ANALISIS DEL SECTOR

1. INTRODUCCIÓN

Las Entidades Estatales deben realizar un juicioso estudio de planeación identificando sus necesidades y los medios para satisfacerlas. La planeación requiere de la Entidad Estatal un proceso encaminado al conocimiento del mercado y de sus partícipes para utilizar sus recursos de la manera más adecuada y satisfacer sus necesidades generando mayor valor por dinero en cada una de sus adquisiciones.

Teniendo en cuenta que la territorial Quindio de MINTRABAJO no cuenta con instalaciones propias para el desarrollo de actividades y labores para los funcionarios públicos y en particular la atención al público que requiere el servicio por parte de la dirección territorial Quindio de Ministerio de trabajo, se hace necesario analizar el sector con la finalidad de determinar las particularidades de un posible proceso contractual e identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes y la forma de evaluar las ofertas.

Actualmente las dependencias de ministerio de trabajo de la territorial Quindio se encuentran ubicadas en edificio de *530mt2*, en dos pisos, en el centro de Armenia (Q), bajo contrato de Arrendamiento, y dada la particularidad del mismo, mediante la modalidad de contratación directa.

El sector inmobiliario y el sector construcción se encuentran estrechamente ligados por toda vez que la oferta de uno establece la característica de la demanda del otro gremio, razón por la cual se hace necesario hacer análisis del gremio constructor en el país, y su incidencia en el departamento del Quindio, con la finalidad de determinar las variantes que pudieren afectar y/o impactar al sector inmobiliario y de la construcción

2. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DE SECTOR

2.1. Aspectos generales:

Procede la Entidad Estatal a revisar los aspectos generales del mercado del bien o servicio que son relevantes en el Proceso de Contratación como es el sector de inmobiliario y de la construcción en un contexto local, toda vez que la prestación del servicio debe estar dirigida a una población ubicada en ciudad especifica que corresponde a ciudad capital del departamento del Quindio y a su vez enmarcada como una de las 3 ciudades principales del Eje cafetero.

2.1.1. **Económico:**

El sector de construcción de edificaciones no residenciales va ligado a la demanda y crecimiento empresarial e institucional de las empresas y entidades que se encuentran situadas en el departamento del Quindio, toda vez que por efectos de rápido crecimiento poblacional del departamento, por efectos inmigratorios de los últimos 4 años se ha generado la necesidad de

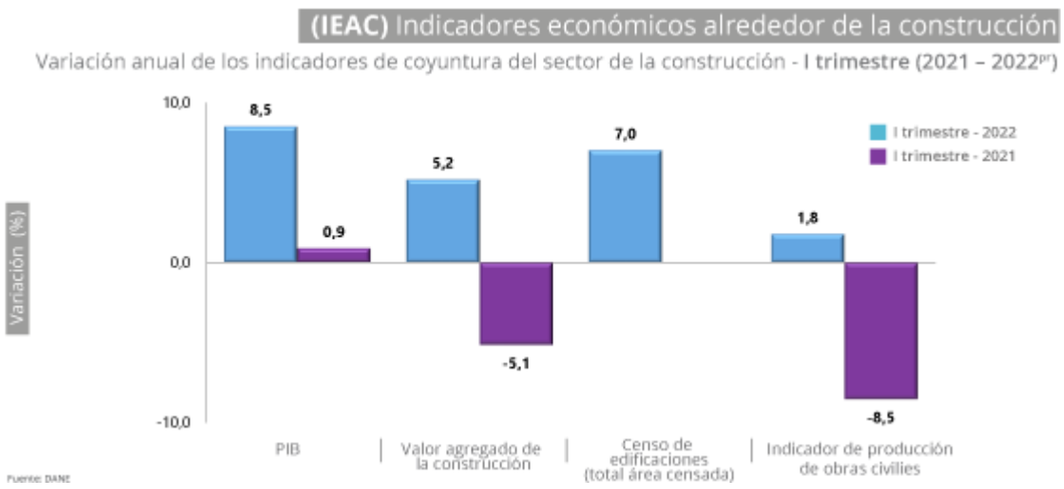
ampliación de oferta de servicios institucionales, como es el caso de la creación de la Región Administrativa de Planificación (RAP) Eje Cafetero, que administrativamente se encuentra situada en la ciudad de Armenia (Q), y conllevo a la necesidad de construcción y uso de nuevas edificaciones.

Los agentes que componen el sector de la construcción se encuentran determinados en agremiaciones como CAMACOL, Sociedad colombiana de ingenieros y demás constructores independientes, de la misma forma el sector inmobiliario se encuentra a Asociación para el Fomento y Desarrollo Inmobiliario, La Lonja de Propiedad Raíz de Colombia LONPROCOL, FEDELONJAS, API Colombia, y arrendadores que no se encuentran agremiados, toda vez que son propietarios no agremiados.

En el cuarto trimestre de 2020 (octubre - diciembre), el PIB a precios constantes disminuyó 3,6% con relación al mismo trimestre de 2019. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un decrecimiento de 27,7% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual negativa presentada en el valor agregado de las edificaciones (-26,5%), el valor agregado de las actividades especializadas (-27,5%) y el valor agregado de las obras civiles (-29,6%).

Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el cuarto trimestre de 2020 (octubre – diciembre) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que cada uno de estos países presentó un decrecimiento significativo, la mayor disminución es presentada por México (-4,3%). En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa un decrecimiento en dos de los países de análisis, Colombia (-27,7%) y México (-9,8%), siendo más significativo el de Colombia. Por el contrario, en Perú se observa un importante crecimiento del 19,0% con relación al mismo trimestre de 2019.[1]

Perspectivas De Crecimiento



Teniendo en cuenta información de crecimiento anual según actividad económica para 2022, proporcionada por el DANE, En el primer trimestre de 2022 (enero - marzo), el PIB a precios constantes aumentó 8,5% con relación al mismo trimestre de 2021. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento de 5,2% del valor agregado del sector

[1] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual positiva presentada en el valor agregado de las edificaciones (10,3%) y el valor agregado de las actividades especializadas (5,8%).

La actividad económica y/o sector inmobiliario, se mostró como una actividad estable en tasa de crecimiento anual, es decir, los valores de referencia se esperan equilibrados y sin crecimientos desmedidos.

Si bien el sector construcción opera de acuerdo con la oferta y demanda de bienes, el sector inmobiliario se encuentra regulado y solo encuentra una variación anual, ligada estrechamente al crecimiento La ley 820 de 2003 es la norma que regula el arrendamiento urbano. En el artículo 20 estableció la fórmula del reajuste en los cánones de arrendamiento. Al tenor literal del artículo se fijó que "cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior". En este campo es importante resaltar tres puntos fundamentales: El primero es que el aumento aplica cuando se cumplen 12 meses del contrato. Los contratos que lleven menos de este tiempo no podrán realizar el aumento hasta que cumplan el término legalmente definido por la ley. El aumento es potestativo. Si el arrendador así lo desea puede estipular el aumento, pero debe comunicarlo previamente a su arrendatario.

El incremento no puede superar 1% del valor comercial del inmueble. Esta medida se basa en el artículo 18 de la misma ley, donde se estableció que el canon de arrendamiento "no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo".

Frente a estos escenarios surge una inquietud sobre las actitudes abusivas de un arrendador al subir indiscriminadamente el canon mensual. Si se violan las estipulaciones de ley, la persona que resida en el hogar arrendado podrá terminar el contrato, sin tener que pagar sanción alguna.

En junio de **2022** la variación mensual del IPC fue **0,51%**, la variación año corrido fue 7,09% y la anual 9,67%.

En junio de 2022 la variación anual del IPC fue 9,67%, es decir, 6,04 puntos porcentuales junior que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 3,63%.

