron cinco cotizaciones a través de la plataforma SECOP II (LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA Y CAQUETA, HERRAMIENTAS DE GESTION INTEGRAL ORGANIZACIONAL y VALOR CONSTRUIDO S.A.S)

Asimismo se recibieron más ofertas de cotizaciones mediante correos electrónicos enviados a empresas, con el fin de obtener la información necesaria para la elaboración del estudio de mercado, recibiendo igualmente tres (3) a cotizaciones por este medio.



Tras realizar el análisis comparativo, se seleccionaron las ofertas de LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA Y CAQUETA, HERRAMIENTAS DE GESTION INTEGRAL ORGANIZACIONAL, VALOR CONSTRUIDO. Las demás propuestas fueron descartadas debido a que sus precios son significativamente superiores a la media del sector. Incluir dichos valores generaría una desviación artificial en el presupuesto oficial, contraviniendo los principios de economía y eficiencia administrativa al no reflejar las condiciones reales de competitividad del mercado

NOMBRE DE LA EMPRESA	CORREO ELECTRONICO/ DIRECCION	TELEFONO
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA Y CAQUETA	lonjadelhuila@gmail.com	3156079156
HERRAMIENTAS DE GESTION INTEGRAL ORGANIZACIONAL	info@hgi.co	3046810590

VALOR CONSTRUIDO S.A.S	@valorconstruido	3188095319
------------------------	------------------	------------

Los establecimientos de comercio relacionados anteriormente cumplen con las especificaciones técnicas requeridas por la Regional Pacífico. En consecuencia, se detallan los valores del estudio de mercado realizado para el "SERVICIO DE AVALUO COMERCIAL DE BODEGA DE 750 M2 INCLUIDA OFICINA MODULAR CON UBICACION EN EL ÁREA URBANA, EN EL SECTOR DEL BARRIO LA CONCORDIA VIA AL MORRO, DEL MUNICIPIO DE TUMACO". El valor total promedio se determinó con base en el análisis de tres (3) cotizaciones, ajustándose a la disponibilidad presupuestal vigente

ESTUDIO DE MERCADOS

			LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL HUILA Y CAQUETA			HERRAMIENTAS DE GESTION INTEGRAL ORGANIZACIONAL			VALOR CONSTRUIDO			
o	DESCRIPCION	CAN T	VALOR UNITAR IO SIN IVA	VALOR IVA	VALOR TOTAL	VALOR UNITAR IO SIN IVA	VALO R IVA	VALOR TOTAL	VALOR UNITAR IO SIN IVA	VALO R IVA	VALOR TOTAL	PROMED IO
	Informe de avaluó de la bodega con área total es de 750 mts2, altura aproximada de 9 mts, con los siguientes complement os: a. Ofic inas administrati vas con divisiones modulares b. con Zona de parqueo privado c. Dos puertas de acceso, una de cargue y descargue y otra de acceso peatonal.	1	\$5.500.000	\$1.045.0 00	\$6.545.0 00	\$4.485.000	\$852.1 50	\$5.337.1 50	\$5.200.000	\$988.0 00	\$6.188.0 00	\$ 6.023.383

VI. PRESUPUESTO DEL PROCESO:

Se certifica que los valores de los servicios solicitados en el presente informe técnico, se encuentran en actualización en el Plan Anual de Adquisiciones de la Vigencia Fiscal 2026, el presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección corresponde a la suma de

SEIS MILLONES VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS Mcte (\$6.023.383,00), Incluido AIU, IVA y demás impuestos, tasas y contribuciones, respaldada por el CDP N° 6626 del 12 del mes mayo de 2026, distribuidos por rubros así:

DEPENDENCIA DE AFECTACION	RUBRO PRESUPUESTAL (5° NIVEL)	DESCRIPCION DEL RUBRO	VALOR
REGIONAL PACIFICO AGENCIA LOGISTICA DE LAS FUERZAS MILITARES	C-1599-0100-7-20109G-1599015-02	ADQUIS. DE BYS - SEDES ADQUIRIDAS - FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA AGENCIA LOGÍSTICA DE LAS FUERZAS MILITARES PARA EL CUMPLIMIENTO DE SU MISIÓN A NIVEL NACIONAL	\$6.023.383,00

NOTA 1: El valor ofertado no debe superar el valor total promedio, so pena de rechazar la oferta.

Se realizó una ponderación del valor total del servicio (suma del total a contratar) concluyendo que:

Se realizó la ponderación del valor total de los servicios, concluyendo que:

1. Se verificó que las empresas están cotizando los mismos requisitos técnicos.
2. Se verificó que las tres cotizaciones son del 2026.
3. Se verificó que los bienes y/o servicios tengan el IVA del 19%

Estudio de la Oferta:

¿Quién Vende?

