Bucaramanga, 8 de junio de 2021.

ESTUDIO ECONÓMICO DEL SECTOR

Se realiza el presente estudio de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015.

OBJETO: AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS ENTRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA-INVISBU Y LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, PARA LA FORMACION Y ACOMPAÑAMIENTO DE PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN, PROFESIONALIZACIÓN Y NORMATIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN SANTANDER.

1. ANÁLISIS DEL MERCADO.

1.1 ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO

El INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA "INVISBU", fue creado mediante el Acuerdo Municipal No. 048 de 1995, el cual establece que le corresponde la gestión, promoción, formulación, contratación o realización de los estudios necesarios y la construcción de los proyectos de vivienda de interés social, para contribuir a la solución del déficit habitacional en la población de escasos recursos económicos del Municipio de Bucaramanga; así mismo, el literal t. del artículo quinto (5) del acuerdo 048 de 1995, señaló como función del INVISBU, para el logro de su misión la siguiente: "Celebrar toda clase de contratos para el normal desarrollo de su objeto social como de sus funciones. De la misma manera el literal j. establece la coordinación, la realización de planes y programas de vivienda con entidades públicas y privadas, mediante la suscripción de convenios y contratos".

La Constitución Política de Colombia establece: Artículo 54, "Es obligación del Estado y de los empleadores ofrecer formación y habilitación profesional y técnica a quienes lo requieran. El Estado debe propiciar la ubicación laboral de las personas en edad de trabajar y garantizar a los minusválidos el derecho a un trabajo acorde con sus condiciones de salud".

La Ley 734 de 2002, establece. ARTICULO 33, "DERECHOS, Además de los contemplados en la Constitución, la ley y los reglamentos, son derechos de todo servidor público: (.) 3. Recibir capacitación para el mejor desempeño de sus funciones.

El artículo 8o de la Ley 675 de 2001, la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, le corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

El INVISBU tiene a su cargo tanto el trámite de inscripción como la certificación de la existencia y representación legal de las personas jurídicas que se hayan constituido como propiedad horizontal en los términos señalados en la ley 675 de 2001.

Ahora bien, en aras de prestar un servicio eficaz y eficiente el INVISBU requiere actualización, acompañamiento, capacitación y formación en materia inmobiliaria.

1.2 DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD:

La certificación de existencia y representación legal es un documento mediante el cual se aprueba la existencia de la unidad de propiedad horizontal y quien ejerce la representación legal de la misma.

El Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga – INVISBU-, es la entidad encargada de realizar el trámite de inscripción y certificación de la existencia y representación legal de todas las propiedades horizontales existentes en el área metropolitana de Bucaramanga, equivalentes aproximadamente a un promedio de 1470 certificaciones expedidas por año. (valor calculado del promedio de los últimos 4 años según Informe de gestión INVISBU 4to Trimestre 2020)

Dado lo anterior, se puede identificar una alta demanda de propiedades horizontales que requieren los servicios de inscripción y certificación de la existencia y representación legal para las nuevas y la renovación o actualización para las ya

inscritas, lo que amerita cada vez que el INVISBU sea más eficiente y eficaz en la atención de dichas solicitudes y deba emplear mecanismos que permitan tal acción y la atención a la ciudadanía se dé en los tiempos establecidos por la ley.

Dentro del marco de la implementación del MIPG Modelo Integrado de Planeación y Desarrollo, el cual es definido como "Es un marco de referencia para dirigir, planear, ejecutar, hacer seguimiento, evaluar y controlar la gestión de las entidades y organismos públicos, con el fin de generar resultados que atiendan los planes de desarrollo y resuelvan las necesidades y problemas de los ciudadanos, con integridad y calidad en el servicio" (Manual Operativo MIPG, 2021), el cual opera a traves de un conjunto de 7 dimensiones que agrupan las politicas de gestión y desepeño institucional que implementadas de manera articulada e intercomunicada, permitiran que MIPG funcione.

MIPG facilita que la gestión de las entidades esté orientada hacia el logro de resultados en el marco de la integridad. Para esto, pone en marcha los cursos de acción o trayectorias de implementación definidas en la dimensión de Direccionamiento Estratégico y Planeación y contando con el talento humano disponible en la entidad.