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación mensual, año corrido y anual - Total nacional - 2021 - 2022 (junio)

IPC	Junio					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
IPC total	0,51	-0,05	7,09	3,13	9,67	3,63

Fuente: DANE, IPC

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

Es necesario indicar que el sector inmobiliario no se encuentra estrechamente ligado a procesos de importación, exportación, por tratarse de un bien inmueble que al pasar periodos de amortización de procesos de construcción el valor de los cánones de arrendamientos pasa a ser estables y regulados, en consecuencia, la fluctuación de mercado de divisas como el dólar no afecta directamente el establecimiento de cánones de arrendamiento.

2.1.2. **Técnico:**

Las condiciones tecnicas de proceso contractual a desprender la necesidad de la entidad pública, son la contratación directa, toda vez que el mercado no brinda la posibilidad de amplia oferta con las características de espacio, ubicación y condiciones tecnicas de edificación, de manera que la dinámica del servicio y naturaleza del mismo no encuentra una pluralidad de oferentes.

Respecto de condiciones de innovación, las mismas hacen más onerosa la adquisición del servicio de arrendamiento de la propiedad, toda vez que las condiciones de mercado indican a que mayor inversión por parte del propietario del inmueble en valores agregados para mejor las situaciones de comfort térmico y estacional en el sitio, las mismas son incluidas en el precio comercial de la misma, circunstancia que eleva el precio comercial y por ende el canon de arrendamiento de este.

Dado el sismo de 1999, las edificaciones construidas con posterioridad a este en el del departamento del Quindio en su mayoría son de tipo sismorresistente y cumplen con las indicaciones tecnicas para la prevención de eventos destructivos y catastróficas.

La nueva dinámica de oferta y demanda del turismo en del departamento del Quindio, ha incrementado el flujo de personas con capacidad adquisitiva para vacacionar y oferta de negocios destinados a prestación de servicios para restaurantes, almacenes de cadena *low cost,* almacenes de cadena nacional e internacional, tiendas de ropa que o tenían presencia hace años en el departamento, circunstancia que en la práctica y según cifras de crecimiento DANE, han encarecido 6.09 % de manera mensual acumulada para la ciudad de Armenia.

DANE
INFORMACIÓN PARA TODOS

El futuro es de todos | Gobierno de Colombia

IPC. Variación año corrido, total y por divisiones de bienes y servicios, según ciudades

Junio 2022

Ciudades	Alimentos Y Bebidas No Alcohólicas	Bebidas Alcohólicas Y Tabaco	Prendas De Vestir Y Calzado	Alojamiento, Agua, Electricidad, Gas Y Otros Combustibles	Muebles, Artículos Para El Hogar Y Para La Conservación Ordinaria Del Hogar	Salud	Transporte	Información Y Comunicación	Recreación Y Cultura	Educación	Restaurantes Y Hoteles	Bienes Y Servicios Diversos	Total
Total IPC	**15,76**	**4,14**	**4,27**	**4,00**	**11,09**	**5,09**	**5,14**	**-0,18**	**3,65**	**4,98**	**9,75**	**6,14**	**7,09**
Medellín	15,18	4,44	3,70	4,43	11,34	5,02	5,86	-0,23	2,86	7,26	9,02	6,22	6,98
Barranquilla	15,13	5,13	4,99	4,62	12,24	4,24	2,31	-0,15	3,32	5,83	11,90	6,03	7,45
Bogotá, D.C.	15,91	3,40	4,08	3,89	10,47	5,00	5,27	-0,16	3,71	4,40	10,25	6,08	6,81
Cartagena De Indias	15,30	4,50	3,41	4,44	11,83	7,64	4,16	0,34	4,90	7,40	9,50	6,82	7,50
Tunja	17,89	4,71	3,01	4,05	11,20	5,26	4,88	-0,09	7,02	6,49	12,16	5,90	7,88
Manizales	15,25	4,12	4,37	3,28	13,64	5,14	5,38	-0,07	4,46	0,27	7,07	7,54	6,70
Florencia	15,30	4,59	6,69	2,80	10,89	4,40	5,07	-0,27	2,90	7,69	7,53	6,53	7,05
Popayán	15,52	5,81	5,48	2,75	10,71	4,46	3,38	0,06	6,32	6,56	7,97	6,43	7,18
Valledupar	13,24	5,49	4,16	7,13	13,95	3,48	1,79	-0,15	4,05	8,34	11,89	6,05	8,04
Montería	16,51	5,64	3,22	6,79	9,94	7,60	5,37	-0,09	2,29	8,52	6,65	7,74	8,50
Neiva	16,53	4,25	8,43	1,59	13,74	5,73	5,07	-0,28	3,12	3,87	9,35	7,43	6,86
Riohacha	13,98	4,66	4,98	7,33	7,60	4,77	0,83	0,09	4,22	7,99	11,42	6,33	7,88
Santa Marta	14,90	6,94	5,80	4,25	10,28	6,04	4,95	-0,06	3,77	7,00	12,04	5,40	7,69
Villavicencio	15,59	4,89	3,29	2,69	12,95	5,32	6,51	-0,29	4,27	8,61	10,31	6,32	7,46
Pasto	13,10	2,94	2,50	2,62	7,67	5,07	4,95	-0,22	2,62	5,04	8,44	5,77	6,05
Cúcuta	16,43	6,67	6,35	3,45	12,39	7,10	6,44	-0,26	4,29	6,47	11,82	5,27	8,27
Armenia	14,55	3,62	2,96	3,86	11,75	4,87	4,39	-0,23	4,36	8,49	7,50	6,09	6,96
Pereira	16,00	3,13	4,44	3,44	14,15	5,76	5,60	0,02	3,72	8,85	9,83	6,80	7,57
Bucaramanga	15,78	4,34	4,82	3,22	14,14	4,51	4,32	-0,52	3,49	4,74	8,63	6,40	7,06
Sincelejo	14,81	4,43	5,04	5,85	7,05	3,95	2,37	-0,34	2,54	3,95	6,20	5,46	6,91
Ibagué	16,55	5,79	6,55	2,89	11,67	5,15	6,30	-0,22	6,90	5,46	9,96	5,63	7,46
Cali	18,31	4,16	4,49	4,45	10,80	5,05	5,39	-0,22	3,97	3,52	8,18	5,98	7,57
Otras Areas Urbanas	13,70	3,60	5,10	2,84	8,71	4,94	5,91	0,00	2,91	5,93	9,68	5,59	6,63

2.1.3. **Regulatorio:**

El sector construcción se encuentra regulado por normatividad para la expedición y tramite de Licencias y obligaciones ambientales, Licencias urbanísticas y cumplimiento de los planes de ordenamiento territorial, Normas de protección del patrimonio histórico y cultural, Asuntos relativos al desarrollo territorial, expropiación y manejo de temas prediales, Asuntos tributarios, Movilidad Servicios públicos domiciliarios y Manejo de comunidades, por posible afectación de entorno.

El sector inmobiliario encuentra su nicho regulatorio en el derecho privado, toda vez que los contratos de arrendamiento pueden ser desarrollados de manera verbal o escrita entre articulares, no obstante, por tratarse de entidad del orden público, la constitución de negocio jurídico por medio de la cual se constituyen obligaciones a una entidad pública requiere formalidades sujetas a normatividad de orden administrativo y presupuestal.

2.1.4. **Otros:**

Desaceleración de procesos constructivos

El contexto ambiental del departamento del Quindio, ha determinado suspensión en varias oportunidades a licencias de construcción con ocasión de protección a las cuencas de lo circunstancia que ha obligado a suspender de manera constante o a demorar procesos de tipo constructivo, de todo tipo de edificaciones. Con ocasión a demanda de Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Armenia donde la juez primera administrativa de Armenia, Luz Amparo Rivera en decisión de primera instancia anuló parcialmente los artículos 90, 91 y 96 del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado en el año 2009 por el concejo municipal.

