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 Atlántico 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 Atlántico 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 la Inspección Municipal de Trabajo de Baranoa, adscrita a la Dirección Territorial Atlántico del Ministerio del Trabajo se encuentran ubicadas en un inmueble de *23,5m2*, en un piso, en el Municipio de Baranoa, bajo contrato de Arrendamiento, y dada la particularidad de este, mediante la modalidad de contratación directa.

El sector inmobiliario y el sector construcción se encuentran estrechamente ligados 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 Atlántico, 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 un municipio específico del departamento del Atlántico.

2.1.1. Económico:

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 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 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%).

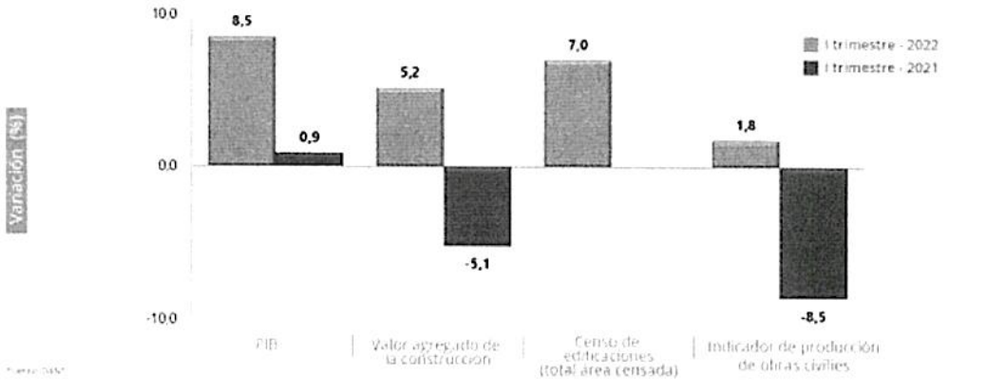
Al analizar las cifras del Producto Interno Bruto (PIB), para el primer trimestre de 2022 (enero – marzo) frente al mismo periodo del año anterior para algunos países de América Latina, se observa que Colombia registró el mayor crecimiento al presentar una variación de 8,5%, seguido de Chile y México que presentaron un crecimiento del 7,2% y 1,8% respectivamente. En lo referente al valor agregado de la construcción, se observa un crecimiento en dos de los países de análisis, Colombia (5,2%) y Chile (3,2%) siendo más significativo el de Colombia, mientras México tuvo un decrecimiento de 0,4%, con relación al mismo trimestre de 2021.[1]

Perspectivas De Crecimiento

2.1.2. Información Enero – mayo 2022 con corte a junio 07 de 2022[pr]

(IEAC) Indicadores económicos alrededor de la construcción

Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción - I trimestre (2021 - 2022[pr])



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

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

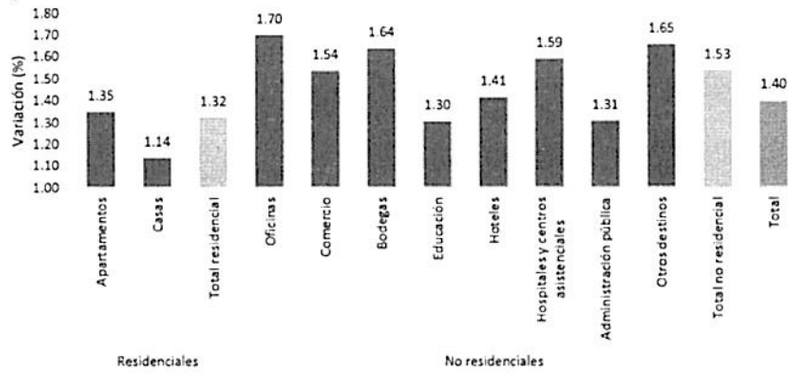
Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

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

Índice de Costos de la Construcción de Edificaciones (ICOCED)

Mayo 2022

Gráfico 1. Variación mensual del ICOCED total, según clases CPC y destinos.
Total ICOCED
Mayo 2022



Fuente: DANE - ICOCED.

En mayo de 2022, la variación mensual del ICOCED fue 1,40%, en comparación con abril de 2022. La clase CPC V.2 A.C de edificaciones no residenciales se ubicó por encima del promedio nacional (1,53%), mientras que la clase CPC V.2 A.C de edificaciones residenciales se ubicó por debajo del promedio nacional (1,32%). Seis de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,40%): Oficinas (1,70%), Otros (1,65%), Bodegas (1,64%), Hospitales y centros asistenciales (1,59%), Comercio (1,54%) y Hoteles (1,41%). Por otra parte, los destinos: Apartamentos (1,35%), Administración pública (1,31%), Educación (1,30%) y Casas (1,14%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.[2]

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.

[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-edificaciones-icoced#:~:text=Informaci%C3%B3n%20mayo%202022,comparaci%C3%B3n%20con%20abril%20de%202022.