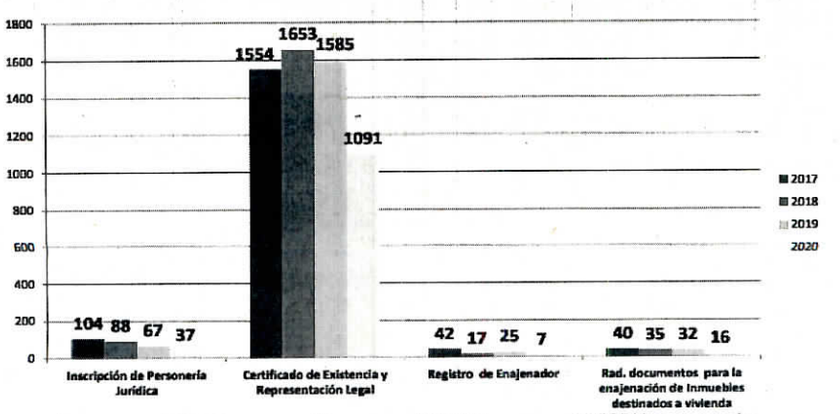
La tercera dimensión (Gestión con Valores para resultados) permite que la entidad realice actividades que le ayuden a lograr los resultados propuestos, la cual consta de politicas como: Politica de fotalecimiento organizacional y simplificación de procesos que busca fortalecer las capacidades organizacionales mediante la alineación entre la estrategia institucional y el modelo de operación por procesos; Politica de Gobierno Dígital que "es la política de MIPG que busca promover el uso y aprovechamiento de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones -TIC, para consolidar un Estado y ciudadanos competitivos, proactivos, e innovadores, que generen valor público en un entorno de confianza digital" (Manual Operativo MIPG, 2021); la Política de Servicio al ciudadano busca que se dé cumplimiento a un fin escencial del estado que es servir a la comunidad dando una atención oportuna y con calidad de los requerimiento de los ciudadanos, generando así valor público y garantizar el acceso a los derechos de los ciudadanos y su grupo de valor.

Por consiguiente, el INVISBU ha identificado la necesidad de contar con una alianza estratégica para la actualización, acompañamiento, capacitación y formación en materia inmobiliaria y propiedad horizontal, para así cumplir cabalmente con políticas establecidas en el marco del MIPG, mejorando continuamente la prestación del servicio en materia de propiedad horizontal, realizando un Convenio Interadministrativo con la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander cuyo objeto sea: AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS ENTRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA-INVISBU Y LA CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER, PARA LA FORMACION Y ACOMPAÑAMIENTO DE PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN, PROFESIONALIZACIÓN Y NORMATIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN SANTANDER, I cual incluya el suministro de los elementos y escenarios necesarios para llevar a cabo esa labor y de personal necesario e idóneo para la ejecución del objeto a contratar.

2. ESTUDIO DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta las necesidades establecidas anteriormente y el objeto del convenio de asociación a generarse para proporcionar una correcta solución a estas necesidades, la Subdirección Administrativa y Financiera del INVISBU, recolectó información sobre el histórico del trámite de certificados de existencia y representación legal desde el año 2017 donde en cada año se puede identificar un gran número de solicitudes en comparación con los demás tramites a cargo de la Subdirección Jurídica (ver grafica N° 1)

Figure 1 Trámites Estadística Consolidada

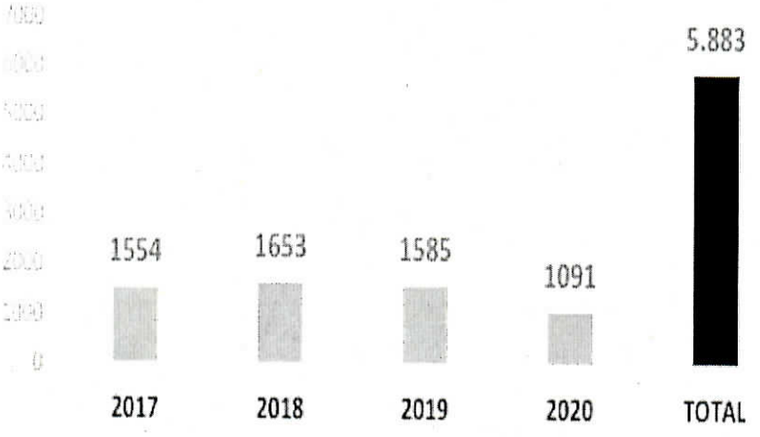


Nota: Tomado de Informe de Gestión INVISBU 4to Trimestre 2020 http://www.concejodebucaramanga.gov.co/descargas/CONTROL_POLITICO_INVISBU_ENERO_2021.pdf

Dado lo anterior, se puede concluir que el trámite de certificación de existencia y representación legal tiene una alta Demanda por la cual el INVISBU debe estar en constante actualización de sus procedimientos para brindar una atención y respuesta eficaz y eficiente a la ciudadanía que solicita dichos tramite.