Según el fallo, el POT de Armenia vulnera el artículo tercero del decreto 1449 de 1977, recopilado por el artículo 22.11.18.2 del decreto 1076 de 2015 y el artículo 83 del decreto 211 de 1974 por haber establecido una franja inferior a los 30 metros de las rondas del lado y lado del cauce sin tener los estudien que sustenten establecer una franja de los ríos de 15 metros en la capital del Quindío. Circunstancia que genero freno a sector constructor e inmobiliario para la vigencia 2019 y que afectó gran cantidad de proyectos, replanteando la ejecución de estos, circunstancia que sigue teniendo repercusiones a 2022, por la demora de los procesos administrativos y constructivos.

Rio Quindio sujeto de derechos

Acatando una acción popular interpuesta por la Procuraduría General de la Nación, la Defensoría del Pueblo y la Personería de Armenia, el Tribunal Administrativo de Quindío decidió declarar a este afluente hídrico como sujeto de derechos a la protección, conservación, mantenimiento y restauración, desde su nacimiento hasta su desembocadura.

La decisión se basó en los argumentos presentados por las dos entidades en los cuales se sustenta el estado de contaminación por vertimientos que presenta este cuerpo de agua, circunstancia que, si bien hizo atractivo el departamento del Quindio en materia inmobiliaria, genera nueva interacción en el sector constructor con los afluentes de agua, por la proyección de carga al mismo.

Covid -19:

Una de las regiones con más proyectos de construcción es el Eje Cafetero, donde el segmento de vivienda acapara gran parte del mercado. Para Milena Arango, gerente de Camacol (regional Quindío), la reactivación del sector en esa región del país ha tenido resultados muy positivos y se espera que continúe en una buena tónica: "La construcción es uno de los grandes impulsores de la economía a nivel nacional. La reactivación apunta a mover más de 32 sectores que encadenan la economía. Una vez se reinician las obras de construcción, toda la cadena empieza a moverse".

En ese sentido, uno de los aspectos más importantes para tener en cuenta, es que en el sector constructor casi la totalidad de los empleos son formales, lo que representa una fuente de ingresos estable para centenares de familias. En Armenia, por ejemplo, ya se han reincorporado cerca de 9.000 de los 12.000 trabajadores de la construcción que laboraban antes de la pandemia, según datos suministrados por Camacol.

Además, no sólo quienes trabajan en la construcción se benefician de la vuelta a las actividades del sector, sino también los usuarios y consumidores de los proyectos, que en últimas son quienes disfrutan de los inmuebles, especialmente en los segmentos de la vivienda y el comercio.

"Uno de los indicadores más importantes de cómo se mueve la economía, es la capacidad que tienen las personas de adquirir su vivienda. De hecho, la vivienda es un derecho que está en la Constitución, pero en nuestro país hay un déficit habitacional, no sólo cualitativo sino cuantitativo. En el Quindío, nosotros estamos en 350 unidades vendidas, con cierre a octubre, luego de tener el pico más bajo en abril con 51 unidades vendidas", afirmó la gerente.

Otra de las claves para el éxito en la reactivación de la construcción en el Eje Cafetero es la implementación de los subsidios otorgados por el gobierno para la vivienda VIS y no VIS, lo cual ha incrementado de forma considerable la adquisición de inmuebles en este último sector. "Nosotros teníamos un segmento medio – alto que estaba desatendido, superior a $118 millones e inferior a $500 millones. Esta oferta estaba siendo un poco relegada por la vivienda de interés social. Por eso el gobierno se dio a la tarea de sacar 100.000 subsidios para vivienda no VIS, lo cual generó una dinámica interesante en la que ha venido evolucionando más el indicador de las ventas":

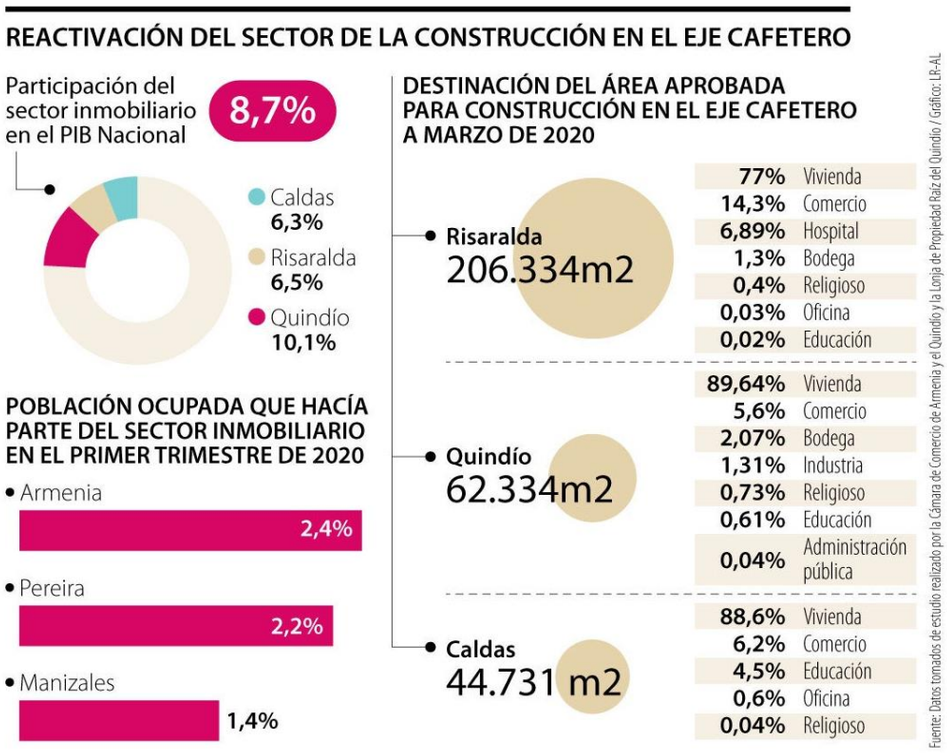
Pero el sector de la construcción no se limita a la vivienda, sino que hay otra serie de proyectos macro encaminados a continuar con la reactivación en el Eje Cafetero: "Tenemos unos proyectos de infraestructura posteriores a la apertura del Túnel de la Línea, como las vías que van a conectar a Calarcá con La Tebaida y con el Valle. También está pensada una obra que se va a llamar Parque Avenida del Río, que va a continuar la avenida Centenario y va a cruzar hasta el sur de Armenia", finalizó la gerente.[2]

[2] https://www.larepublica.co/especiales/construccion-en-el-eje-cafetero/en-armenia-ya-se-reincorporaron-cerca-de-9000-de-los-12000-trabajadores-de-la-construccion-3094282

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co



A. Estudio de la Oferta:

¿Quién vende u oferta servicio?

Al hacer identificación de los dos sectores que se encuentran estrechamente vinculados, encontramos que para el proceso de arrendamiento de una propiedad podemos encontrar diferenciación estadística por parte del DANE y Cámara de comercio de Armenia y el Quindio.

Para el sector de la construcción se encontraron 554 empresas que han adelantado procesos constructivos en el departamento en las vigencias 2017 a 2019, de las cuales solo el **26,2%,** es decir que solo 145 empresas han adelantado procesos constructivos de edificios no residenciales y que la oferta de edificaciones de características no residenciales no es amplia o constante en el departamento.

Por otra parte, del sector inmobiliario muestra 211 empresas con capacidad de brindar servicios en el sector inmobiliario, las cuales también se identifican en RUES, donde se pueden discriminar 220 empresa.

No obstante, se encuentra que, dada el derecho a la propiedad privada, constitucionalmente consagrado, cualquier persona natural o jurídica con capacidad para obligarse, se encuentra en la posibilidad de ofertar un bien de su propiedad en arrendamiento.