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
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

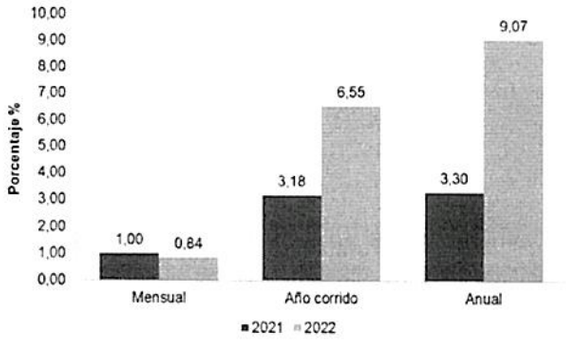
El incremento no puede superar 1% del valor comercial del inmueble. Esta medida se basa en el artículo 18 de la misma ley, donde se estableció que el canon de arrendamiento "no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo".

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.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Mayo 2022

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total nacional
Mayo 2021 - 2022



Fuente: DANE, IPC.

En mayo de 2022 en comparación con mayo de 2021, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (15,41%), carne de res y derivados (26,70%), electricidad (17,31%), arriendo imputado (2,94%), leche (35,90%), vehículo particular nuevo o usado (13,22%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (15,64%), arriendo efectivo (2,91%), carne de aves (20,09%) y productos de limpieza y mantenimiento (23,05%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (-7,29%), inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (-5,87%), aparatos de procesamiento de información y hardware (-13,53%), equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-4,63%) y juegos y juguetes infantiles (-3,66%).[3]

[3] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_may22.pdf

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
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

Cuadro 6. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Mayo 2022

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	15,41	1,00
Carne de res y derivados	26,70	0,59
Electricidad	17,31	0,53
Arriendo imputado	2,94	0,41
Leche	35,90	0,38
Vehículo particular nuevo o usado	13,22	0,35
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	15,64	0,30
Arriendo efectivo	2,91	0,30
Carne de aves	20,09	0,28
Productos de limpieza y mantenimiento	23,05	0,27

Fuente: DANE, IPC.
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

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.

2.1.3. **Técnico:**

Las condiciones técnicas del proceso contractual que se lleva a cabo satisfacen la necesidad de la entidad pública a través de una contratación directa, toda vez que el mercado no brinda la posibilidad de amplia oferta con las características de espacio, ubicación y condiciones técnicas de edificación, de manera que la dinámica del servicio y naturaleza de este 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.

2.1.4. **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.

2.1.5. **Otros:**

El 2021 marcó el inicio de un largo proceso de recuperación de lo perdido durante las cuarentenas de 2020. De acuerdo con el Banco Mundial se espera que a nivel global la economía cierre con un crecimiento de 5,6%, el ritmo más rápido de crecimiento luego de una recesión desde hace 80 años, mientras que en Latinoamérica es de 5,2% impulsada por el repunte de actividad de Brasil y Argentina. A nivel Nacional las expectativas de crecimiento para el cierre del año son de 9,8% de acuerdo con el Banco de la República.

En este sentido, Barranquilla como piloto de reactivación económica se presenta como un caso de éxito a nivel nacional al tomar medidas en pro de retomar la actividad económica desde el primer semestre del año, consolidándose con un alto porcentaje de población vacunada, que permitió la apertura de eventos masivos durante el mes de septiembre. Como resultado a estos esfuerzos, la economía muestra señales del retorno hacia los niveles de actividad del 2019. Según el Índice Mensual Económico Distrital (IMED) elaborado por Fundesarrollo, la economía de Barranquilla creció un 3% anual en septiembre de 2021, doblando el ritmo registrado durante el mismo periodo 2019.[4]

En Barranquilla A.M., el balance por sectores económicos viene marcado por mostrar signos importantes de avance en la recuperación. En 11 de los 14 sectores todavía se encuentran en niveles de empleo inferiores a los registrados en el mismo periodo del año anterior. Específicamente, los sectores de Construcción; Suministro de electricidad gas, agua, Actividades Inmobiliarias; y Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.

Sin embargo, entre 14 sectores económicos, 9 han logrado crear nuevos empleos en el tercer trimestre de 2021. Este comportamiento favorable se debe a la dinámica de sectores como: comercio y reparación de vehículos; y actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios, que aportaron aproximadamente 28.914 y 17.288 nuevos puestos de trabajo, respectivamente. Por otra parte, en los sectores de construcción; y suministro de electricidad gas, agua y gestión de desechos, se destruyeron unos 3.817 y 826 empleos, respectivamente.[5]

Evaluando los movimientos del empleo en los principales sectores económicos de la capital del Atlántico para el trimestre febrero – abril de 2022, se puede encontrar que la distribución de la participación de los sectores de interés en este estudio quedó de la siguiente manera: Construcción (8,8 %); Actividades inmobiliarias (1,1%) [6]

[4] https://www.barranquilla.gov.co/planeacion/informe-coyuntura-economica-2021

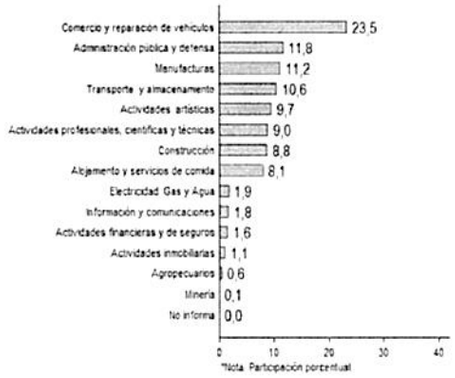
[5] https://www.camarabaq.org.co/wp-content/uploads/2021/12/III_2021.pdf

[6] https://OEE-FLD-Perfil-Departamental-Atlantico-28jun22.pdf

El progreso es de todos Mincomercio

Departamento de Atlántico - Barranquilla A.M.