Con el fin de identificar la oferta existente en el mercado y los posibles proveedores que pueden atender el objeto del presente proceso de contratación, se realizó la verificación de empresas legalmente constituidas en Colombia cuya actividad económica corresponde al **Código CIIU, 6820**

Razón social de la sociedad	Industrial Internacional Uniforme Ve	Tipo societario	Notificación judicial registrada en Cán	Departamento de la dirección del don	Ciudad de la dirección del domici
INVERSIONES S MACHIDA Y CIA S C A	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	05. SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACC	CR 7 10 51	VALLE	CALI-VALLE
INVERSIONES S MACHIDA Y CIA S C A	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	05. SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACC	CR 7 10 51	VALLE	CALI-VALLE
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	AV SAN 22N 28	VALLE	CALI-VALLE
SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	AV SAN 22N 28	VALLE	CALI-VALLE
INVERSIONES RACHY Y CIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CALLE 9 OESTE 25 256	VALLE	CALI-VALLE
INVERSIONES RACHY Y CIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CALLE 9 OESTE 25 256	VALLE	CALI-VALLE
ARANJUEZ CONSTRUCTORES SOCIEDAD	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CALLE 6 3 90	VALLE	CALI-VALLE
ARANJUEZ CONSTRUCTORES SOCIEDAD	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CALLE 6 3 90	VALLE	CALI-VALLE
CENTRAL CONTROL SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CRA 98 16 200 OF ADMON CENTRO CO	VALLE	CALI-VALLE
CENTRAL CONTROL SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CRA 98 16 200 OF ADMON CENTRO CO	VALLE	CALI-VALLE
PELAEZ MAYA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CR 100 #11 - 60 OF 415 CENTRO COME	VALLE	CALI-VALLE
PELAEZ MAYA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CR 100 #11 - 60 OF 415 CENTRO COME	VALLE	CALI-VALLE
AGROPECUARIA TODO EN GANADO SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	Cr 100 11- 60 Oficina 415	VALLE	CALI-VALLE
AGROPECUARIA TODO EN GANADO SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	Cr 100 11- 60 Oficina 415	VALLE	CALI-VALLE
AUTOMOTORES DE NARIÑO AUTODENA	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	01. SOCIEDAD ANÓNIMA	CALLE 22 22 96 AV SANTANDER	NARIÑO	PASTO-NARIÑO
AUTOMOTORES DE NARIÑO AUTODENA	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	01. SOCIEDAD ANÓNIMA	CALLE 22 22 96 AV SANTANDER	NARIÑO	PASTO-NARIÑO
LA CVS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CR 37 4 C 54	VALLE	CALI-VALLE
LA CVS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CR 37 4 C 54	VALLE	CALI-VALLE
SOCIEDAD INVERSORA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	AV 5 N No 20 N 75	VALLE	CALI-VALLE
SOCIEDAD INVERSORA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	AV 5 N No 20 N 75	VALLE	CALI-VALLE
EL MELAO S.A	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	01. SOCIEDAD ANÓNIMA	CALLE 11 # 100 - 121 OF. 201	VALLE	CALI-VALLE
EL MELAO S.A	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	01. SOCIEDAD ANÓNIMA	CALLE 11 # 100 - 121 OF. 201	VALLE	CALI-VALLE
SERVICIOS Y SOLUCIONES EN FINCA RAI	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CL 15 112 63	VALLE	CALI-VALLE
SERVICIOS Y SOLUCIONES EN FINCA RAI	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CL 15 112 63	VALLE	CALI-VALLE
INVERSIONES ORDOÑEZ BURITICA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CR 100 11 60 OF 603	VALLE	CALI-VALLE
INVERSIONES ORDOÑEZ BURITICA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CR 100 11 60 OF 603	VALLE	CALI-VALLE
JM INMOBILIARIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	05. SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACC	AV 4 N 9 N 12	VALLE	CALI-VALLE
JM INMOBILIARIA SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	05. SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACC	AV 4 N 9 N 12	VALLE	CALI-VALLE
INMOBILIARIA ALTAMAR SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CL 3 1 A 57 OFC 902 303	VALLE	BUENAVENTURA-VALLE
INMOBILIARIA ALTAMAR SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CL 3 1 A 57 OFC 902 303	VALLE	BUENAVENTURA-VALLE
MYMAWI SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CARRERA 4 10 44 OFICINA 201	VALLE	CALI-VALLE
MYMAWI SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias rea	08. SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFI	CARRERA 4 10 44 OFICINA 201	VALLE	CALI-VALLE

Para tal efecto, se consultó la base de datos SIREM, disponible en la página web de la Superintendencia de Industria y Comercio, la cual consolida información financiera y societaria de las empresas vigiladas. A partir de la base de datos de empresas registradas, se efectuó una depuración teniendo en cuenta como criterio principal la actividad económica relacionada directamente con el objeto contractual.