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

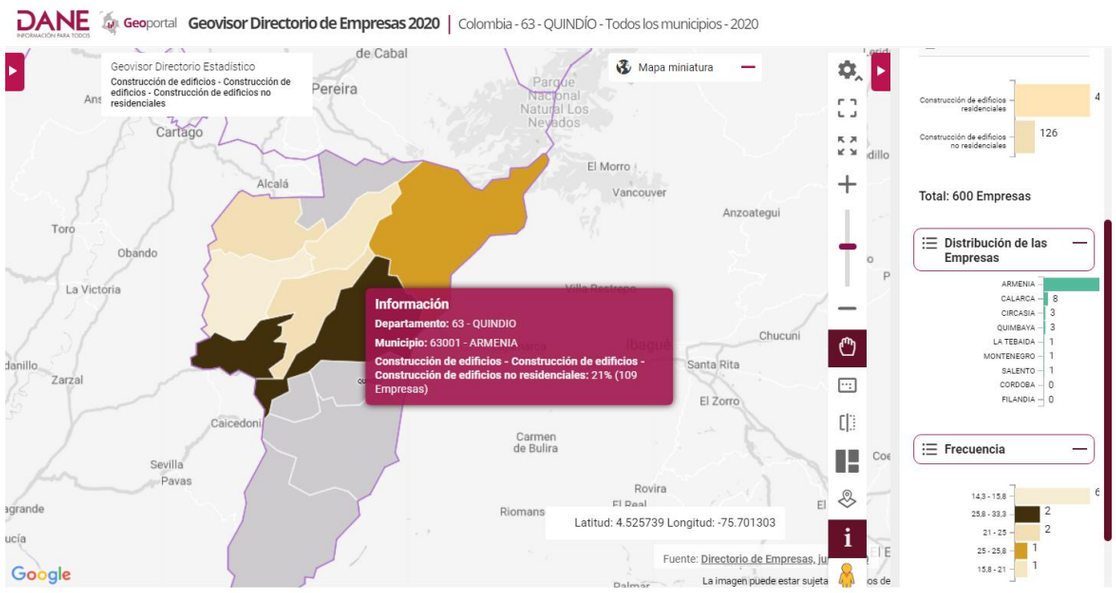


Tabla de datos - Construcción de edificios

Código Departamento	Departamento	Código Municipio	Municipio	
63	QUINDÍO	63001	ARMENIA	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63130	CALARCA	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63190	CIRCASIA	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63212	CORDOBA	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63272	FILANDIA	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63401	LA TEBAIDA	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63470	MONTENEGRO	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63594	QUIMBAYA	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63690	SALENTO	Construcción de edificios residenciales
63	QUINDÍO	63001	ARMENIA	Construcción de edificios no residenciales
63	QUINDÍO	63130	CALARCA	Construcción de edificios no residenciales
63	QUINDÍO	63190	CIRCASIA	Construcción de edificios no residenciales
63	QUINDÍO	63401	LA TEBAIDA	Construcción de edificios no residenciales
63	QUINDÍO	63470	MONTENEGRO	Construcción de edificios no residenciales
63	QUINDÍO	63594	QUIMBAYA	Construcción de edificios no residenciales
63	QUINDÍO	63690	SALENTO	Construcción de edificios no residenciales

SECTOR INMOBILIARIO

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

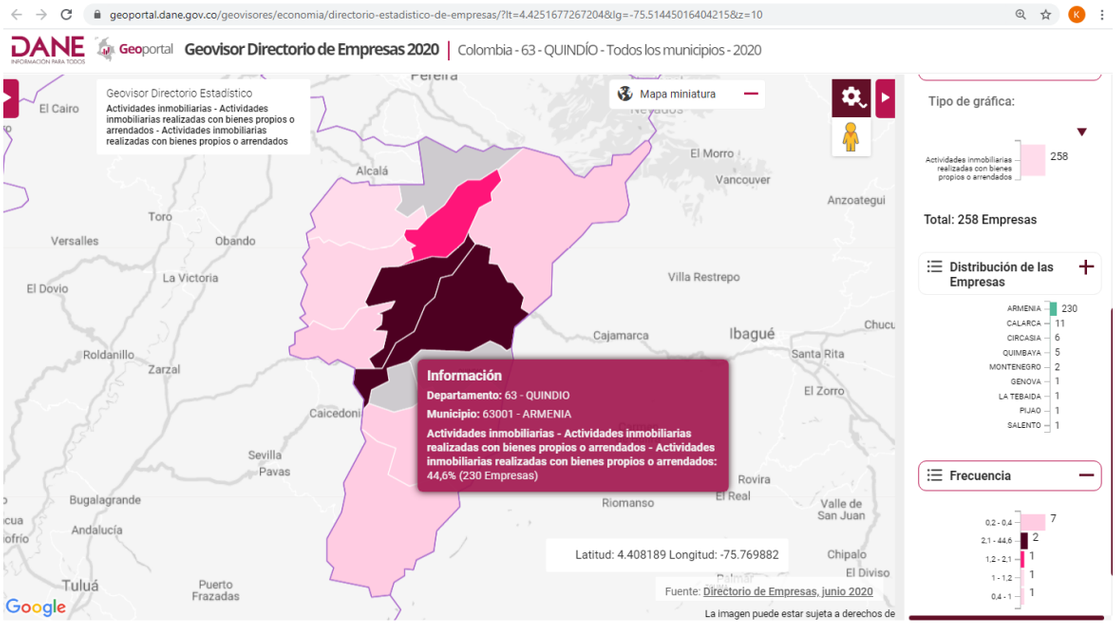
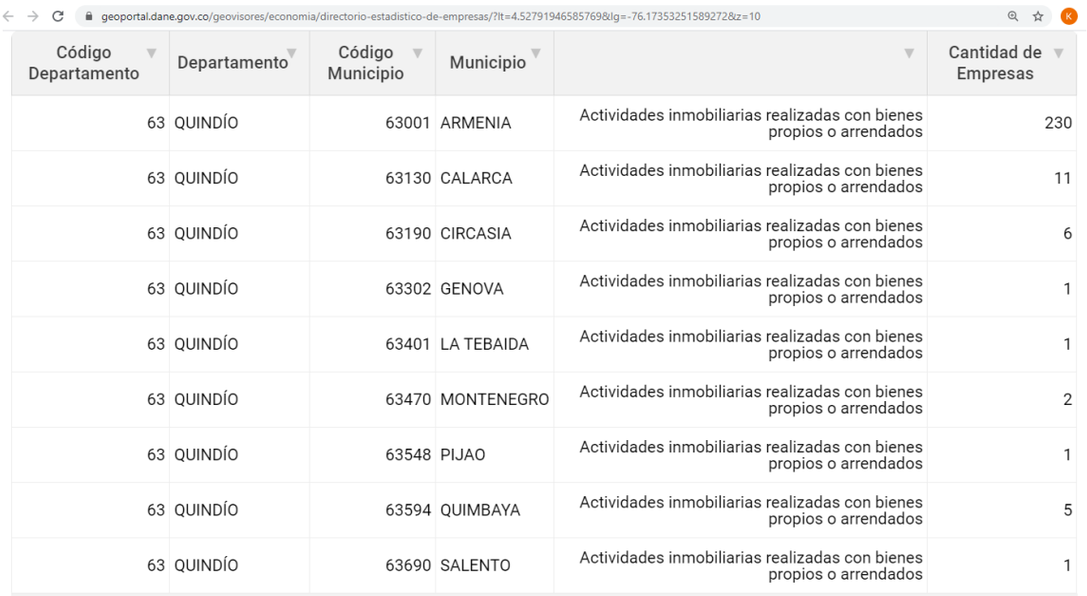


Tabla de datos - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados



Código Departamento	Departamento	Código Municipio	Municipio		Cantidad de Empresas
63	QUINDÍO	63001	ARMENIA	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	230
63	QUINDÍO	63130	CALARCA	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	11
63	QUINDÍO	63190	CIRCASIA	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	6
63	QUINDÍO	63302	GENOVA	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	1
63	QUINDÍO	63401	LA TEBAIDA	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	1
63	QUINDÍO	63470	MONTENEGRO	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	2
63	QUINDÍO	63548	PIJAO	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	1
63	QUINDÍO	63594	QUIMBAYA	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	5
63	QUINDÍO	63690	SALENTO	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	1

B. Estudio de la demanda:

- ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

En anteriores vigencias la entidad se ha adelantado proceso contractual para la satisfacción de la necesidad así:

- Modalidad de selección del contratista: Contratación directa

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

- Objeto del contrato: "Contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Dirección Territorial del Quindío del Ministerio del Trabajo."