Participación ocupados según ramas de actividad económica



Durante el trimestre móvil feb-abr de 2022, las actividades de comercio y reparación de vehículos representaron el 23,5 % del total de ocupados de Barranquilla A.M.

Fuente: Gran Encuesta Integrada de Hogares - DANE. Fecha de Publicación: 31 de mayo de 2022.

CAPITAL CONSTITUIDO

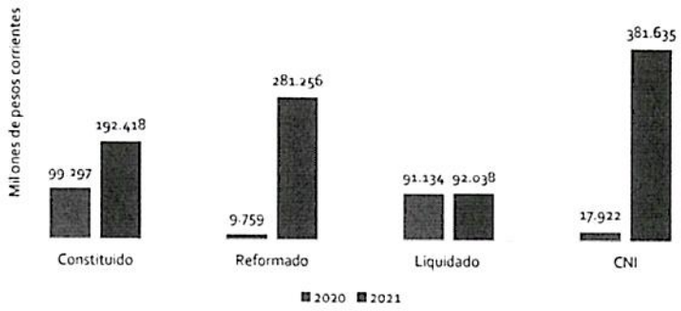
Considerando los efectos de la pandemia del COVID-19 sobre el sector productivo, que trajo consigo desde la pérdida masiva de empleos, hasta cierres definitivos, y dificultades en general para llevar a cabo las distintas operaciones comerciales; es importante analizar uno de los indicadores que directamente refleja los cambios en el tejido empresarial: el Capital Neto Invertido (CNI). Para el departamento, en el período entre enero-septiembre del 2021, el CNI aumentó en $363.713 millones de pesos. Este crecimiento fue jalonado principalmente por la expansión en el capital reformado, que pasó de $9.759 millones a $281.256 millones. Este último estuvo conformado sustancialmente por empresas dedicadas a actividades profesionales, científicas y técnicas, y del sector del comercio.

El capital constituido en el departamento también experimentó un incremento del 93,8%. Para lo corrido del 2021 a septiembre, se destaca el aporte de sectores como transporte y almacenamiento, comercio, y actividades inmobiliarias, que representaron el 29,5%, 19,7%, y 5,2% del mismo, respectivamente. Un 98,4% de estas empresas constituidas son sociedades por acciones simplificadas.

Por otra parte, el capital liquidado en lo corrido de 2021 registra niveles muy similares a los de 2020, dando lugar a una variación porcentual de apenas el 1,0%. La mayor proporción de las unidades productivas liquidadas en tal período corresponde a sociedades por acciones simplificadas, sumando 345 de las 539 empresas en total para este rubro. Los principales sectores a los que pertenecen son comercio; industrias manufactureras; e información y comunicaciones.[7]

[7] https://www.camarabaq.org.co/wp-content/uploads/2021/12/III_2021.pdf

Gráfico 10. Movimiento de capital en el Atlántico. Enero-septiembre.



Fuente: Cámara de Comercio de Barranquilla. Elaboración Fundesarrollo.

NÚMERO DE MATRICULAS NUEVAS

Un total de 17.763 empresas se crearon en el Atlántico durante el 2021, lo que significó un 25,4% más que las registradas en 2020.

De acuerdo con los datos del Registro Mercantil manejado por la Cámara de Comercio de Barranquilla, el crecimiento en el número de empresas inscritas fue mayor que el del promedio nacional que fue del 10,6%.

Frente a los registros hechos en el 2019, el incremento fue del 4.7%, ubicándose por encima del promedio nacional para esa variación frente al periodo prepandemia.

La distribución por sectores económicos muestra que el de servicios tuvo el mayor número de empresas inscritas, con 8,436 unidades de negocios, para un 47,5%. Luego se ubicó el comercio con 7.459 empresas y un 42,0% de participación. Y finalmente las industrias manufactureras con 1.868 empresas y un 10,5%.

En el 2021 se mantuvo la tendencia de una mayor participación de las microempresas dentro de la clasificación por tamaños, con 17.627 unidades que corresponde al 99,2% de las creadas. Las pequeñas empresas totalizaron 114, con el 0,6%, mientras que se crearon 11 medianas y 11 grandes, con una participación de 0,1% por cada segmento.[8]

SECTOR CONSTRUCCIÓN ATLÁNTICO

"El sector de la construcción e inmobiliario se mantiene en recuperación y le apunta a la estabilidad en el crecimiento de mediano plazo."

