

**ESTUDIO DE MERCADO O ANALISIS ECONOMICO
(CAPITULO VI DECRETO 1082 DE 2015)**

ENTIDAD	ALCALDIA DE RICAURTE
DEPENDENCIA QUE POSEE LA NECESIDAD	SECRETARIA DESARROLLO SOCIAL
FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL ESTUDIO	AMALIA ROMERO REYES
OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO	"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA COMISARIA DE FAMILIA DEL MUNICIPIO DE RICAURTE"

De conformidad con el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, subsección 6 artículo 2.2.1.1.1.6.1. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los documentos del Proceso.

1. ASPECTOS GENERALES

A raíz de la crisis que ha desatado el Coronavirus Covid-19 en el mundo, del cual Colombia no ha sido ajena y que para tratar de contrarrestar dicho virus los países se han visto obligados a tomar medidas como aislar a los ciudadanos mediante cuarentenas afectado todos los sectores, y el inmobiliario no ha sido la excepción. Como consecuencia de dichas medidas tomadas se debe sumar a esto la de educar a la sociedad a permanecer en las casas, caída en las ventas del sector manufactureros, alimenticios, automotores entre muchos otros, suspensión del pago arriendos y a una gran incertidumbre y un panorama mundial poco alentador, que lentamente fue ha ido reabriendo desde el segundo semestre del 2020 lo que ha permitió el respiro a las economías y sus sectores, en especial el sector de vivienda.

Si bien es cierto, que el mundo se encuentra a la expectativa de los impactos a largo plazo ocasionados por la pandemia, la emergencia sanitaria y las medidas adoptadas para contrarrestarla han ocasionado cambios en la demanda de los consumidores en lo que respecta a vivienda y demás segmentos finca raíz, muchos de los cuales pueden tornarse permanentes a partir del 2021.

Para la agencia internacional de calificación crediticia - Fitch Ratings tiene una buena expectativa del sector y del mercado inmobiliario en América Latina para el 2021. En la medida que se valla recuperando económicamente durante el año, la agencia espera que el entorno operativo general del sector se restablezca.

Tras la fuerte contracción económica generada por la pandemia de coronavirus en 2020, la calificadora espera que los emisores de bienes raíces se beneficien de una recuperación económica global y regional para el 2021. Así mismo, se augura que haya una contracción en el PIB del 8,2% en 2020 antes de un crecimiento del 4,1% en 2021.

Luego al considera el subsector industrial se tiene la expectativa de que los emisores protejan sus ingresos y mantenga sus márgenes estables, teniendo en cuenta que está más conectado con el mercado internacional, por lo que está más expuesto al riesgo de una débil recuperación económica mundial.

No obstante, la perspectiva a largo plazo en el sector inmobiliario depende de la capacidad de Colombia para hacer frente a la situación generada por el COVID-19.



1.1 ECONOMICO

PRODUCTO INTERNO BRUTO¹

Al conocer los resultados de los estudios realizado por el DANE por medio del boletín técnico del PIB del trimestre con referencia a la serie original, registro cifra positiva ubicándose en 17,6% respecto al mismo periodo de 2020.

A continuación, se relacionan las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado:

- ✓ Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 40,3%.
- ✓ Industrias manufactureras crece 32,5%.
- ✓ 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 83,8%.

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2021 ^{pr} - II / 2020 ^{pr} - II	2021 ^{pr} / 2020 ^{pr}	2021 ^{pr} - II / 2021 ^{pr} - I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,8	3,8	0,0
Explotación de minas y canteras	7,1	-5,1	0,2
Industrias manufactureras	32,5	18,2	-5,3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	9,1	3,7	-0,6
Construcción	17,3	3,6	-3,1
Comercio al por mayor y al por menor ³	40,3	15,7	-6,7
Información y comunicaciones	10,0	6,3	2,6
Actividades financieras y de seguros	3,3	4,1	-0,3
Actividades inmobiliarias	2,1	1,9	0,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	14,4	7,8	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	9,0	6,4	2,4
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	83,8	38,5	12,6
Valor agregado bruto	17,1	8,6	-2,9
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	22,1	11,2	1,6
Producto Interno Bruto	17,6	8,8	-2,4

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Durante el año corrido de 2021pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un decrecimiento de 8,8%. Esta variación se explica principalmente por:

- ✓ Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,7%.
- ✓ Industrias manufactureras crece 18,2%.