Para el año 2020 la cifra de tramites descendió, probablemente se puede inferir que pudo ser una consecuencia del aislamiento obligatorio decretado por el Ministerio de Salud a causa del COVID-19, el cual obligó tanto a las entidades públicas como a la ciudadanía, optar por mecanismos 100% digitales para solicitar, gestionar y dar respuesta a los requerimientos, lo cual ha sido un proceso de transición acelerado por la situación pero en el cual se han resuelto todas las peticiones de la ciudadanía, sin embargo, se debe considerar que este proceso de transición para ciertos grupos de valor puede ser un poco más lento que para otros y la falta de mecanismos y acompañamiento a estos grupos se evidencia en la falta de gestión para radicar o solicitar sus requerimientos.

Figure 2 Certificados de Existencia y Representación Legal



Nota: Tomado de Informe de Gestión INVISBU 4to Trimestre 2020 http://www.concejodebucaramanga.gov.co/descargas/CONTROL_POLITICO_INVISBU_ENERO_2021.pdf

No obstante, el INVISBU con la ejecución del presente convenio interadministrativo busca mejorar aún más la prestación del servicio y poder llegar a toda la ciudadania que lo requiera.

2.1 ASPECTOS DEL SECTOR

"Las corporaciones o entidades sin ánimo de lucro también llamadas Lonjas de Propiedad Raíz son entidades gremiales que agrupan, por regiones, a las personas naturales y jurídicas vinculadas al sector inmobiliario en las áreas de promoción, gerencia y construcción de proyectos, actividades de corretaje, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, avalúos, administración de propiedad horizontal y consultoría inmobiliaria. El objetivo de estas agremiaciones es promover un mercado inmobiliario de calidad que genere confianza tanto para quienes pertenecen a el como a los usuarios de dichos servicios."

Prestan servicios como ser centros de conciliación y arbitraje cuando existen diferencias entre las partes en desarrollo de cualquier relación y es ahí donde tratan de solucionar de manera independiente a través de abogados, conciliadores y árbitros, los conflictos sin tener que acudir a instancias judiciales obteniendo resultados más ágiles, otro servicio es de realizar investigaciones sobre el comportamiento del mercado inmobiliario sobre estudios de vacancia, nueva normatividad, índices de precios, entre otros. Además, se encargan de realizar eventos, ruedas de negocios y capacitaciones de manera permanente en materia inmobiliaria para procurar la innovación de los servicios, seguridad y credibilidad del gremio. Por otra parte, cuentan con directorio de afiliados en donde es posible consultar las empresas y personas afiliadas a la Lonja, esto da tranquilidad a los clientes al saber que para poder ingresar deben cumplir con requisitos estrictos y que están capacitándose permanentemente para ofrecer un servicio confiable y seguro. Por último, la mayoría de Lonjas cuentan con una biblioteca virtual en la cual se puede consultar temas de legislación, noticias de interés y otros temas que permiten a los apremiadores y al público en general, saber qué pasa en el mercado inmobiliario.

Este estudio del sector económico tiene como finalidad identificar las Lonjas que ofrecen sus servicios a nivel nacional y departamental, como también conocer los más recientes datos estadísticos que se han generado en torno a este tipo de

corporaciones, ya que desde El Instituto de Vivienda de Interés Social y reforma urbana del Municipio de Bucaramanga se propende que los servidores públicos disfruten de las actividades que se brindan desde este tipo de corporaciones.

La federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas, agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Cesar, Chocó, Huila, Antioquia, Montería, Nariño, Putumayo, los Santanderes, Arauca, Quindío, Risaralda, Magdalena, San Andrés, Sucre, Tolima y Casanare. Con más de 1.000 miembros y 10.500 agentes inmobiliarios, tiene más de 40 años de trayectoria en la construcción de un mercado inmobiliario de calidad, responsabilidad y compromiso con el desarrollo del país.