[8] https://www.camarabaq.org.co/empresas-se-crearon-atlantico-2021/#:~:text=funci%C3%B3n%20p%C3%BAblica%20registral-,Comunicado%20de%20Prensa%3A%2017.763%20empresas%20se%20crearon%20en%20Atl%C3%A1ntico%20durante,que%20las%20registradas%20en%202020&text=Share%3A,por%20encima%20del%20promedio%20nacional.&text=Barranquilla%2C%2013%20de%20enero%20de%202022.

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
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

DESPACHOS DE CEMENTO GRIS

En lo que va del año a septiembre la producción de cemento gris a nivel nacional creció 22,1%, para aportar un total de 1'229.150 toneladas. De la misma manera, los despachos lograron aumentar en 21,6%, resultando en un total 1'163.961 toneladas despachadas. Para el Atlántico el acumulado de toneladas de cemento remitidas alcanzó 516.812, abonando un aumento del 32,2% en lo corrido de 2021, en contraste con el desplome del 18,4% ocurrido en 2020. Esta notable evolución en los despachos proviene del aumento en las toneladas facturadas de cemento a granel de 54,7%, al igual que en las de cemento empacado de 15,3%.

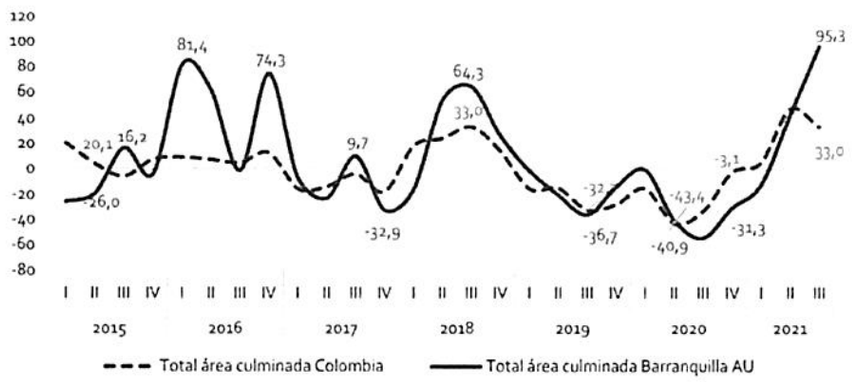
CENSO DE EDIFICACIONES

Para el tercer trimestre de 2021 el área en construcción terminada en Colombia, respecto al mismo periodo de 2020, presentó un aumento del 33%, pasando de 2'545.769 m2 a 3'385.078 m2. Este desempeño se da a raíz de los incrementos anuales revelados en el área nacional culminada para los destinos constructivos de: hoteles (154%), administración pública (131%), apartamentos (39%), casas (28,5%), comerciales (23,6%) y educación (0,5%). Por el contrario, se evidenciaron disminuciones en el área finalizada de los destinos de: hospitales (-27,3%), oficinas (-24,2%) y bodegas (-13,2%).

Para Barranquilla (área urbana) en el tercer trimestre del año el área finalizada registró un total de 321.233 m2, luego de apuntar 164.506 m2 en el mismo periodo de 2020, equivalente un aumento del 95,3%, que es atribuible al auge mostrado en el área destinada a: hospitales (439,7%), apartamentos (131%), comercio (99,7%), educación (82,9%), bodegas (20,3%) y casas (6,8%). Diferente de esto, se conoce que el área de construcción culminada disminuyó en: hoteles (-100%) y oficinas (-90,9%).

Con relación al área en proceso constructivo, la ciudad mostró un incremento trimestral del 10,6% respecto a 2020, ocasionado por el repunte sostenido del área nueva en proceso (41%) y el área que continúa en proceso (55,9%). Ello contrasta con lo exhibido por el área que reinicia proceso (-94,3%). Los principales destinos que estimulan el área en proceso para este trimestre son: hospitales (97,4%), hoteles (41,2%), oficinas (38,1%), apartamentos (12,9%) y comercio (7,1%). Por último, el área paralizada mostró un aumento de 0,7%, ante el crecimiento masivo del área nueva paralizada (217,6%), a diferencia del área que sigue paralizada (-5,8%).[9]

Gráfico 13. Variación anual del área culminada



Fuente: DANE, CEED. Elaboración Fundesarrollo.

[9] https://www.camarabaq.org.co/wp-content/uploads/2021/12/III_2021.pdf

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
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