¹ "Boletín Técnico Producto Interno bruto II trimestre 2021", DANE, agosto 17 de 2021.



- ✓ Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 6,4%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario presento una disminución de 2,4% a precios corrientes. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Explotación de minas y canteras crece 35,7%.
- Industrias manufactureras crece 24,3%.
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 22,2%.

Actividades Inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2021pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2020pr. Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,2%, respecto al trimestre inmediatamente anterior:

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2021 ^{pr} - II / 2020 ^{pr} - II	2021 ^{pr} / 2020 ^{pr}	2021 ^{pr} - II / 2021 ^{pr} - I
Actividades inmobiliarias	2,1	1,9	0,2

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

INDICADORES ECONOMICOS DEL SECTOR²

De acuerdo a los resultados arrojados por la Encuesta Mensual de Servicios – EMS realizada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE-, se obtuvieron los siguientes resultados:

En julio de 2021, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con el mismo periodo del año inmediatamente anterior.

En julio de 2021, dieciséis de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con julio de 2020.

² "Boletín Técnico Encuesta Mensual de Servicios (EMS)", DANE, 14 de septiembre de 2021





Fuente: DANE – EMS

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR³

Indicador que permite analizar la variación de precios de bienes y servicios mes a mes y a su vez es tomado como referencia de diferentes transacciones, actividades y valores en el día a día de los colombianos, entre ellos el servicio de arrendamiento.

"El aumento positivo de este índice se le conoce como **Inflación**, y se define como el aumento sostenido y generalizado de los precios de bienes y servicios más representativos de los hogares colombianos. En cada país existe una canasta de lo más consumido por sus habitantes."⁴

Variación y contribución mensual por divisiones de gasto

Durante el noveno mes del 2021, el IPC registró una variación de 0,38% en comparación con agosto de 2021, distribuida de la siguiente manera:

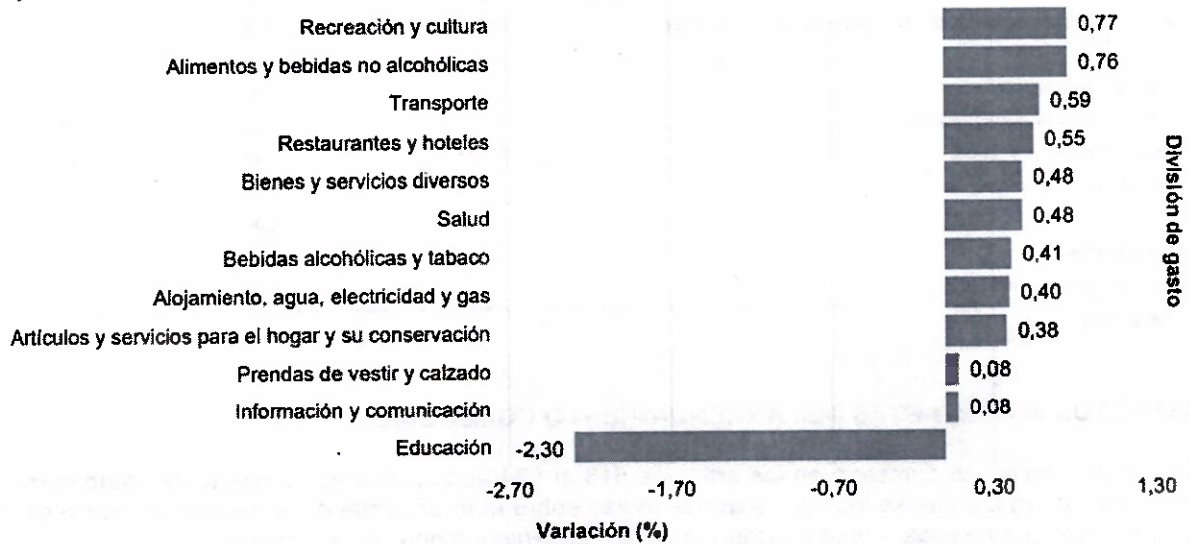
- ✓ Por encima del promedio nacional que fue de 0,38%:
 - Recreación y cultura con 0,77%.
 - Alimentos y bebidas no alcohólicas con 0,76%.
 - Transporte con 0,59%.
 - Restaurantes y hoteles con 0,55%.
 - Salud con 0,48%.
 - Bienes y servicios diversos con 0,48%.
 - Bebidas alcohólicas y tabaco con 0,41%.
 - Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles con 0,40%.

