ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Ejecutiva Seccional, procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

OBJETO:

ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4- N° 1- 15 DEL MUNICPIO DE SIPÍ DEL DEPARTAMENTE DE CHOCÓ, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SIPÍ. Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.

CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la Entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas - UNSPSC:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del producto
8000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

1. ASPECTOS GENERALES:

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados

deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Es de vital importancia para la entidad contar con espacios que puedan cumplir con los fines legales y constitucionales encomendados de acuerdo con la misión y visión de la DESAJ, razón por la cual debe propiciar espacios físicos ubicados en puntos estratégicos, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, reconocimiento institucional, y demás.

Además, la DESAJ no cuenta con la cantidad suficiente de inmuebles propios o en comodato que permitan satisfacer las necesidades de ubicación de los despachos judiciales y/o dependencias administrativas, que le permita desarrollar las funciones propias que tienen asignadas dichas dependencias, tampoco se tiene prevista la adquisición de inmuebles con esa finalidad de manera inmediata, por cuanto esto supone una fuerte inversión y no se cuenta con el presupuesto para tal adquisición, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes.

Tal es el caso del Juzgado Promiscuo del Municipio de Sipí, que, debido a la falta de bienes inmuebles de propiedad de la Rama Judicial en dicho sector, no cuenta con el espacio y las adecuaciones apropiadas para ubicar dicho Juzgado Promiscuo Municipal, debido a estas circunstancias la DESAJ, debió buscar espacios para ubicarlo, en aras de ejecutar la destinación que se tiene contemplada y suscribir contrato de arrendamiento de bien inmueble para su adecuada instalación y funcionamiento, el inmueble objeto de ocupación cumplió con las características necesarias para la óptima prestación del servicio, como lo es, la ubicación idónea, accesibilidad, además de contar con espacios adecuados, para garantizar la adecuada atención a los usuarios y la labor de los funcionarios y empleados públicos, en cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal.

DESPACHOS
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE SIPÍ

Teniendo en cuenta lo anterior, previendo la terminación del contrato de arriendo donde actualmente funciona el Juzgado Promiscuo Municipal del Municipio de Sipí y ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, además la no disponibilidad de recursos de la presente vigencia para la adquisición de sedes en ese lugar del país, y la imposibilidad de obtener uno en comodato o tenencia, se deberá celebrar un nuevo contrato de arriendo que permita la continuidad de la prestación del servicio del despacho descrito en el objeto del presente estudio y para la destinación que allí se tiene contemplada.

Los bienes y/o servicios a adquirir con la presente contratación se encuentran contemplados en el Plan Anual de Adquisiciones de la presente vigencia fiscal.

En consonancia con lo expuesto y con base en los resultados obtenidos en la utilización de este espacio físico en años anteriores, se hace necesario mantener el arrendamiento del

inmueble ubicado en la Carrera 4 N° 1- 15 Sipí- Chocó, en razón a los fines, objetivos y metas institucionales, ya que no se cuenta con otra oferta que satisfaga las necesidades de la entidad.

Debe advertirse en estos estudios previos que, no es desconocido para la entidad la situación particular del departamento del Chocó en atención a la realidad jurídica y registral de los inmuebles con los cuales se suscriben los contratos de arrendamiento, tal es el caso del Municipio de Sipí, situación que da cuenta la certificación dada por el Secretario General y de Gobierno de dicho municipio, indicando que *"en el antiguo palacio municipal, funciona el Juzgado promiscuo municipal de Sipí, ubicado en la parte baja de la cabecera municipal y hasta el momento el inmueble se encuentra libre de todo gravamen"; por lo que* no es posible entonces obtener una matrícula inmobiliaria para la realización de estos procesos contractuales, por tratarse de bienes de propiedad colectiva de comunidades afrocolombianas, que si bien es cierto, son documentos esenciales para la suscripción de los contratos, no puede dejarse a un lado esta situación particular, advirtiendo por demás que, no adelantar dicho contrato, traería consigo traumatismos en la prestación del servicio de justicia, como pilar fundamente de nuestro ordenamiento jurídico.