La Federación Colombiana de Lonjas está compuesta por 20 lonjas regionales las cuales son:

Tabla 1 Lonjas Adscritas a la Federación Colombiana de Lonjas

Región	Lonja
Barranquilla	Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.
Bogotá D.C	Lonja de Bogotá
Caldas	Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.
Cali y Valle del Causas	Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.
Cartagena y Bolívar	Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar
Cesar	La Lonja Propiedad Raíz del Cesar
Chocó	Lonja de Propiedad Raíz del Chocó
Huila y Caquetá	Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá
Medellín y Antioquía	Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
Montería	Lonja de Propiedad Raíz de Montería
Nariño y Putumayo	Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
Norte de Santander y Arauca	Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca
Risaralda	Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda
Santander	**Lonja de Propiedad Raíz de Santander**
Santa Marta	Lonja de Propiedad Raíz Santa Marta y Magdalena
Sucre	Lonja de Propiedad Raíz de Sucre
San Andrés y Providencia	Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.
Tolima	Lonja de Propiedad Raíz del Tolima
Del Oriente (Casanare, Arauca, Boyacá, Meta, Guanía, Vichada, Guaviare, ,Vaupés y Amazonas)	Lonja del Oriente.

Nota: Elaboración Propia tomado de https://www.fedelonjas.org.co/afiliados

2.1.1. LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

La Corporación **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER**, fue fundada el 13 de septiembre de 1978, en reunión de las inmobiliarias Alejandro Domínguez Parra y Cía. Ltda., Burgos Mantilla y Cía. Ltda., Arrendamientos Díaz, Colservicios Ltda., Central de Arrendamientos Ramírez y Lagos Ltda., Arrendamientos Esteban Ríos Salazar e Hijos Ltda. y Fincar Ltda., según convocatoria del doctor Gabriel Burgos Mantilla para organizar en Bucaramanga el gremio inmobiliario. Existiendo de tiempo atrás las Lonjas de Propiedad Raíz de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla y Manizales.

Hoy cuenta con 90 Empresas afiliadas, 85 en el área Metropolitana, 2 en Barrancabermeja, 2 en San Gil y 1 en Socorro. Contamos con 25 avaluadores de los cuales 23 se encuentran en el área metropolitana, 1 en San Gil y 1 en Barrancabermeja, así como 22 administradores de propiedad horizontal en el área Metropolitana.

Actualmente tiene 13 empleados al servicio del gremio inmobiliario regional.

Ofrecen servicios de:

- **Actualización Jurídica:** Con la participación de abogados expertos del sector inmobiliario han diseñado modelos de contratos de arrendamiento, mandato y corretaje, así como folletos y formatos especializados para el desarrollo de la actividad, los cuales son revisados periódicamente, permitiendo acumular e intercambiar la experiencia de los miembros de la Corporación y disponer de la normatividad vigente.

Igualmente, analizar proyectos de ley, formular propuestas y gestionar a nivel local y nacional normas y leyes en beneficio del sector.