- Cantidad del bien, obra o servicio: 1 bien inmueble de 590 mt2

- No requiere Autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, por tratarse de contrato de arrendamiento.

- Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto: la contemplada en la normatividad vigente para la suscripción de contrato de arrendamiento con entidad pública y demás contenida en la Ley 80 de 1993 y decretos reglamentarios.
- Valor de los contratos y forma de pago:

Vigencia	Número de contrato	Objeto	Valor
2013	CD-001-2013[3]	Arrendamiento de un inmueble ubicado en Armenia Quindío, para el funcionamiento de la Dirección Territorial del Ministerio del Trabajo	Cuarenta Y Un Millones Trescientos Dieciocho Mil Pesos ($41.318.000) M/Cte. Otro si 1: Cuatro millones doscientos cuarenta y cinco mil pesos ($4.245.000) m/cte. Otro si 2: Cincuenta y cinco mil seiscientos noventa y seis pesos ($55.696) m/cte.
2014	CD-001-2014[4]	Arrendamiento de un inmueble ubicado en Armenia Quindío, para el funcionamiento de la Dirección Territorial del Ministerio del Trabajo	Cincuenta y un millones novecientos veintiocho mil doscientas cincuenta pesos ($51.928.250,00) M/cte.
2015	CD-001-2015[5]	Arrendamiento de inmueble ubicado en la ciudad de Armenia, Quindio para el funcionamiento de la Dirección Territorial del Ministerio del Trabajo	Cuarenta y nueve millones veintiocho mil ochocientos setenta pesos ($49.028.870) M/cte
2016	CD-002-2016[6]	Arrendamiento de un inmueble ubicado en Armenia Quindío, para el funcionamiento de la Dirección Territorial Quindío del Ministerio del Trabajo.	Treinta y cinco millones trescientos setenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y dos pesos ($35.374.642) M/cte Otro si 1: Dos millones trescientos setenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y un mil pesos ($2.379.461) M/cte

[3] https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=13-12-1434403
[4] https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-12-2224290
[5] https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-3424989
[6] https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=16-12-4633544

2017	CD-001-2017[7]	Arrendamiento de un inmueble ubicado en Armenia Quindío, para el funcionamiento de la Dirección Territorial Quindío del Ministerio del Trabajo.	Cincuenta y siete millones ochocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos dieciséis pesos ($57,874,416) M/cte. Otro si 1: Tres Millones quinientos mil pesos ($3.500.000) M/cte.
2019	CD-002-2019[8]	Contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la dirección territorial del Quindio del ministerio del trabajo.	Cuarenta y tres millones doscientos treinta y nueve mil setecientos sesenta y siete pesos m/cte. ($43.239.767, oo), Otro si 1: Cinco millones cuatrocientos cuatro mil novecientos setenta pesos con ochenta y siete centavos M/cte. ($5.404.970,87). Adición con Vigencia Futura, para proveer servicio en 2020)
2020	CD-001-2020[9]	contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la sede del ministerio del trabajo - territorial Quindío, ubicado en la calle 23 no. 12 – 11 de Armenia -Quindío.	CINCUENTA MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE ($50.493.240).
2021	CD-001-2021[10]	contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la sede del ministerio del trabajo - territorial Quindío, ubicado en la calle 23 no. 12 – 11 de armenia -Quindío".	OCHENTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN PESOS M/TE ($86.667.541)

- Número de contratos suscritos para el efecto y vigencias de estos: un contrato por vigencia presupuestal.

- Oferentes en vigencias anteriores: en procesos contractuales se evidencia la verificación de oferta de mercado, no obstante, por el tipo de contratación y la naturaleza de este se adelanta contratación directa, teniendo en cuenta las necesidades de la entidad.

- Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones: el contrato de arrendamiento se ha suscrito durante 7 vigencias con el contratista JHON JAIRO SANTANA SANTAMARIA, para el arrendamiento del bien ubicado en la Calle 23 # 12-11

[7] https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-12-6034782

[8] https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=19-12-9381407

[9] https://www.secop.gov.co/CO1ContractsManagement/Tendering/ProcurementContractEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.PCCNTR.1468808&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1ContractsManagement%2fTendering%2fProcurementContractManagement%2fIndex&prevCtxLbl=Contratos+

[10] https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ProcedureEdit/View?docUniqueIdentifier=CO1.REQ.2002019&prevCtxLbl=Proceso&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fBuyerWorkArea%2fIndex%3fDocUniqueIdentifier%3dCO1.BDOS.1947688#stpBuyerDossierInfo

- Condiciones de pago establecidas en los contratos: Pago de mensual de canon de arrendamiento.

- Garantías exigidas y siniestros: Dada la naturaleza del contrato de arrendamiento, no se exigieron garantías al Arrendador.

- ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Número de Proceso	Tipo de Proceso	Entidad	OBJETO	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía	Fecha (dd-mm-aaaa)
007	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE MONTENEGRO QUINDIO	**Quindío**: Montenegro	$12.221.433,00	**Fecha de Liquidación** 31-01-2020
ARRENDAMIENTO 002 - 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	QUINDÍO - ALCALDÍA MUNICIPIO DE CALARCÁ	EL ARRENDADOR SE OBLIGE PARA CON EL ARRENDATARIO A ENTREGARLE A TITULO DE ARRENDAMIENTO, UN LOCAL UBICADO EN LA CRA 24 NO 38-37 DEL MUNICIPIO DE CALARCA QUINDIO PRIMER PISO LOCAL NO 1 DEL EDIFICIO CASA DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, EL CUAL CONSTA DE UN AREA PRIVADA DE 44.51 METROS CUADRADOS, CON ACCESO POR LA CARRERA 24 CON UNA ALTURA LIBRE DE 3.60 METROS, SEÑALADO EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL NUMERO 38-37, COEFICIENTE DE COPROPIEDAD DE 6.40' %, IDENTIFICADO CON LA FICHA CATASTRAL NO. 01-00-0107-0023-904 Y MATRICULA INMOBILIARIA NO. 282-14018.	**Quindío**: Calarcá	$12.480.228,00	**Fecha de Celebración del Primer Contrato** 10-01-2020
CD-01-001-2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN)	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN CALLE 12 NO. 17-35 PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA DIRECCIÓN SECCIONAL DE IMPUESTOS Y ADUANAS DE ARMENIA.	**Quindío**: Armenia	$38.858.040,00	**Fecha de Celebración del Primer Contrato** 02-01-2020
004	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE FILANDIA	**Quindío**: Filandia	$10.708.726,00	**Fecha de Liquidación** 31-12-2019
010	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE SALENTO	**Quindío**: Salento	$18.000.000,00	**Fecha de Liquidación** 31-12-2019