De no mantener este inmueble en arrendamiento implicaría una afectación a la prestación del servicio allí brindado, puesto que la entidad tendría que buscar otro inmueble que cumpla con las condiciones técnicas requeridas para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Sipí, lo cual incluye traslados, cierre temporal de los despachos, etc., aunado a ello que no se cuenta con más opciones en el sector, que cumplan las necesidades de la entidad; lo que conlleva indefectiblemente a incurrir en perjuicios económicos a la entidad al tener que pagar nuevos valores de cánones de arrendamiento al romper la continuidad y perder la preferencia, la cual no puede garantizar el dueño del inmueble quien podría arrendar con el sector privado por ser un sector altamente demandado, sin tener en cuenta los perjuicios que ello conllevaría para la DESAJ, razones más que suficientes para garantizar la continuidad y permanencia de este inmueble.

La DESAJ de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 y con las verificaciones y análisis específicos para el arrendamiento de bienes inmuebles, previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del mismo Decreto y como parte del presente estudio previo, precisó el estado jurídico del bien objeto del arrendamiento, en particular:

a. Verificación de linderos y cabida
b. Verificación del título jurídico sobre el bien, que permite al arrendador entregarlo en arrendamiento
c. Ausencia de cargas o limitaciones al uso del arrendamiento.
d. Folio de matrícula inmobiliaria
e. Ultimo pago de impuesto Predial
f. La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo del arrendador.
g. Ultima colilla Pago de servicios públicos, igualmente, el arrendador no se encuentra en ninguna causal legal de inhabilidad o incompatibilidad o conflicto de intereses para suscribir el presente contrato, y se deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, en el contrato.

1.1. PERSPECTIVA LEGAL:

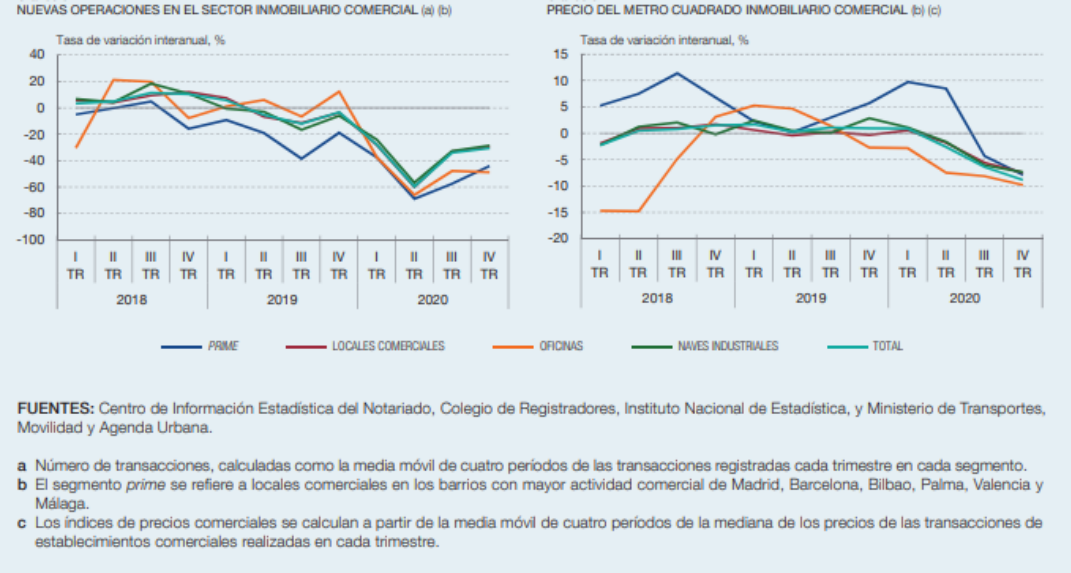
El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, se establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y en general cualquier clase de motivación subjetiva.

1.2. PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:

La Dirección Ejecutiva Seccional ha encontrado que en el sector se ofrecen servicios de arrendamiento de bienes inmuebles tanto por personas naturales como por personas jurídicas, pero no son adecuados para el normal y eficiente desarrollo de las funciones de las entidades públicas ni cuentan con la organización y la estructura que les permita desarrollar las actividades propias de la Administración de Justicia, en consecuencia se requiere de inmuebles que cuenten con todas las condiciones exigidas, esto es, condiciones físicas de infraestructura, locativas y demás.

El sector inmobiliario, ha sufrido un fuerte impacto por la paralización derivada del confinamiento por el coronavirus en el año 2020. Este impacto tuvo como consecuencia un desplome de la actividad que ha afectado de manera diferente a cada uno de los sectores económicos existentes hasta la fecha.