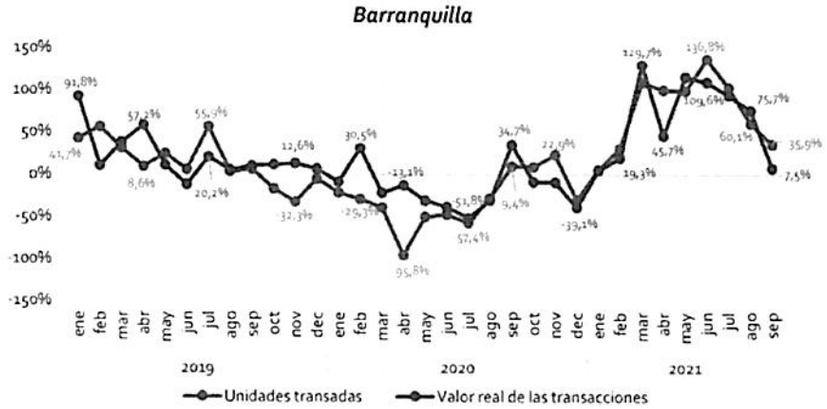
SECTOR INMOBILIARIO

El cambio en las preferencias de consumo de corto plazo fue el mecanismo principal de la transmisión de los impactos de la pandemia sobre el mercado inmobiliario. La mayoría de las personas vieron desplazada la necesidad de invertir en activos inmuebles durante un momento de incertidumbre en el que la satisfacción de las necesidades básicas primaba. Igualmente, el confinamiento no propiciaba condiciones para la visita de las unidades por parte de los que pudieran estar interesados en adquirir bienes inmuebles.

En 2021, luego de esta coyuntura, informes de portales especializados en el mercado inmobiliario indican que a partir de ello se gestaron cambios muy favorables en las preferencias de las personas a la hora de adquirir vivienda, sea propia, o bien arrendada, señalando una recuperación generalizada a nivel nacional. Por su parte, en agosto, Barranquilla auspició la Vitrina Inmobiliaria del Caribe, evento organizado por Camacol, que le apuntó a la generación de alianzas y cierre de diversos negocios inmobiliarios para afianzar la recuperación del sector.

Durante el tercer trimestre de 2021, el número de unidades de inmuebles transadas alcanzó 5.113 en el área metropolitana de Barranquilla. Este desempeño se explica principalmente por la notable recuperación evidenciada en el mes de julio de las unidades vendidas (103%). En contraste con julio de 2020, cuando se negociaron solo 755 unidades, en 2021 la cifra llegó a las 1.533 unidades. Por su parte, en agosto y septiembre el incremento de las transacciones inmobiliarias fue de 60% y 35,9%, respectivamente. [10]

Gráfico 14. Crecimiento anual de las transacciones inmobiliarias en el AM de Barranquilla



Fuente: Lonja seccional Barranquilla. Elaboración Fundesarrollo.

Se conoce que, respecto al valor de las transacciones, crecieron en este trimestre hasta aportar el 35% de los desembolsos por negocios inmobiliarios en lo que va del año. En donde también el mes de julio marca la pauta con las mayores contribuciones, al registrar incrementos de alrededor del 93%, respecto a igual mes de 2020. Para el tercer trimestre el valor total de las transacciones inmobiliarias llevadas a cabo en el área metropolitana fue de 1,27 billones de pesos, equivalentes aproximadamente a 425 mil millones de pesos cada mes del trimestre.

[10] https://www.camarabaq.org.co/wp-content/uploads/2021/12/III_2021.pdf

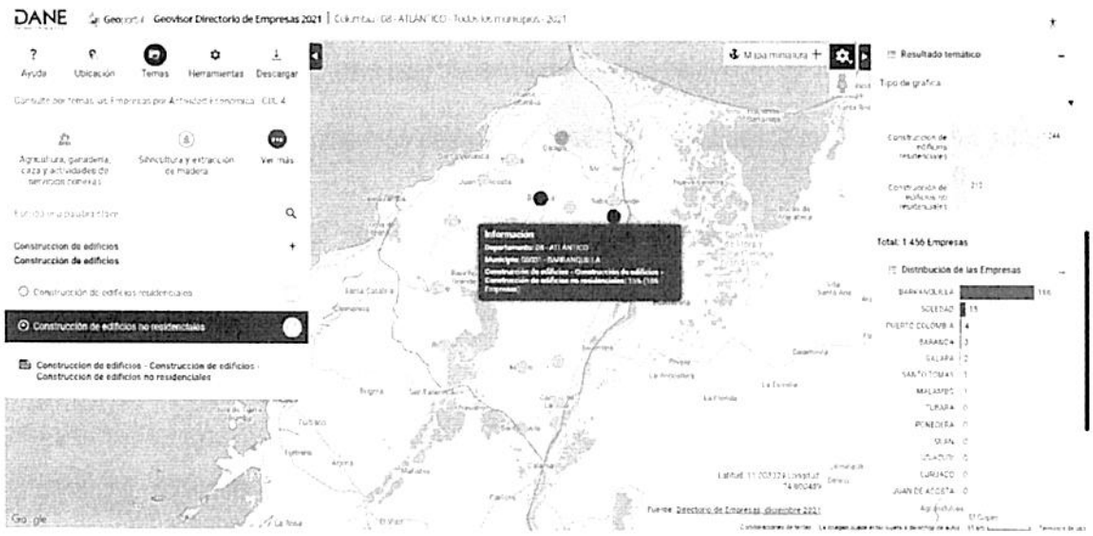
La senda de recuperación del mercado inmobiliario local es interesante, pero debe entenderse con precaución. Pese a que, en el espacio entre el primer, el segundo, e inicios del tercer trimestre del año, las transacciones mostraron incrementos históricos, la mesura de esta tendencia para los meses de agosto y septiembre sugiere que aún persisten efectos estadísticos de comparabilidad en la serie que explican la mayor parte de los movimientos en los indicadores. En ese sentido, el escenario más plausible parece ser el retorno sutil a la tendencia de crecimiento observada en 2019 a principios de 2022, ya que durante el último trimestre la inversión tiende a moderarse por las festividades de cierre de año.[11]

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 Barranquilla.