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

009	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURÍA MUNICIPAL DE MONTENEGRO.	**Quindío**: Montenegro	$10.030.034,00	**Fecha de Liquidación** 31-12-2019
008	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE PIJAO QUINDIO	**Quindío**: Pijao	$3.653.370,00	**Fecha de Liquidación** 31-12-2019
003	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURA MUNICIPAL DE CORDOBA	**Quindío**: Córdoba	$5.354.363,00	**Fecha de Liquidación** 31-12-2019
005	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURIA MUNICIPAL DE GENOVA QUINDIO	**Quindío**: Pijao	$2.660.217,00	**Fecha de Liquidación** 31-12-2019
001	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURA MUNICIPAL DE FILANDIA	**Quindío**: Buenavista	$3.844.134,00	**Fecha de Liquidación** 31-12-2019
2	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	FONDO ROTATORIO DE LA REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA REGISTRADURIA DE CIRCASIA QUINDIO	**Quindío**: Circasia	$11.855.532,00	**Fecha de Liquidación** 31-12-2019
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 002	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	QUINDÍO - ALCALDÍA MUNICIPIO DE MONTENEGRO	ARRENDAMIENTO DE LUGARES PARA CUIDADO Y CUSTODIA DE CUERPOS IDENTIFICADOS NO RECLAMADOS Y NO IDENTIFICADOS, PARA LA INHUMACION DE CADAVERES POR EVENTO QUE INCLUYA LAS CRUCES PARA SEPULTURA EN EL MUNICIPIO DE MONTENEGRO.	**Quindío**: Montenegro	$22.000.000,00	**Fecha de Liquidación** 23-12-2019
CTTO ARRENDAMIENT	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	QUINDÍO - INDEPORTES QUINDÍO	TOMAR A TITULO DE ARRENDAMIENTO LA PISTA DE BOLO UBICADA EN LA CORPORACIÓN BOLO CLUB, AV BOLÍVAR NO 1A - 118 DEL MUNICIPIO DE	**Quindío**: Armenia	$45.000.000,00	**Fecha de Liquidación** 18-12-2019

O 003 - 2019			ARMENIA REGISTRADA BAJO MATRICULA INMOBILIARIA NO 280-60697, EL CUAL SE DESTINARÁ PARA EL DESARROLLO DE PRACTICAS DEPORTIVAS DE BOLO DE LOS DEPORTISTAS QUE HACEN PARTE DE LAS LIGAS CONVENCIONALES Y NO CONVENCIONALES DEL DEPARTAMENTO DEL QUINDIO			
CD-44-2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	RAMA JUDICIAL	CONTRATAR EN NOMBRE DE LA NACIÓN – CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA EL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS FÍSICO UBICADO EN LA CARRERA 6 NO. 12-27 DE LA TEBAIDA Q, PARA USO DE LOS FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS DEL DISTRITO JUDICIAL DEL DEPARTAMENTO QUINDÍO.	**Quindío**: La Tebaida	$8.840.436,00	**Fecha de Carga en el Sistema** 09-DEC-19
2264-2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VICTIMAS	EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 3 NORTE N° 13-55 APTO 103 E, DE LA CIUDAD DE ARMENIA IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 280-45592, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS – DIRECCIÓN TERRITORIAL EJE CAFETERO.	**Quindío**: Armenia	$59.698.603,00	**Fecha de Celebración del Primer Contrato** 02-12-2019

ESTUDIO DE MERCADO

El Ministerio del Trabajo fue creado en 1938 mediante la Ley de ese año, el cual se denominó Ministerio del Trabajo, Higiene y Previsión Social; sin embargo solo 40 años después se revisó a fondo su organización interna y competencias, luego durante la década de los ochenta la estructura prácticamente no se modificó sino en una forma parcial, como cuando se organizó como departamento administrativo la antigua superintendencia de cooperativas en 1981.

La estructura del sector administrativo del trabajo y seguridad social se mantuvo simplificada y sufrió pocas modificaciones entre 1940, finales de los años 70's y en el transcurso de los años 80's se diversifican sus organismos adscritos; después en 1992 se reformulan los propósitos y orientación de la gran mayoría de sus organismos adscritos y vinculados. Debido a los grandes cambios de concepción y énfasis de a la intervención del Estado y el nuevo marco de las políticas públicas sectoriales.

Posteriormente en el primer mandato de Álvaro Uribe Vélez (2002-2006) mediante facultades extraordinarias por parte del Congreso de la República de Colombia para renovar la administración pública, decide fusionar el Ministerio del Trabajo junto con el Ministerio de Salud dando paso al Ministerio de la Protección Social.

En el año 2011 el Congreso de la República otorga facultades extraordinarias para modificar la estructura de la administración pública al presidente de la República Juan Manuel Santos Calderon, quien mediante la ley 1444 de 2011 decide escindir y reorganizar el Ministerio de la Protección Social, dando paso nuevamente a un Ministerio del Trabajo y un Ministerio de Salud y la Protección Social.

El presidente Juan Manuel Santos Calderón establece una modificación a los objetivos del Ministerio del Trabajo e integra el Sector Administrativo del Trabajo. Es así como para el 2012 el Ministerio del Trabajo es el octavo ministerio (en orden de precedencia) de los 16 ministerios que existen actualmente en Colombia.

Teniendo en cuenta las necesidades de atención a población del departamento del Quindio y su área de influencia, se requiere un local en la ciudad de Armenia (Q) y que las instalaciones a contratar cumplan con requisitos de para permitir el acceso a la población sin lugar a diferenciación por su condición física de desplazamiento, para la cual se ha determinado necesidad respecto a la ubicación y condiciones tecnicas mínimas de la edificación que se deba contratar.

Ficha técnica, necesidad de la entidad.

Descripción
Edificación sismorresistente mínimo 550mt2 en la ciudad de Armenia (Q), que no se encuentre en proximidad con la denominada falla armenia (Q) de conformidad con caracterización de fallas geológicas de INGEOMINAS.
Ubicación de edificio en sitio seguro, para los funcionarios y los elementos.
Plan de ordenamiento Territorial permite funcionamiento y atención al ciudadano de entidad pública.
Parada de Autobuses cercana (Max 3 cuadras)
Parqueaderos cercanos
Acceso a personas en situación de discapacidad (Rampas, ascensores y /o Montacarga)
Conexiones eléctricas
Baterías sanitarias para funcionarios – Femenina x 2 en cada piso
Baterías sanitarias para funcionarios – Masculina X 2 en cada piso
Baterías sanitarias para servicio al público- Femenina
Baterías sanitarias para servicio al público- masculina
Baterías sanitarias para servicio al público adecuada para personas en situación de discapacidad
Iluminación Blanca/ Fría, para desarrollo de actividades de oficina. Que no genere disconfort visual ni térmico.
Edificación con Ventilación natural (Ventaneria)
Conexiones eléctricas básicas
Instalación de cocineta, con respectivas conexiones eléctricas, hidráulicas, de gas y estufa de 4 hornillas. Mueble inferior y superior con extractor de olores.
Cielo raso
Paredes blancas
Piso antideslizante de alto tráfico, preferencia color oscuro, de fácil mantenimiento.
Oficina cerrada para despacho de Director territorial (con Baño)
Sala de juntas con capacidad para 20 personas mínimo.