FUENTES: Centro de Información Estadística del Notariado, Colegio de Registradores, Instituto Nacional de Estadística, y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

a Número de transacciones, calculadas como la media móvil de cuatro períodos de las transacciones registradas cada trimestre en cada segmento.
b El segmento *prime* se refiere a locales comerciales en los barrios con mayor actividad comercial de Madrid, Barcelona, Bilbao, Palma, Valencia y Málaga.
c Los índices de precios comerciales se calculan a partir de la media móvil de cuatro períodos de la mediana de los precios de las transacciones de establecimientos comerciales realizadas en cada trimestre.

En el mercado inmobiliario comercial, obedece a la mayor sensibilidad que el segmento comercial ha mostrado tradicionalmente a los cambios en las condiciones económicas. Así,

mientras que la demanda de establecimientos comerciales responde fundamentalmente a las perspectivas sobre el ciclo económico, en el caso del mercado de la vivienda existen otros factores, como los demográficos, que también resultan determinantes para entender su evolución.

Las transacciones de inmuebles comerciales se redujeron significativamente en 2020, en especial en la primera mitad del ejercicio, cuando el número de operaciones cayó un 44% con respecto al mismo período de 2019 (véase gráfico).

Esta evolución fue especialmente negativa en los establecimientos de las zonas prime –esto es, en los ubicados en el centro de las grandes ciudades—, si bien las compraventas ya se estaban resintiendo en estos lugares antes de la pandemia. Por tipología de activo, las compraventas descendieron con mayor intensidad en el subsegmento de oficinas, mientras que en el de las naves industriales experimentaron una caída algo menor. Esto último podría deberse a algunos cambios estructurales que se han acentuado durante esta crisis. Por ejemplo, el crecimiento del comercio online, que requiere de centros logísticos grandes y bien distribuidos geográficamente, podría haber amortiguado la reducción de la demanda de establecimientos de tipo industrial. Por otra parte, las adquisiciones de oficinas podrían haberse visto más afectadas desde el comienzo de la pandemia como consecuencia del aumento del teletrabajo.

En cuanto a la evolución de los precios en el segmento comercial, la caída ha sido generalizada a partir de marzo de 2020, pero menos pronunciada que la del número de transacciones. Concretamente, la tasa de variación interanual de los precios de estos inmuebles se situó en el –8,9% en el cuarto trimestre del ejercicio pasado, en términos de la media móvil de cuatro trimestres, y fue particularmente intensa en el caso de las oficinas (véase gráfico).

Esta mayor estabilidad en la evolución de los precios frente a la de las transacciones podría indicar que las decisiones de venta se han retrasado en los últimos meses para evitar o posponer la posible asunción de caídas acusadas en los precios por parte de los vendedores. En este sentido, cabe reseñar que el comportamiento de los precios en las zonas prime, al contrario que las transacciones, habría sido algo más favorable que en el conjunto del segmento comercial.

Además del panorama político, las tendencias macroeconómicas también inciden en los movimientos del sector. El incremento en las tasas de los créditos, el comportamiento de las monedas extranjeras y el control de la inflación son fundamentales para el sector en el 2022. Los conflictos geopolíticos, aunque lejanos, podrán tener implicaciones en estos factores y obligan a realizar un continuo seguimiento en temas como la inversión extranjera, el precio del petróleo, así como en la estabilidad de la región.

Un factor importante que afecta el valor de los bienes raíces es la salud de la economía. Los indicadores económicos, como el PIB, los datos de empleo, la actividad manufacturera, la inflación, las fluctuaciones del tipo de cambio, las tasas de interés, las tasas hipotecarias, etc., son los criterios de medición. Cuando la economía es lenta, afecta la salud de los bienes raíces. Sin embargo, el carácter cíclico de la economía puede tener efectos variables en diferentes tipos de bienes inmuebles. Los ingresos/rendimientos en el sector de la hospitalidad durante el tiempo de inactividad económica son más vulnerables que los del

espacio de oficinas, ya que los espacios de oficinas se aseguran mediante arrendamientos a largo plazo y, en otros casos, mediante la compra directa. Los ciclos de ocupación hotelera son muy cortos y, por lo tanto, existe una pérdida/falta de retorno significativa de las inversiones realizadas en el sector inmobiliario del sector hotelero, en comparación con el sector inmobiliario del sector de oficinas.