Como resultado de este ejercicio, se logró identificar un número significativo de empresas habilitadas para el suministro de elementos de protección personal, las cuales cuentan con capacidad jurídica para contratar con el Estado y desarrollan de manera habitual actividades asociadas al traslado de mercancías por vía terrestre en diferentes modalidades y rutas a nivel local, regional y nacional.

Código CIIU: 6820

En desarrollo del análisis de la oferta, se adelantó la **solicitud de cotizaciones** a empresas legalmente constituidas que ofrecen el suministro de elementos de protección personal y que desarrollan su actividad bajo el código CIIU 6820

Como resultado, se evidenció que los precios cotizados se encuentran dentro de los rangos normales del mercado y reflejan condiciones de competitividad, lo cual permite a la entidad contar con información suficiente y objetiva para la estimación del presupuesto oficial del proceso de contratación.

Luego de efectuar el análisis integral de los elementos que componen el presente estudio del sector, se concluye que el servicio de avalúo comercial requerido por la Agencia Logística de las Fuerzas Militares Regional Pacífico, se enmarca en un entorno económico, técnico y regulatorio favorable, que respalda la viabilidad y pertinencia de la contratación.

Los indicadores macroeconómicos analizados —particularmente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el Producto Interno Bruto (PIB) del segundo trimestre de 2025— evidencian una estabilidad inflacionaria moderada (5,10% anual) y un crecimiento económico sostenido del 1,4%, con especial dinamismo en los sectores inmobiliario (+2,3%) y de servicios profesionales, científicos y técnicos (+1,9%), donde se enmarca la actividad valuatoria. Este comportamiento refleja un mercado en fase de recuperación y consolidación, con precios estables y demanda constante de servicios de consultoría y valoración técnica, especialmente desde el ámbito institucional y público.

De igual forma, la existencia de gremios consolidados como CAMACOL, FEDELONJAS, ASOGRAVAL, SCA, ACIEM y el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) garantiza el fortalecimiento del ejercicio profesional y la adopción de estándares técnicos y éticos que respaldan la confiabilidad de los avalúos practicados en el país.

Desde el punto de vista técnico, la necesidad institucional de realizar el avalúo del inmueble ubicada en el Sector del Morro sobre la avenida de la cordialidad vía al mar frente a la entrada trasera a la 4ª. Brigada de IM en la ciudad de Tumaco – Nariño; responde a la obligación de la ALFM de garantizar la continuidad operativa y adquirir un inmueble que garantice las buenas prácticas de almacenamiento de alimentos y una ubicación estratégica para cumplir con la misión de abastecimiento de las unidades militares de la Región.

Por lo anterior; contar con un avalúo debidamente soportado permitirá establecer con precisión y transparencia el valor comercial del predio, requisito indispensable para la planeación y ejecución de una eventual adquisición.

Registro de auditoría

Detalles

NOMBRE DEL ARCHIVO ANALISIS DEL SECTOR - AVALUO TUMACO - 14/5/26, 9:59.pdf

ESTADO  Firmado

MARCA DE TIEMPO DEL ESTADO 2026/05/14
15:49 UTC

Actividad


ENVIADA

maria.campos@agencialogistica.gov.co **ha enviado** una solicitud de firma a:

- RICARDO TAFUR TAFUR (ricardo.tafur@agencialogistica.gov.co) 2026/05/14 15:00:20 UTC
- Yamid Orlando Cocunubo Cocunubo (yamid.cocunubo@agencialogistica.gov.co)


FIRMADO

Firmado por RICARDO TAFUR TAFUR (ricardo.tafur@agencialogistica.gov.co) 2026/05/14 15:38:39 UTC


FIRMADO

Firmado por Yamid Orlando Cocunubo Cocunubo (yamid.cocunubo@agencialogistica.gov.co) 2026/05/14 15:49 UTC


COMPLETADO

Todos los firmantes han firmado este documento y ya se ha **completado** 2026/05/14 15:49 UTC

La dirección de correo indicada arriba para cada firmante puede estar asociada a una cuenta de Google. Puede ser la dirección de correo electrónico principal asociada a la cuenta o una secundaria.

Por tanto, se concluye que el proceso objeto de estudio presenta viabilidad técnica, jurídica, económica y financiera, ajustándose a las normas que rigen la contratación pública, particularmente la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1673 de 2013 y demás disposiciones aplicables.

El análisis evidencia que el presupuesto estimado resulta razonable y coherente con los precios actuales del mercado, y que el contexto sectorial ofrece condiciones estables y competitivas para la selección de un contratista idóneo que garantice el cumplimiento de los objetivos del proceso.

Yamid Orlando Cocunubo Cocunubo

ARQ. YAMID ORLANDO COCUNUBO COCUNUBO
Estructurador Técnico

RICARDO TAFUR TAFUR

PD. RICARDO TAFUR TAFUR
Estructurador Técnico



TASD. CAROLINA CUESTA ARBOLEDA
Estructurador Económico