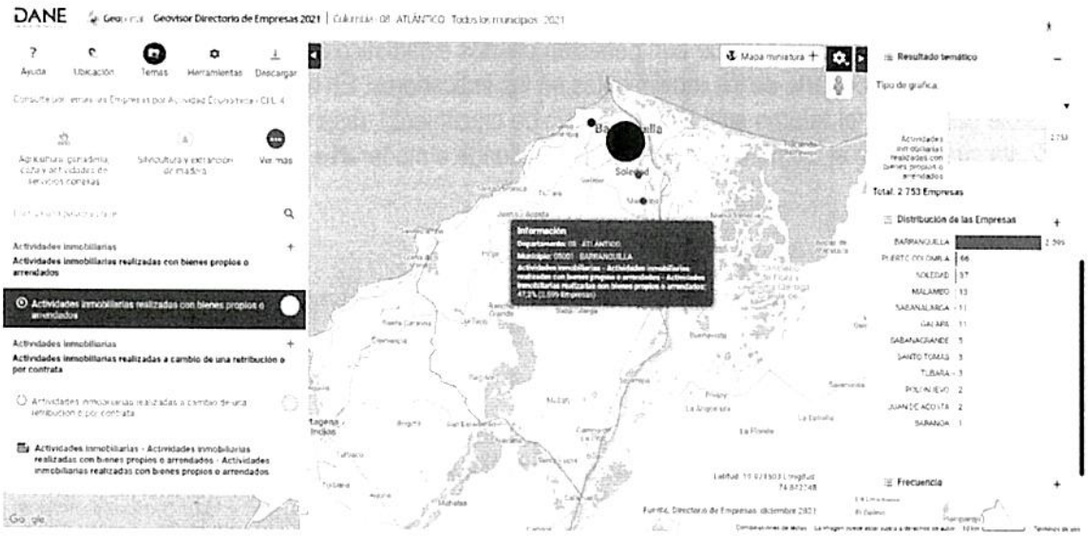
Para el sector de la construcción 2021, se encontraron 1456 empresas que han adelantado procesos constructivos en el departamento, de las cuales solo el **14,6%,** es decir que solo 212 empresas han adelantado procesos constructivos de edificios no residenciales y que la oferta de edificaciones de características no residenciales no es amplia o constante en el departamento, predominando los procesos constructivos de edificios residenciales en el **85,4%.** [12]



[11] https://www.camarabaq.org.co/wp-content/uploads/2021/12/III_2021.pdf

[12] https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/economia/directorio-estadistico-de-empresas/

Por otra parte, del sector inmobiliario 2021 muestra 2753 empresas con capacidad de brindar servicios en el sector inmobiliario.



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.

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

- Objeto del contrato: "Contratar el arrendamiento de un inmueble para la Inspección de Trabajo del municipio de Baranoa – Atlántico."

- Cantidad del bien, obra o servicio: 1 bien inmueble de 23,5 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
2012	002/12	ARRENDAMIENTO DE LA SEDE DONDE FUNCIONARA LA INSPECCION DE TRABAJO DEL MUNICIPIO DE BARANOA ADSCRITA A LA DIRECCION TERRITORIAL DE ATLANTICO PARA LA VIGENCIA 2012	Tres millones cuatrocientos veintitrés mil noventa pesos ($3.423.090) M/Cte.
2012	SMC-0014-2012	Contratar el arriendo de la sede donde funcionará la oficina de la Inspección de Trabajo del Municipio de Baranoa adscrita a la Dirección Territorial de Atlántico del MINISTERIO DEL TRABAJO, de acuerdo con las Especificaciones Técnicas de los presentes Términos de Referencia, para el periodo comprendido entre el 1 de agosto de 2012 al 31 de enero de 2013.	Tres millones cuatrocientos veintitrés mil noventa pesos ($3.423.090) M/Cte.
2013	004/13	Contratar el arrendamiento de la sede donde funcionará la Inspección de Trabajo del Municipio de Baranoa adscrita a la Dirección Territorial de Atlántico del 15 de febrero de 2013 al 30 de abril de 2013.	Un millón setecientos noventa y un mil seiscientos setenta y cinco pesos ($1.791.675) M/cte.
2013	009 de 2013	Contratar el arrendamiento un bien inmueble para el funcionamiento de la oficina de la Inspección de Trabajo de Baranoa de la Dirección Territorial Atlántico del 1 de mayo de 2013 al 30 de Agosto de 2013.	Cuatro Millones de pesos ($4.000.000) M/cte. Adición: Un millón de pesos ($1.000.000) M/cte.
2013	016 de 2013	Contratar el arriendo de la sede donde funcionará la oficina de la Inspección de Trabajo del Municipio de Baranoa adscrita a la Dirección Territorial de Atlántico del MINISTERIO DEL TRABAJO, de acuerdo con las Especificaciones Técnicas de los presentes Términos de Referencia, para el periodo comprendido entre el 1 de Octubre de 2013 al 31 de Enero de 2014.	Cuatro Millones de pesos ($4.000.000) M/cte.
2014	002 DE 2014	Arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Inspección de Baranoa, adscrita a la Dirección Territorial de Atlántico del MINISTERIO DEL	Once millones de pesos ($11.000.000) M/cte. Adición: Un millón de pesos ($1.000.000) M/cte.