Los bienes raíces han sido, en su mayor parte, una de las opciones de inversión más favorecidas para la retención de valor a largo plazo y su capacidad para generar rendimientos superiores a cualquier otra clase de inversión. En las últimas dos décadas, el desarrollo del mercado de capital de bienes raíces comerciales, en particular, la expansión de los mercados de acciones y títulos de deuda, ha transformado la industria. Esto ha proporcionado disponibilidad de capital y precios excepcionales, remodelando las métricas de valoración. Por lo tanto, influye fuertemente en la formación de capital privado y proporciona a los inversores una mayor selección de oportunidades de inversión, cobertura y arbitraje.

En un seguimiento de la actividad de capital privado, la disponibilidad de crédito para bienes inmuebles comerciales y otros instrumentos, como valores respaldados por hipotecas comerciales, en Colombia y sus regiones/ciudades clave. Rendimiento de la clase de activo, podemos evidenciar:

Oficinas: la clase de activos sigue siendo una de las favoritas de los inversores institucionales, que continúan ampliando sus miras hacia los mercados secundarios. A pesar del aumento de trabajadores independientes y contratos laborales a corto plazo, los trabajos de oficina aún representan el 39% del crecimiento laboral total, a nivel mundial. Como resultado, con la expansión de la economía y la mejora del escenario de empleo, se espera que también aumente la necesidad de espacio para oficinas.

El sector inmobiliario ha presentado cierta recuperación en algunos frentes, la meta es volver, como mínimo, a los resultados logrados en el 2019, en Colombia se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Finalizando el año 2020 se tenía una cantidad muy positiva de inmuebles disponibles, sin embargo, gracias a la reactivación económica que se dio en el 2021, se presentó un incremento en el interés de los clientes, es tanto así, que se hicieron en un 71% más negocios que el año anterior.

Para el sector inmobiliario en Colombia, el 2021 fue el año donde la economía y el interés del consumidor se reactivaron considerablemente, convirtiéndose así en uno de los años

donde se percibió mayor demanda en los servicios inmobiliarios, especialmente en el sector de los arriendos. Para el 2022 la dinámica del mercado alberga la esperanza de recuperación del sector inmobiliario con respecto a las cifras del 2019, donde se espera una mayor flexibilidad por parte de los propietarios y arrendatarios, que contribuyan a dinamizar el mercado, específicamente en lo que tiene que ver con la oferta y la demanda de arrendamientos.

Finalmente, en lugares de un número reducido de habitantes tales como pueblos y/o corregimientos, el mercado inmobiliario, específicamente en lo relacionado a los arrendamientos, tiene un comportamiento más conservador y limitado, por cuanto son lugares donde existe baja oferta y demanda de inmuebles. Dichos inmuebles a su vez cuentan con características propias limitadas que satisfagan las necesidades del mercado, siendo complejo determinar clara y precisamente el impacto de los arrendamientos en materia económica en dichas zonas.

2. ANALISIS DEL RIESGO

Conforme lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y en el numeral 6° del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 modificado por el Art. 1 del Decreto 399 de 2021, debe existir un soporte que permita la tipificación, estimación y asignación de los riesgos.

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

Nota: Los interesados en participar en el proceso, deben manifestar a La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín, teniendo en cuenta la experiencia y experticia que poseen en su actividad ordinaria, la existencia de posibles riesgos asociados con la ejecución del contrato que puedan afectar su equilibrio contractual, de conformidad con lo previsto por el artículo 863 del Código de Comercio y los artículos 3 y 5 de la ley 80 de 1993, según el cual las partes deben proceder de buena fe exenta de culpa en el período precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen. En consecuencia, la Entidad no acepta reclamaciones relacionadas con circunstancias que pueden ser previsibles por el posible proponente futuro contratista, que afecten el equilibrio contractual y que no fueron manifestadas en la oportunidad prevista en el cronograma establecido en los pliegos de condiciones del presente proceso de selección.

Como resultado del ejercicio de previsibilidad, la Entidad determinó la matriz de riesgos partiendo de las características propias de la naturaleza del proceso y del contrato que de él se derive, así como las condiciones generales del bien, servicios a adquirir, el plazo y forma de pago, entre otros.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O CONDICIONES DEL SERVICIO.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas

por mandato constitucional y legal, debe buscar espacios para ubicar el Juzgado Promiscuo Municipal de Sipí, en aras de ejecutar la destinación que se tiene contemplada en las diferentes sedes.