³ "Boletín Técnico Índice de Precios al Consumidor (IPC)", DANE, 5 de octubre de 2021

⁴ "¿Qué es el IPC y cómo afecta el arriendo?", Página web Fincaraiz, autora: Daniela León, enero 23 de 2020.



Variación mensual del IPC por divisiones de gasto Septiembre 2021



Fuente: DANE - IPC

✓ Por debajo se ubicaron:

- Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar con 0,38%
- Prendas de vestir y calzado con 0,08%.
- Información y comunicación con 0,08%.
- Educación con -2,30%.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,38%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte, las cuales aportaron 0,33% a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

Para el mes de septiembre de 2021 en comparación con agosto de 2021, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fue:

- ✓ Suministro de agua con 2,09%.
- ✓ Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio con 0,59%.
- ✓ Electricidad con 0,97%.
- ✓ Arriendo imputado con 0,21%.
- ✓ Vehículo particular nuevo o usado con 1,08%.
- ✓ Combustibles para vehículos con 1,14%.
- ✓ Carne de res y derivados con 1,19%.
- ✓ Plátanos con 9,00%.
- ✓ Frutas frescas con 2,57%.
- ✓ Paquetes turísticos completos con 4,39%.

Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias con -11,68%), huevos (-5,85%), arroz (-3,60%), transporte intermunicipal (-1,52%) y gas (-0,45%).



Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Suministro de agua	2,09	0,04
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,59	0,04
Electricidad	0,97	0,03
Arriendo imputado	0,21	0,03
Vehículo particular nuevo o usado	1,08	0,03
Combustibles para vehículos	1,14	0,03
Carne de res y derivados	1,19	0,03
Plátanos	9,00	0,03
Frutas frescas	2,57	0,03
Paquetes turísticos completos	4,39	0,02

Fuente: DANE, IPC.

ASPECTOS IMPORTANTES DEL ARRENDAMIENTO COMERCIAL

Dentro del código de comercio en los artículos 518 al 524 aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento.

El código civil que es el llamado a regular las partes no reguladas de forma particular por el código de comercio, tampoco dice nada de los incrementos del arrendamiento, por lo que este tema está huérfano en la ley colombiana.

La ley 820 de 2003 contempla un límite máximo al incremento de canon de arrendamiento, pero dicha ley aplica exclusivamente para el arrendamiento de vivienda, por ser de interés social más no toca el incremento del arrendamiento de locales comerciales.

Corolario a lo anterior, les corresponde a las partes regular ese tema en el contrato de arrendamiento así evitar problemas en el contrato de arrendamiento pues se debe precisar de forma clara el porcentaje en que se debe incrementar al arrendamiento y las fechas de ese incremento.

Depende de las partes fijar el porcentaje en que se incrementará al canon de arrendamiento y la fecha a partir de la cual se realizará el incremento, lo que debe figurar clara y expresamente en el respectivo contrato.

Objetivos del arrendamiento

Explotación comercial: Si en el espacio arrendado se va a desarrollar una actividad comercial o si se va a emplear el activo en labores de producción. Puede ser el caso de un terreno, unas instalaciones, la maquinaria industrial alquilada o el suministro energético.

Explotación no comercial: En el caso de que el arrendamiento se produzca en el ámbito más personal y sin un fin comercial o de producción. El caso más evidente sería el del mercado de la vivienda.

ARRENDAMIENTO DE LOCALES

Es un acuerdo entre ambas partes, sobre el uso de un bien determinado, donde el arrendador como propietario recibirá una renta por prestar ese bien, y el arrendatario pagará dicha renta mensual por el uso de este.