- **Servicios Jurídicos:** La agremiación cuenta con un grupo de abogados especializados en Derecho Inmobiliario y el apoyo del Consultorio Jurídico de La Universidad Autónoma de Bucaramanga, UNAB, para ofrecer a afiliados y a la comunidad en general el servicio de consultas jurídicas, con el propósito de orientar y buscar soluciones rápidas a los conflictos que puedan llegar a surgir en el desarrollo de la actividad inmobiliaria.
- **Asesorías Regionales:** La LONJA como asesor y consultor de las instituciones gubernamentales regionales sobre temas valuatorios, valorización y plusvalía, ha desarrollado importantes metodologías en este campo con un grupo de profesionales especializados, lo cual, le ha permitido convertirse en garante del equilibrio entre lo público y privado
- **Estudios E Investigaciones:** Constantemente se efectúan publicaciones de Estudios e Investigaciones de interés gremial que permiten a nuestros agremiados una mayor información sobre temas regionales y nacionales. Así mismo, en nuestras instalaciones pueden adquirir material bibliográfico sobre temas de urbanismo, avalúos, arrendamientos, propiedad horizontal, ventas, entre otros.
- **Avalúos Corporativos:** El servicio de Avalúo Corporativo es cada vez más utilizado por los usuarios tanto privados como del sector público en Santander, por su calidad y equilibrio en la valoración de los diferentes bienes de la actividad económica, en razón de la idoneidad, ética y profesionalismo de los Avaluadores que intervienen en este trabajo y por lo técnico del proceso corporativo del avalúo.
- **Bases De Datos:** Almacenan información especializada en materia de avalúos y arrendamientos, brindando a nuestros vinculados la oportunidad de contar con datos confiables para el desarrollo de su actividad.
- **Capacitación:** La LONJA realiza seminarios, cursos, talleres y conferencias periódicas sobre temas de avalúos, arrendamientos, propiedad horizontal, ventas, etc., y diplomados en convenio con reconocidas universidades, con el ánimo de promover el desarrollo y profesionalización de las personas vinculadas a las actividades de finca raíz.
- **Publicaciones Y Comunicaciones:** Con el propósito que la comunidad conozca la oferta de bienes y servicios del sector constructor, inmobiliario y afines, se publica desde 1989 el periódico «SE VENDE & SE ARRIENDA», del cual se imprimen veintitrés mil ejemplares, con circulación cada dos semanas y más de 1.400 puntos de distribución en toda el Área Metropolitana de Bucaramanga y diferentes municipios del departamento, el cual ha generado un movimiento comercial muy importante para la región. De otra parte, publica diariamente la NOTILONJA, boletín informativo especializado en temas relacionados con el sector inmobiliario y de la construcción.
- **Formalización De Contratos De Arrendamiento:** El objetivo principal de este servicio es brindar a las inmobiliarias una herramienta informática que permita generar un nivel de seguridad y confiabilidad en el momento de la formalización de un contrato de arrendamiento, lo cual se realiza a través de un proceso biométrico.
- **MLS Santander Red Inmobiliaria:** Es un servicio que ofrecen expertos inmobiliarios afiliados al gremio, quienes están dispuestos a asesorarlo para comprar y vender inmuebles. La red que reúne a las inmobiliarias acreditadas por la Lonja para facilitar su proceso de búsqueda y venta de propiedades.
- **Salón Inmobiliario**: A partir de la adquisición de la sede la Lonja de Propiedad Raíz, ofrece en alquiler el Auditorio, para la realización de eventos académicos y reuniones de trabajo. Cuenta con capacidad para 45 personas, en un espacio amplio y confortable con aire acondicionado; además, de contar con servicios complementarios de cafetería y alquiler de equipos.
-

La Corporación **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** cuenta con diferentes empresas y personas afiliadas las cuales se clasifican en Inmobiliarias, Avaluadores y Administradores de Propiedad Horizontal.

Para el caso del presente estudio, se dará un enfoque a los servicios en administración de propiedad horizontal, para el cual La Corporación **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** cuenta con 22 aliados (LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER, 2021)

2.1.2. LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER:

Son unos de los Gremios Inmobiliarios del Oriente Colombiano, con representación Nacional en "ASOLONJAS" Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios que mediante una alianza educativa y defensora del gremio se han convertido en constructores, asesores, consultores, y especialistas en estudios valuatorios de Bienes Activos en general para el sector privado, del estado Colombiano y todas sus áreas relacionadas.

Los servicios que ofrecen son:

- Asesoría y consultoría a municipios y a entes privados en cuanto a planes de vivienda, desarrollo urbano, vial y obras de infraestructura y utilidad pública.
- Elaboración o revisión de estudios de plusvalía, valorización, POT y actualizaciones catastrales,
- Asesoría especialidad en la determinación de compensación de rentas por efectos de obras públicas.
- Establecimiento de contactos y mesa de negocios para la realización de transacciones inmobiliarias.
- Asesoría y consultoría técnico – jurídica especializada en la actividad inmobiliaria.
- Elaboración de inventarios, activos fijos y bienes muebles e inmuebles, activos financieros, etc.
- Especialistas en Avalúos Corporativos.
- Elaboración de estudios de impacto ambiental y de zonas ecológicas y de reservas naturales e hídricas.
- Elaboración de planos de Isopecios o curvas geoeconómicas por municipios, actualización y de bases de datos de inmuebles por municipios y Áreas Metropolitana.
- Asesoría especializada en procesos de gestión predial, elaboración de estudios especializados de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para efecto de indemnización por paso de servidumbres y daños en sectores rurales y urbanos.
- Asesoría legal especializada en la actividad y la divulgación de normatividad vigente, cambios y documentos de interés para el sector.
- Asesoría especializada en negociación de predios para efecto de utilidad pública, servidumbres activas o pasivas, y predios de intervención.