El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el inmueble ubicado en la Carrera 4 N° 1- 15 Sipí- Chocó, cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones:

La entidad tomará en arrendamiento el área ubicada en un piso, el cual tiene 68 mts2. Para ser más detallado el análisis a continuación se incluye una especificación por piso del área aprovechable:

Piso	Área
1	68 mts2.
Total área	68 mts2.
Total área por cobrar*	**68 mts2.**

El inmueble cuenta actualmente con:

- Puerta de ingreso
- 2 pisos
- 2 baños
- Puntos de iluminación
- Puntos de corriente
- Reja de seguridad

Nota 1: los datos anteriormente descritos podrán ser verificadas con la presentación de la oferta económica y su respectivo anexo los cuales hacen parte integral del presente estudio.

Es preciso aclarar que la Dirección aportada en la oferta económica la que se describe a continuación:

- Dirección del bien inmueble: Carrera 4 N° 1- 15 Sipí- Chocó

Para efectos del pago servicios públicos los contratos de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración judicial son:

Servicio de energía: Los servicios de energía son asumidos por el arrendador, por lo cual la entidad no se hace cargo de los costos por este servicio.

Servicio de acueducto: el inmueble no cuenta con servicio de acueducto, el cual se deriva de tanques propios del predio, por lo anterior no se desprende erogación económica de dicho servicio para la DESAJ.

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA ¿QUIÉN PRESTA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Analizando el mercado actual para la ejecución de un contrato con los requerimientos establecidos por la entidad para el cumplimiento del objeto relacionado con este análisis, se ha evidenciado que en Colombia existen varias personas naturales y empresas legalmente constituidas, que realizan esta actividad:

Gremios y asociaciones que componen el sector inmobiliario de Colombia

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ	
	La Lonja de Colombia se trata de una organización con personalidad jurídica. No tiene ánimos de lucro y su naturaleza es civil. En ella se agrupan: Avaluadores, Administradores de propiedad horizontal, Aseguradoras, Constructoras, Inmobiliarias. Además pertenecer al gremio tiene ventajas como lo son Contar con el respaldo del gremio, Poder promoverse como un integrante de la Lonja, Profundizar en los conocimientos del mercado inmobiliario, Poder ser elegido en alguna de las juntas directivas, Formar parte de la Revista Liderazgo Inmobiliario, Contar con la posibilidad de anunciar inmuebles, Formar parte del directorio inmobiliario, Acceder a programas de formación permanentes, Recibir asesoría y apoyo jurídico especializado, Asistir a todas las actividades a precio preferencial y Utilizar la sede del gremio.
COLOMBIA PROPTECH	
	Esta es una asociación sin fines de lucro que representa en Colombia a las organizaciones tecnológicas del sector inmobiliario y de construcción. Cuenta con diversos segmentos de asociados que abarcan todas las empresas del Real Estate. Se dedican a dar impulso a la innovación y la tecnología mediante la construcción del ecosistema digital en este ámbito. Su impacto e influencia en materia de transformación tecnológica en Colombia es el más relevante. Tienen como propósito el desarrollo de un Ecosistema Proptech para la innovación de productos y servicios confiables. Todo ello con el apoyo y participación del Gobierno y la industria colombiana. De este modo, se busca estimular el crecimiento económico por medio del uso y creación de nuevas tecnologías. El objetivo es generar mayor valor mediante una experiencia de usuario fácil, transparente y segura. La visión de este gremio es posicionar a Colombia como referente en transformación tecnológica e innovación. Todo ello, en la industria inmobiliaria y de construcción.
ACECOLOMBIA	