		TRABAJO, para la vigencia 2014.	
2015	002 de 2015	Arrendamiento de un inmueble, para el funcionamiento de la Inspección de Baranoa, adscrita a la Dirección Territorial de Atlántico del MINISTERIO DEL TRABAJO, para la vigencia 2015	Doce millones trescientos sesenta mil pesos ($12.360.000) M/cte.
2018	CO1.PCCNTR.312707	Contratar el arrendamiento del inmueble de la calle 18 No.19-53 Local 1 Piso 1 del Municipio de Baranoa (Atlántico), para el funcionamiento de la Inspección Municipal de Baranoa, adscrita a la Dirección Territorial Atlántico del Ministerio del Trabajo, para la vigencia 2018 desde el 1° de Febrero y hasta el 31 de Diciembre de 2018.	Trece millones cuatrocientos setenta y dos mil seiscientos veinticuatro pesos ($13.472.624) M/cte.
2019	CO1.PCCNTR.710871	Contratar el arrendamiento del inmueble de la calle 18 No.19-53 Local 1 Piso 1 del Municipio de Baranoa (Atlántico), para el funcionamiento de la Inspección Municipal de Baranoa, adscrita a la Dirección Territorial Atlántico del Ministerio del Trabajo, para la vigencia 2019 desde el 2 de enero y hasta el 30 de abril de 2019.	Cuatro Millones ochocientos noventa y nueve mil ciento treinta y seis pesos ($4.899.136) M/cte.
2019	04	Contratar el arrendamiento de un inmueble para la Inspección de Trabajo del municipio de Baranoa – Atlántico desde el 1 de mayo de 2019 y hasta el 31 de marzo de 2020.	Diez millones ciento nueve mil ochocientos cincuenta y siete pesos ($10.109.857) M/cte. Adición: Tres millones novecientos veinte mil noventa y siete pesos ($3.920.097) M/cte.
2020	CO1.PCCNTR.1478463	Contratar el arrendamiento del inmueble de la calle 18 No.19-53 Local 1 Piso 1 del Municipio de Baranoa (Atlántico), para el funcionamiento de la Inspección Municipal de Baranoa, adscrita a la Dirección Territorial Atlántico del Ministerio del Trabajo, para la vigencia 2020 desde el 1° de abril y hasta el 31 de Diciembre de 2020.	Once millones ochocientos cinco mil setecientos ochenta y seis pesos ($11.805.786) M/cte. Adición: Cinco millones cuatrocientos cuarenta y un mil ciento cincuenta y seis pesos ($5.441.156) M/cte.
2021	CD-003-2021	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de la sede del Ministerio del Trabajo - Inspección Municipal de Baranoa ubicado en la Calle 18 19-53 Piso 1 Local 1 en el municipio de Baranoa - en el Departamento del Atlántico a	Veinte millones doscientos sesenta y tres mil seiscientos setenta y tres pesos ($20.263.673) M/cte.

		partir del 1° de mayo de 2021 y hasta el 31 de julio de 2022.	

- Número de contratos suscritos para el efecto y vigencias de estos: Vigencia 2012: dos contratos; vigencia 2013: tres contratos; vigencias del 2014 al 2018, 2020 y 2021: un contrato por vigencia presupuestal; vigencia 2019 dos contratos.

- 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 10 vigencias con la contratista MERY ESTHER ZAPATEIRO DE TATIS, para el arrendamiento del bien ubicado en la Calle 18 19-53 Local 1 Piso 1.

- 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?

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL	CARR 01 DE 2022	ARRIENDO REGISTRADURIA MUNICIPAL DE BARANOA	Presentación de oferta	17/01/2022 2:18 PM	-	7 728 483 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla	CD-NO-55-2021	ARRIENDO INMUEBLE UBICADO EN Carrera 19 # 22-10 Baranoa	Presentación de oferta	26/10/2021 12:23 PM	-	29 557 871 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	MINISTERIO DEL TRABAJO - DIRECCIÓN TERRITORIAL ATLÁNTICO	CD-003-2021	CONTRATAR ARRIENDO INSPECCIÓN MUNICIPAL DE BARANOA - ATLÁNTICO 2021	Presentación de oferta	30/04/2021 11:40 AM	-	20 263 673 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla	CD-NO-71-2020	CONTRATO DE ARRIENDO OFICINA BARANOA	Presentación de oferta	27/10/2020 6:33 PM	-	38 093 316 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

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 Atlántico y su área de influencia, se requiere un inmueble en el municipio de Baranoa – Atlántico, cuyas 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 técnicas mínimas de la edificación que se deba contratar.