En concreto, un contrato de arrendamiento de local comercial es un documento por el que una persona cede un inmueble a otra, y ésta, a cambio paga una determinada cuota de dinero al mes, para desarrollar una actividad económica dentro del mismo, y será por un periodo determinado.

Para el caso que concierne, está sujeto a las mismas reglas generales contenida en el código civil, pero el código de comercio contempla ciertos aspectos propios a fin de proteger la inversión económica del comerciante.

Esta regulación la encontramos a partir de su artículo 518 y hasta el 523 del código de comercio.

Duración

Ni el código civil ni el código de comercio regulan la duración del contrato de arrendamiento de locales comerciales, así que la partes pueden pactarlo libremente, pudiendo hacerlo por meses o por años, y tantos años como prefieran.

Prórroga o renovación del contrato.

La renovación del contrato de arrendamiento en locales comerciales está especialmente regulada por el código de comercio en su artículo 518.

De acuerdo a la norma, el contrato de arrendamiento puede ser renovado o prorrogado por acuerdo de las partes, pero una vez el arrendatario lleve 2 años o más, el arrendatario tiene derecho a que le sea renovado, excepto si se dan los siguientes casos:

- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva.

Obligaciones del arrendador.

El código de comercio no contempla obligaciones especiales para el arrendador distintas a la de renovar el contrato como la notificación.

En lo demás se aplican las reglas generales del código civil, como:

- ✓ A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- ✓ A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada.
- ✓ A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Por último, las obligaciones que haya asumido en la el contrato de arrendamiento firmado.

Obligaciones del arrendatario.

El arrendatario tiene las siguientes obligaciones ovias:

- 1) Pagar la renta o el arrendamiento.
- 2) Darle el uso para el cual fue arrendado el local.
- 3) Cuidar el estado del local comercial.



- 4) Hacer las reparaciones locativas.
- 5) Restituir el finalizar el contrato de arrendamiento en el estado que en le fue entregada.

Las otras obligaciones incluidas en el contrato de arrendamiento según haya sido la voluntad de las partes.

Servicios públicos en el arrendamiento

Es deber de las partes acordar el pago de los servicios públicos, pero lo normal es que los pague el arrendatario y sea este el que tenga que responder con todos los aspectos relacionados a los servicios públicos, toda vez que no se encuentra regulado.

FEDERACIÓN DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ⁵

La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, FEDELONJAS, agremia a 20 Lonjas de propiedad raíz, 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.

FEDELONJAS, se encuentra integrado por 20 Lonjas regionales, con un amplio cubrimiento geográfico en casi todo el país, las cuales se describen a continuación:

- Lonja de Oriente
- Lonja de Propiedad Raíz del Tolima
- Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina
- Lonja de Propiedad Raíz de Sucre
- Lonja de Propiedad Raíz Santa Marta y Magdalena
- Lonja de Propiedad Raíz de Santander
- Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda
- Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca
- Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo
- Lonja de Propiedad Raíz de Montería
- Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia
- Lonja de Propiedad Raíz de Huila y Caquetá
- Lonja de Propiedad Raíz de Choco
- Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
- Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar
- Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca
- Lonja de Propiedad Raíz de Caldas
- Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá
- Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla

1.2. NORMATIVIDAD

A continuación, se realiza un breve recuento de la legislación del sector en Colombia:

- Ley 820 del 2003
- Ley 675 de 2001
- Decreto 1074 de 2015
- Decreto 579 de 2020

⁵ <https://www.fedelonjas.org.co/>



- Decreto Nacional 398 de 2020
- Decreto 1432 de 2020

Las demás disposiciones que por el objeto y la naturaleza del contrato le sean aplicables.

1.3. TECNICO

Ubicación de los funcionarios y personal profesional y de apoyo a la gestión de la Comisaria de Familia del municipio de Ricaurte Cundinamarca.