Son especialistas en avalúos de maquinaria industrial, avalúos rurales, automotores pesados, vehículos en general, avalúos urbanos, activos intangibles, redes de servicios y obra de arte y joyas.

2.2. ASPECTO TÉCNICO

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

El presente Convenio de Asociación no tiene cuantía y, por tanto, no causa erogación alguna para las partes.

Los gastos, costos en que se incurra antes, durante y después serán asumidos por cada una de las entidades con cargo a las partidas o rubros presupuestales que cada una apropie para la ejecución de sus programas proyectos relacionados con el objeto contractual

2.2.1. CLASIFICACION

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
(80) Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	(8010) Servicios de asesoría de gestión	(801015) Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa	(80101504) Servicios de asesoramiento sobre planificación estratégica

2.2.2. DESCRIPCCION DE LA FICHA TECNICA

Especificaciones técnicas:

OBLIGACIONES POR PARTE DEL CONTRATISTA:

- ✓ Contribuir en la divulgación de normas del sector, propender por la realización de estudios e investigaciones, capacitaciones y todas aquellas de interés para el sector inmobiliario.
- ✓ Colaborar en la organización, realización, promoción y desarrollo de todas las actividades propuestas en el marco del convenio.

- ✓ Proveer el apoyo logístico necesario y organizar las actividades relacionadas con el convenio, así como disponer de su capacidad técnica y operativa para desarrollar las actividades con cargo al mismo.
- ✓ Participación en ferias inmobiliarias donde se socialice nuestra oferta de trámites y servicios.
- ✓ Coordinación de charlas o capacitaciones en temas de interés en materia de vivienda, gestión inmobiliaria y propiedad horizontal.
- ✓ Cooperar en la identificación de oferta de vivienda y constitución de propiedades horizontales en el Municipio de Bucaramanga.
- ✓ Las demás que se requieran para el cabal cumplimiento del objeto del Convenio.

OBLIGACIONES POR PARTE DEL INVISBU:

- ✓ Suministrar oportunamente a **LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER** la información necesaria para el cumplimiento del objeto del convenio.
- ✓ Crear un plan de acción semestral de los estudios, investigaciones y capacitaciones del sector inmobiliario que deba realizar **LA CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER.**
- ✓ Realizar la divulgación de los estudios e investigaciones, capacitaciones y todas aquellas acciones en cumplimiento al objeto del convenio.
- ✓ Asumir los gastos de los folletos publicitarios que contengan los programas de capacitación, profesionalización y normatización de la actividad inmobiliaria.
- ✓ Apoyar la promoción de las capacitaciones, profesionalizaciones y normatización de la actividad inmobiliaria.
- ✓ Coordinar la entrega de los folletos publicitarios.
- ✓ Coordinar y citar las reuniones virtuales por canales institucionales.
- ✓ Suscribir el acta de inicio.
- ✓ Comunicar previamente cualquier posible alteración, modificación o inconveniente de carácter técnico, administrativo o de cualquier otra índole que afecte las condiciones previstas y que incida en el desarrollo del objeto del Convenio.
- ✓ Coordinar, vigilar y hacer el seguimiento de la ejecución del objeto del convenio a través de un Supervisor designado para tal efecto por el INVISBU.
- ✓ Las demás que se requieran para el cabal cumplimiento del objeto de este Convenio

2.3. ANÁLISIS LEGAL

Al presente proceso le son aplicables las siguientes normas

REGLAMENTACIÓN	FECHA	DENOMINACIÓN
Ley 80	28 de octubre de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Ley 361	7 de febrero de 1997	Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.
Ley 590	10 de julio de 2000	Por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresa.
Ley 816	07 de julio de 2003	Por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública
Ley 850	18 de noviembre de 2003	Por medio del cual se reglamentan las veedurías ciudadanas
Ley 1150	16 de julio de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
Ley 1450	16 de junio de 2011	Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014
Ley 1474	12 de Julio de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
Decreto 4170	03 de noviembre de 2011	Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente–, se determinan sus objetivos y estructura.
CONPES 3714	01 de diciembre de 2011	Del riesgo previsible en el marco de la política de contratación pública