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

Riesgo sísmico de la ciudad de Armenia

Con ocasión de sismo de 25 de enero de 1999 se hace necesario considerar el riesgo sísmico de la ciudad de Armenia (Q) para determinar la conveniencia respecto de ubicación de la sede que prestara servicio al público, además de propender a la seguridad de funcionarios en caso de un evento de este tipo. Razón por la cual se hace necesario tener en cuenta para este estudio de mercado, el estudio de Desagregación de la amenaza sísmica, caso: Armenia - Colombia elaborado por la Universidad del Quindio.[11]

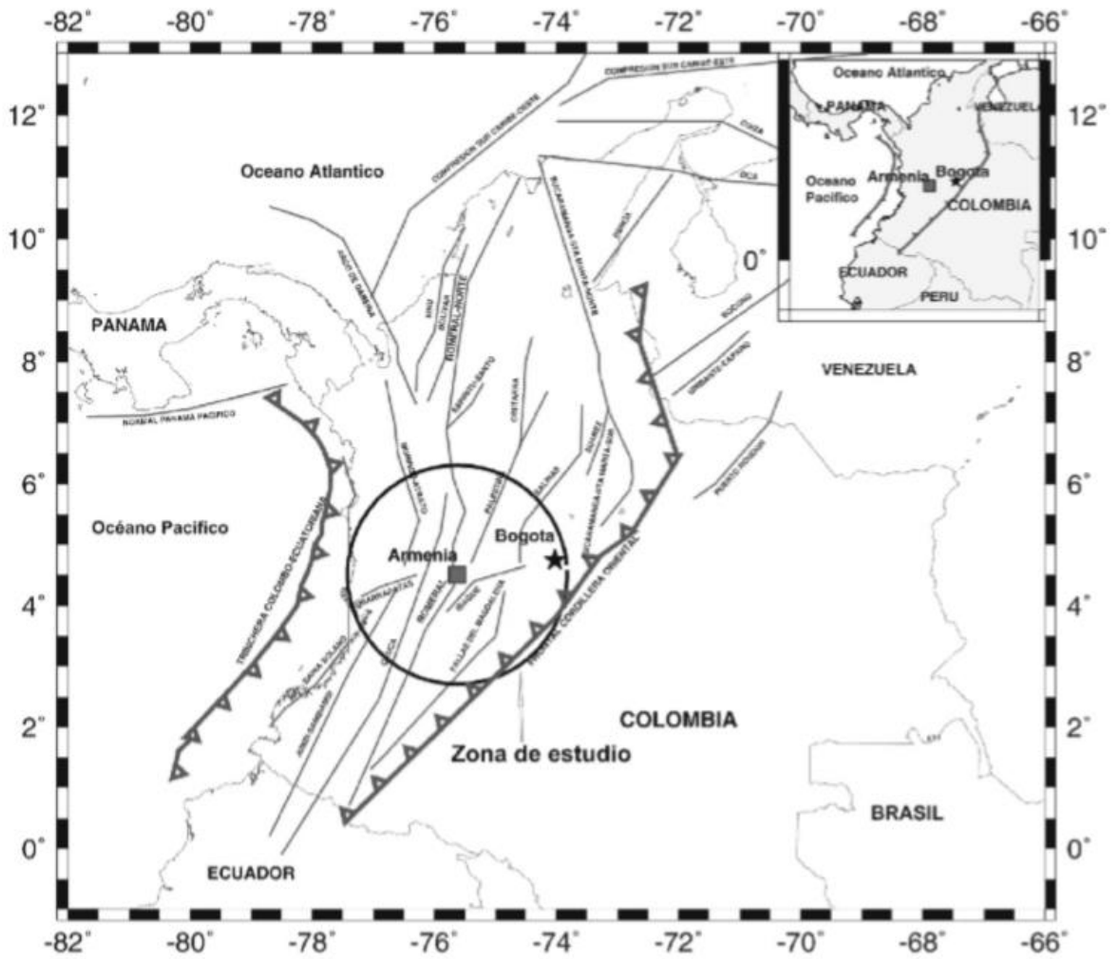


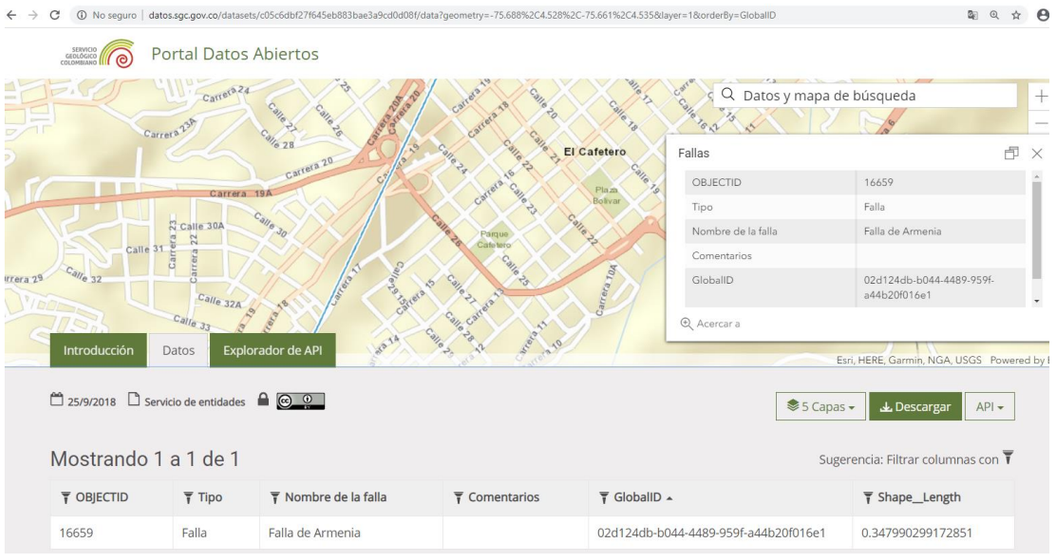
***Figura 1**. Principales fallamientos para la ciudad de Armenia. (Adaptado del estudio [AIS-300,1996]).*

[11] http://blade1.uniquindio.edu.co/uniquindio/revistainvestigaciones/adjuntos/pdf/fc87_n1808.pdf

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

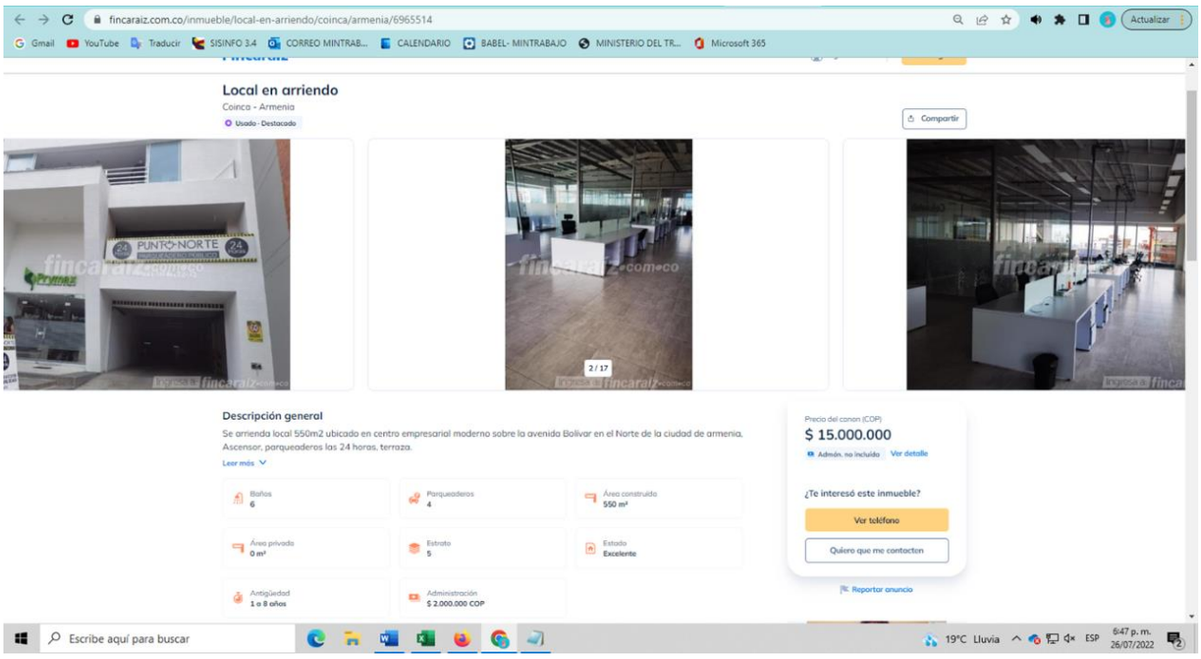
Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co