Se establece el área requerida del inmueble para ubicar la Comisaria de Familia, desagregando la variable de estar o no sometido a régimen de propiedad horizontal, así:

INMUEBLE SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Dependencia	No. Personas	Área x Persona	Subtotal M2	Áreas Adicionales (15%)	Total área M2
Comisaria de Familia	7	Mínimo 11 M2	77 M2	11.55	88.55

En caso de considerarse un inmueble que no se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, el área a tener en cuenta es de 111.65 M2, por cuanto se incluye el área común correspondiente 23.1%, de acuerdo con lo siguiente:

INMUEBLE NO SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Dependencia	No. Personas	Área x Persona	Subtotal M2	Áreas Adicionales (45%)	Total área M2
Comisaria de Familia	7	Mínimo 11 M2	77 M2	34.65	111.65

El inmueble que sirva de sede a la Comisaria de Familia del municipio de Ricaurte Cundinamarca, debe cumplir con las siguientes condiciones técnicas mínimas:

1. Buen estado locativo.
2. Ubicación en un sector comercial múltiple - institucional de la ciudad.
3. Iluminación y ventilación natural.
4. Instalaciones eléctricas (acometida, tomas e iluminación) aptas para el funcionamiento de la Comisaria de Familia del municipio.
5. Instalaciones hidrosanitarias (baños en buen estado y unidades sanitarias suficientes) aptas para el funcionamiento de la Comisaria de Familia.
6. Acceso a personas en condición de discapacidad.
7. Acceso mínimo de acuerdo con los índices de ocupación

2. DEMANDA

Se consultó la página virtual del SECOP para tomar muestra de procesos que la entidad pública haya celebrado con objeto igual o similar a la presente contratación. En las consultas se evidencia que Entidades Estatales han contratado el suministro que se pretende realizar:



ITEM	MODALIDAD	EJECUCION	OBJETO	PLAZO	VALOR DEL CONTRATO
1	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007): ARRENDAMIENTO 186-2020	Cundinamarca: Ricaurte	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA COMISARIA DE FAMILIA DEL MUNICIPIO DE RICAURTE CUNDINAMARC.	79 días	\$7,636,666
2	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007): ARRENDAMIENTO 005-2020	Cundinamarca: Ricaurte	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA COMISARIA DE FAMILIA DEL MUNICIPIO DE RICAURTE CUNDINAMARCA.	6 meses	\$17,400,000
3	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007): ARRENDAMIENTO 207-2019	Cundinamarca: Ricaurte	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE LA COMISARIA DE FAMILIA DEL MUNICIPIO DE RICAURTE CUNDINAMARCA	2 meses	\$5,634,545
4	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007): ARRENDAMIENTO 037-2019	Cundinamarca: Ricaurte	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA COMISARIA DE FAMILIA DEL MUNICIPIO DE RICAURTE CUNDINAMARCA	6 meses	\$16,903,636

También se consultó la página virtual del SECOP para tomar muestra de procesos que las entidades públicas hayan celebrado con objeto igual o similar a la presente contratación. En las consultas se evidencia que Entidades Estatales han contratado el suministro que se pretende realizar:

ITEM	MODALIDAD	EJECUCION	OBJETO	PLAZO	VALOR DEL CONTRATO
1	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007): ARRENDAMIENTO 440-2020	Cundinamarca: Madrid	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE INFORMÁTICA COMUNITARIO, DENOMINADO PUNTO VIVE DIGITALAPVD) EN EL BARRIO EL SOSIEGO DEL MUNICIPIO DE MADRID CUNDINAMARCA	4 meses	\$15,069,788
2	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007): 1506-2020	Cundinamarca: Soacha	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA EDUCACIÓN	1 meses	\$12,000,000
3	ARR-202-2020Contratación Directa (Ley 1150 de 2007):	Cundinamarca: La Mesa	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 8 No. 21B-20 DEL MUNICIPIO DE LA MESA - CUNDINAMARCA, PARA USO EXCLUSIVO DEL ARCHIVO GENERAL DE LA ALCALDIA MUNICIPAL	1 meses	\$4,000,000
4	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007): Contrato de arriendo No. 76-2020	Cundinamarca: Cota	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE URBANO, UBICADO EN LA CARRERA 4 No. 13 A -34 DEL MUNICIPIO DE COTA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PERSONERÍA MUNICIPAL	2 meses	\$10,442,748

3. OFERTA

A continuación, se presenta una muestra de las empresas del sector de bienes y/o servicios en la zona, que abastecen la siguiente necesidad:





Araujo y Segovia

Bogotá



RV Inmobiliaria

Bogotá



Julio Corredor y Cia

Bogotá



Inmobiliaria Bogotá S.A.S

Bogotá



Engel & Volkers

Bogotá



Pads Inmobiliaria

Bogotá



Rentahouse Colombia SAS

Bogotá



Redinmuebles

Bogotá



C & C Inversiones Inmobiliarias

Bogotá



Inmobiliaria Juan Gaviria Restrepo

Bogotá



MEGAGESTION SAS

Bogotá



Asesorías Jurídicas y Finca raíz

Girardot



Gestiones Inmobiliarias F. T. SAS

Bogotá



Inmobiliaria Ospina

Bogotá



Elite Inmobiliaria

Bogotá



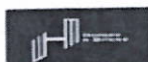
Tu Lugar Ideal

Bogotá



INMOBILIARIA PREMIUM

Bogotá



Homes n Bricks

Bogotá





Bienes Corporativos Consultores En Propiedad Raiz

Cota



Kasa Vision Inmobiliaria

Bogotá



Organización Inmobiliaria La Aldaba

Chia



BROKERS&CÍA

Bogotá



Acevedo & Cia S.A.S - Asesores Inmobiliarios

Bogotá



Martha Liliana Castiblanco

Chia



3M Grupo Inmobiliario

Bogotá



Remax Focus

Bogotá



Rentabien S.A.S

Bogotá

Para el cálculo del presupuesto, la entidad territorial, procedió a la utilización del mecanismo a) "Solicitud de Cotizaciones", realizando un sondeo en el mercado con diferentes cotizaciones, por lo que la Entidad se permite presentar los resultados obtenidos del mismo.

La Alcaldía Municipal de Ricaurte, a través de la Secretaria Desarrollo Social, obtuvo información de los siguientes proveedores en el mercado local de los servicios que se pretenden contratar.

Luego de analizados, evaluados, revisados y aprobados los precios de las cotizaciones por la Secretaria Desarrollo Social, se procedió a aplicar promedio a los valores unitarios de las dos cotizaciones recibidas.

Sobre este punto debe resaltarse que el análisis de precios unitarios de los bienes y/o servicios requeridos se efectuó a partir del promedio de precios con base en las cotizaciones vigentes de los distintos proveedores; a su vez, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas requeridas para el desarrollo del objeto contractual.

Las cotizaciones obtenidas las proporciono:

- FERNANDO AVILA LEITON
- NELSON ARIAS AVILA

Para efectos de lealtad comercial, el Municipio en el análisis de cotizaciones no indicara cual es el valor cotizado por cada uno, en consecuencia, no se establece el nombre del cotizante en la siguiente tabla:



ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR
1	COTIZACIÓN 1 Instalaciones ofrecidas: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Tres oficinas, cada una con aproximadamente 2.76m X 3.70m. ➤ Incluye baño 2.90m X 1.15m ➤ Totalmente acabo, pintura en color blanco. ➤ Piso en cerámica ➤ Zona de cafetería, recepción y área social ➤ Servicios públicos agua, alcantarillado y energía. 	2.850.000
2	COTIZACIÓN 2 Instalaciones ofrecidas: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Local principal primer piso, 30 mts2. Altura 3 mts. ➤ Incluye baño ➤ Totalmente acabo, pintura en color rosa. ➤ Piso en ceramica de 30x30 ➤ Instalaciones eléctricas. ➤ Servicios públicos completos. 	2.950.000
	PROMEDIO VALOR UNITARIO	2.900.000

Los costos incluyen las actividades que debe realizar el contratista para el desarrollo del objeto contractual, el talento humano requerido y el tiempo de ejecución previsto.

De conformidad con lo anterior y teniendo en cuenta las condiciones del mercado se establece como presupuesto oficial unitario para la futura contratación el valor de **SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$7.539.988).**

A los doce (12) días del mes de octubre de 2021.


AMALIA ROMERO REYES
Secretaria Desarrollo Social

Proyecto: Ingrid Nataly Perdomo Arias
Contratista S/G

Apoyo Técnico: Amalia Romero Reyes
Secretaria de Desarrollo Social