LEY 1508	10 de enero de 2012	Por la cual se establece el régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas, se dictan normas orgánicas de presupuesto y se dictan otras disposiciones.
Decreto 019	10 de enero de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública
Decreto 1082	26 de mayo de 2015	Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta que una fuente importante de consulta es la misma información que el INVISBU, ha obtenido en sus procesos de contratación se presenta a continuación la información histórica para analizarla:

3.1. HISTORICO DE LA ENTIDAD

A continuación, nos permitimos registrar el histórico de la Entidad, evidenciando la modalidad, objeto contractual, monto de los contratos y los plazos con los cuales se han ejecutado.

MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
Contratación Directa CA 032 de 2016	AUNAR ESFUERZOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS ENTRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA INVISBU – Y LA CORPORACIÓN LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER PARA LA FORMACIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO DE PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN, PROFESIONALIZACIÓN Y NORMALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN SANTANDER.	$0	CINCO (05) MESES
Contratación Directa CA 028 de 2017	AUNAR ESFUERZOS TECNICOS Y ADMINISTRATIVOS ENTRE EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA INVISBU – Y LA CORPORACIÓN LONJA PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER PARA LA FORMACIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO DE PROGRAMAS DE CAPACITACIÓN, PROFESIONALIZACIÓN Y NORMATIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN SANTANDER.	$0	NUEVE (09) MESES

En otras palabras, según la información recolectada se evidencia que, en el INVISBU, se presenta un comportamiento en los últimos 5 años satisfactorio, adelantando procesos de contratación directa por medio de convenios de asociación con La Corporación Lonja Propiedad Raiz de Santander. Teniendo en cuenta que la supervisión de estos contratos ha estado a cargo de la Subdirección Jurídica por parte de la Entidad, lo cual permite sugerir a esta, adelantar una contratación directa desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

3.2. HISTÓRICO OTRAS ENTIDADES

Se realiza una consulta en el portal Sistema electrónico de contratación pública SECOP evidenciando pocos convenios o con Lonjas, sin embargo, a continuación presenta un convenio celebrado en el año 2008 por la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C.

ENTIDAD	MODALIDAD	OBJETO	VALOR	PLAZO
Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C	Convenio Interadministrativo 1 de 2008.	Convenio celebrado entre el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Sector Financiero representado por la ASOBANCARIA, el Fondo Nacional de Ahorro, las Cajas de Compensación Familiar representadas por ASOCAJAS, los Constructores representados por CAMACOL, las Lonjas de Propiedad Raíz representadas por FEDELONJAS, la Financiera de Desarrollo Territorial S.A. - FINDETER, el Fondo Nacional de Garantías - FNG, la Superintendencia Financiera, el DANE y los municipios de: Bogotá, Cali, Medellín, Barranquilla y Cartagena, cuyo objeto es dinamizar el mercado de Vivienda de Interés Social (VIS) en todos sus componentes y cumplir con las metas definidas por el Gobierno Nacional en VIS mediante la construcción y financiación de 116.000 VIS durante la vigencia del presente convenio.	$0	Será desde el primero (1) de julio de 2008 hasta el treinta (30) de junio de 2009.

En resumen, después del análisis del Sector adelantado por la Subdirección Administrativa y Financiera del INVISBU se concluye que La Corporación Lonja De Propiedad Raíz De Santander es la única entidad que cumple con las características necesarias para realizar brindar el servicio requerido por el INVISBU dada su trayectoria, experiencia, servicios ofrecidos y por ser únicos en la región.

3.3. **ANÁLISIS DE INDICADORES FINANCIEROS.** Para el presente caso no es necesario efectuar análisis de los índices financieros del sector toda vez que se dispondrá que el pago se efectúe periódicamente contra cumplimiento, y de acuerdo con el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del decreto 1082 de 2015 La entidad estatal puede exigir una capacidad financiera mínima cuando no hace el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios.

CLAUDIA JULIANA ROA ARDILA
SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO O CONTRATISTA	CARGO	FIRMA
Proyectó Aspectos Técnicos y financieros:	Sandra Milena Ramírez Patiño	Almacenista General	

Nota. Los firmantes declaramos que hemos suscrito el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes dentro de cada una de nuestras competencias y por lo tanto lo presentamos para la firma.