Estudio de la oferta

Teniendo en cuenta las necesidades de operación y las condiciones tecnicas de instalación, que debe tener la edificación y ubicación de la misma, se procede a hacer verificación en la ciudad de armenia, de oferta de locales en arriendo, encontrando que se trata de oferta limitada, en razón a que la mayoría de los propietarios hacen entrega de locales en obra negra para que los arrendatarios hagan las adecuaciones del caso, circunstancia que discrepa con la necesidad de la territorial Quindio, que requiere edificación adecuada

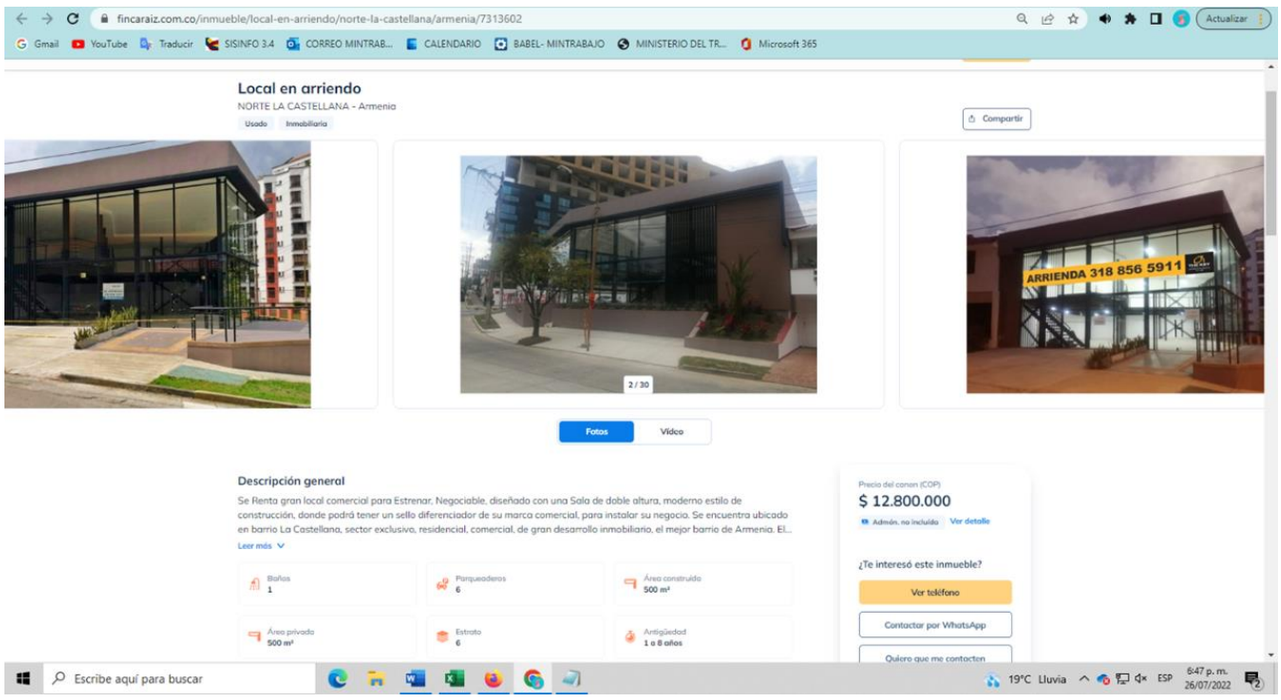
Razón por la cual se hace necesario consultar a los propietarios mediante comunicación electrónica, sobre el precio final con el proceso de adecuación para el desarrollo de actividades de los funcionario y atención a usuarios.

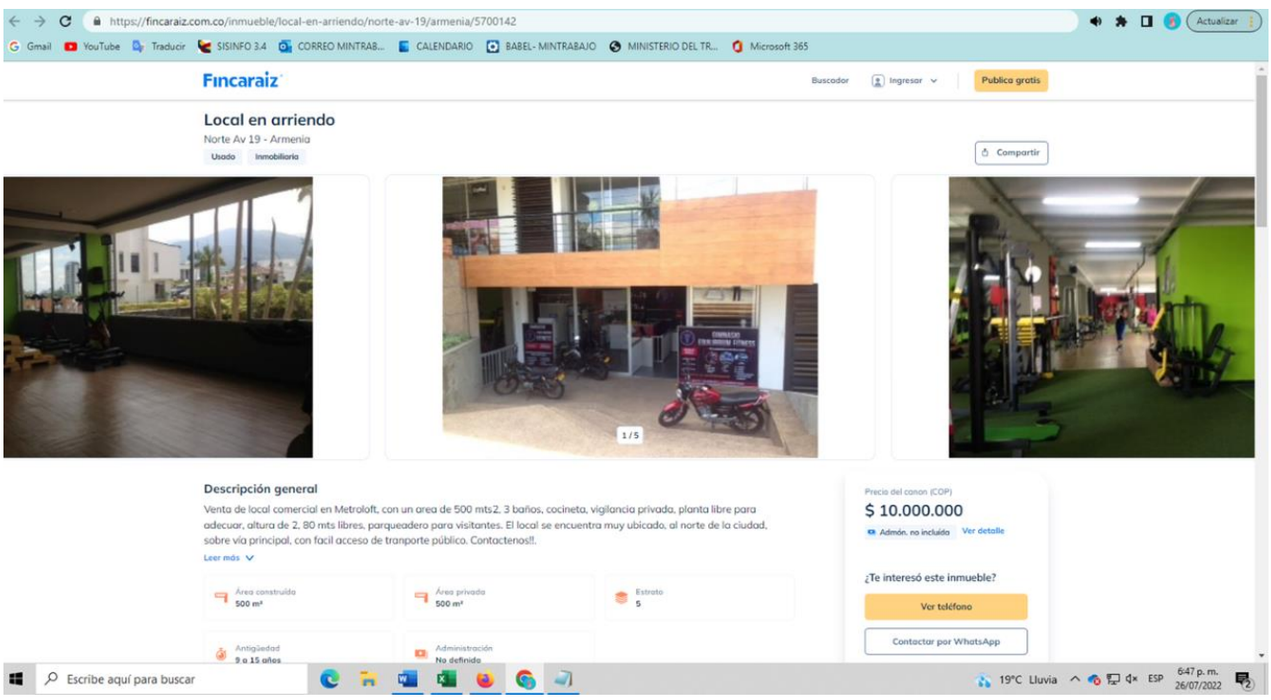


Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co





Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

Análisis de precios

Para hacer análisis de precios de mercado, se procede a verificar valores de locales que cumplan con la ficha técnica de necesidad, en cuanto a sector y metros cuadrados.
Se tiene en cuenta que, por tratarse de entidad pública, en cuanto a gestión de recursos, no es viable realizar procesos contractuales, ni ejecución de recursos cuyo objeto este encaminado al mantenimiento y/o adecuaciones de bienes inmuebles que no son propiedad de la entidad pública.

METROS CUADRADOS	VALOR M2 VIGENCIA 2022	VALOR CANON MENSUAL	ENLACE WEB DE VERIFICACION
550	$ 27.273	$15.000.000	https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/coinca/armenia/6965514
500	$ 20.000	$10.000.000	https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/norte-av-19/armenia/5700142
500	$ 25.600	$ 12.800.000	https://fincaraiz.com.co/inmueble/local-en-arriendo/norte-la-castellana/armenia/7313602

Armenia Quindio, 29 de julio de 2022

CLAUDIA MONICA GRAJALES RIOS
Directora Territorial Quindio

Elaboró: Karen CV
Reviso/ Aprobó: Claudia Monica GR

Sede Administrativa
Dirección: Calle 23 # 12-11
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co