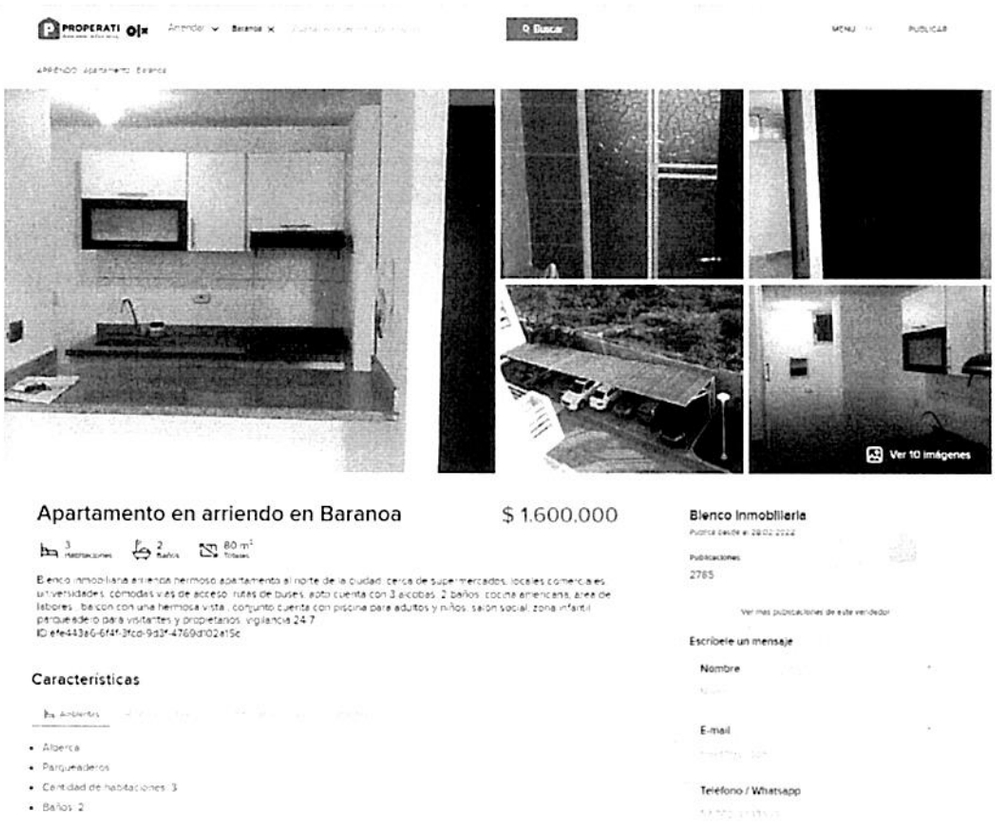
Ficha técnica, necesidad de la entidad.

- ✓ Debe estar ubicado en la localidad cercana al sector financiero de la ciudad, de fácil accesibilidad, contar con vías y rutas de transporte que permitan a los usuarios su ubicación.
- ✓ Por seguridad el inmueble debe tener puertas y ventanas seguras.
- ✓ Las instalaciones del inmueble deben estar en buen estado, deben ser amplias.
- ✓ Se requiere que el inmueble cuente con servicios públicos.
- ✓ Las redes y acometidas como: redes eléctricas, hidráulicas, telefónicas y sanitarias deben encontrarse en buen estado.
- ✓ Pisos en buen estado.
- ✓ Cielo raso en buen estado
- ✓ Baños para usuario y funcionario

Estudio de la oferta

Teniendo en cuenta las necesidades de operación y las condiciones técnicas de instalación, que debe tener la edificación y ubicación de esta, se procede a hacer verificación en el municipio de Baranoa, de oferta de locales en arriendo.

a. Propuesta bien:



https://www.properati.com.co/detalle/2w4t9_arriendo_apartamento_baranoa_piscina_parqueadero_zonas-infantiles_balcon_salon-comunal_cocina_vigilancia_bienco-inmobiliaria

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
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

Barranquilla, 27 de julio de 2022

Señores Ministerio del Trabajo Atlántico
La ciudad.

Cordial saludo.

Por medio de la presente me permito ofrecer a ustedes el inmueble de mi propiedad en donde en la actualidad está funcionando su oficina, ubicado en la dirección Calle 18 N° 19-53 piso 1 local 1 en el municipio de Baranoa, con un canon de arrendamiento por valor de $1.407.780 m/l, mensuales.

Agradezco la atención prestada a la presente.

Atentamente

Mery de Tatis
CC. 22.453.977

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.

	Valor total con Iva incluido	Metros cuadrados	Valor Mt2	Observaciones
Apartamento en Arriendo en Baranoa	$ 1,600,000	80	$ 20,000	Requiere revisar acceso de usuarios por encontrarse en edificio.
Mery Esther Zapateiro de Tatis	$1,407,780	23,5	$59,906	Ninguna
				Valor promedio Total
				$ 1,503,890

Barranquilla, Atlántico – 27 de julio de 2022.

JOSÉ HOYOS FRANCO
Director Territorial Atlántico

Elaboró: Niled H
Reviso/ Aprobó: J Hoyos