Acecolombia	Esta asociación fue fundada en el año 1992 y concentra a los Centro Comerciales existentes en Colombia. En ella se fomenta el desarrollo de proyectos, alianzas estratégicas y programas para mejorar la gestión administrativa de sus miembros. Ser parte de este miembro tiene como ventaja La representación de todos sus agremiados, Proveer información y realizar estudios del sector, Realizar y gestionar programas de formación orientados a la administración de centros comerciales, Poder contactar con medios de la industria, Asesoría especializada en el ramo, Mantener un contacto permanente con el resto de los asociados para la mutua cooperación e intercambio de ideas, Realizar anuncios de eventos en boletines de emisión semanal que se distribuyen en diversos medios de comunicación a nivel nacional, Entablar convenios y alianzas con gran diversidad de entidades, Acceso a publicidad a precios preferenciales en la revista Punto Comercial, Participar en capacitaciones y eventos organizados por Acecolombia a precios con excelentes descuentos y Disfrutar de acceso privilegiado al Manual de Comunicaciones para Manejo de Eventualidades y Departamento de Gestión Ambiental.
FENALCO	
FENALCO LA FUERZA QUE UNE	La Federación Nacional de Comercio de Colombia es una organización gremial que aglutina a los comerciantes colombianos. Nació en mayo del año 1945 con 400 agremiados en un entorno de postguerra, tras la Segunda Guerra Mundial. Hoy en día cuenta con más de 18 mil afiliados a nivel nacional. Entre sus objetivos está contribuir al progreso de Colombia a través de la actuación firme y unida del sector comercial. Todo ello, mediante la defensa y representación de los intereses de sus agremiados como grupo social fuerte y reconocido. Además, fomenta la creación y sustento de negocios que satisfagan las necesidades del público consumidor. Su visión es posicionarse como el gremio líder en la representación del sector comercial y de servicios. Esto, mediante la incorporación de agremiados en una proporción igual o superior al 20% anual. Promueve la innovación y creación de productos y servicios que estimulen la competitividad comercial. Igualmente, se ha constituido en un foro para el análisis y superación de los retos que surgen en la palestra nacional. Además consta de grandes beneficios como lo son Representación en el entorno global de la nación, Apoyo y asesoría jurídica, Participación en

	eventos de diversas clases como ferias y misiones, Formación del talento operativo y administrativo por medio de sus aliados, Recepción de información relacionada con estudios e investigaciones de forma oportuna.

5. ANALISIS DE LA DEMANDA ¿QUIÉN SOLICITA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Al realizar un análisis exhaustivo de los procesos de selección presentes en el portal único de contratación (**SECOP** II), se puede evidenciar que múltiples entidades estatales contratan periódicamente el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, generando una dinamización de este tipo de mercado, permitiendo el crecimiento económico exponencial de las empresas que prestan este tipo de servicios.

6. ANTECEDENTES- CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

A continuación, la entidad presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por la DESAJ, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar; la consulta fue realizada en el SECOP II.

N° DE CONTRATO	TIPO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR
2022-002	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA RUIZ No 19-26 CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 013-915, CON UN AREA DE 250 MTS2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE ITUANGO EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.	$ 9.840.000
2022-003	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN VIA PRINCIPAL AL TERMINAL FRENTE AL PARQUE EN EL MUNICIPIO DE MEDIO BAUDO DEL DEPARTAMENTO DE CHOCÓ CON UN ÁREA DE 177 MT2 CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N°186-8000 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DEL CITADO MUNICIPIO.	$ 16.583.333

2022-008	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 19 NO. 20-28 SEGUNDO PISO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 018-52380EN EL MUNICIPIO DE SAN RAFAEL EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS.	$ 5.284.806
2022-009	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 11 No 11-18 CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 001-239251, CON UN AREA DE 182.11 MTS2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE ANGELOPOLIS EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.	$ 7.570.255
2022-010	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 NO. 7-12, SEGUNDO PISO, DEL MUNICIPIO GIRARDOTA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 012-35821, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PENAL DEL CIRCUITO, 1 Y 2 PENAL MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO.	$ 51.467.500

7. ASPECTO REGULATORIO:

7.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan la Contratación Directa modalidad de escogencia del contratista, específicamente contratación directa para el arrendamiento de inmuebles.

7.2 REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR:

- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Decreto 1082
- Ley 1474 de 2011
- Demás normas concordantes

8. FUENTES DE INFORMACIÓN

A continuación, se relacionan las fuentes de información que fueron bases para la realización del presente estudio del sector:

https://www.portafolio.co/economia/balance-del-sector-de-actividades-inmobiliarias-en-2020-550512
http://www.fincaraiz.com.co/alza_del_canon_de_arrendamiento_para_inmuebles_comerciales_no_esta_regulado-noticia-359.aspx
Acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura
www.metrocuadrado.com
www.colombiacompra.gov.co

13 de octubre de 2022

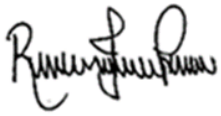
Firma de los miembros del Comité Estructurador y Evaluador



WILSON CARREÑO MURCIA
Director Administrativo

Astrid Arelly Torres M.

ASTRID ARELLY TORRES MARIN
Área Financiera



RAFAEL ISAZA PÉREZ
Profesional adscrito al Área de Asistencia Legal