ESTUDIO DE SECTOR

FECHA: 31 de octubre de 2022

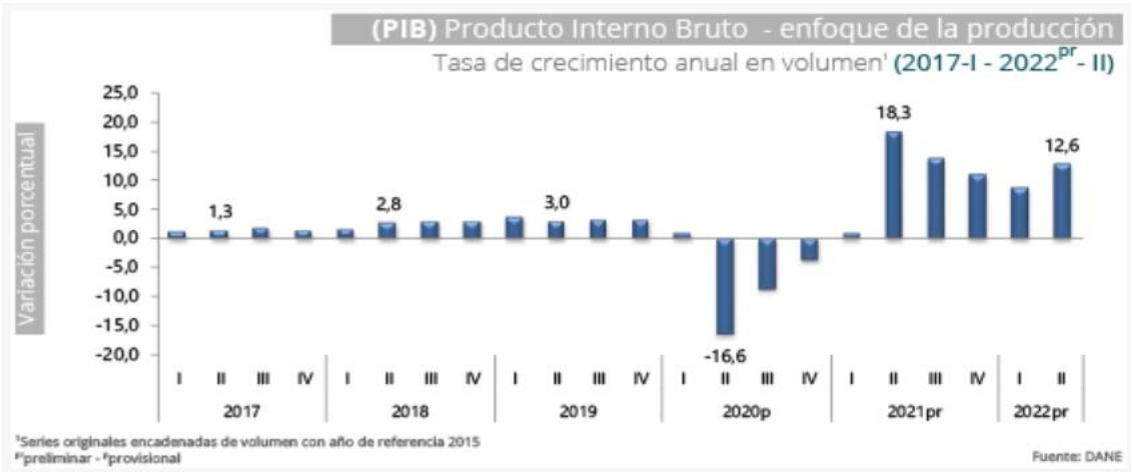
OBJETO: Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado – UBPD a nivel nacional.

1. Aspectos Generales.

1.1 Aspectos Económicos.

1.1.1 Contexto Macroeconómico:

En el segundo trimestre del 2022, el Producto Interno Bruto PIB creció en su serie origina 12,6% frente al mismo periodo de 2022





Donde las actividades que contribuyeron a este crecimiento fueron: Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 23,3%; Industrias manufactureras crece 20,3%; Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 9,0%.[1]

SECTORES QUE MÁS APORTARON AL CRECIMIENTO DEL PIB

Actividad económica	II trimestre 2021	II trimestre 2022	Aporte al II trimestre 2022 (p
Comercio al por mayor y al por menor, transporte, alojamiento y servicios de comida	40,4%	23,3%	4,4
Industrias manufactureras	34,2%	20,3%	2,5
Administración pública y defensa, educación y salud	9,4%	9%	1,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	73,6%	36,5%	1,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas	14,5%	12,3%	0,9
Actividades financieras y de seguros	3,3%	11,4%	0,6
Construcción	24,4%	9,4%	0,5
Información y comunicaciones	10,5%	17,2%	0,5
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	9,6%	7,2%	0,3
Actividades inmobiliarias	2,8%	1,9%	0,2
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	4,6%	1%	0
Explotación de minas y canteras	7,2%	0%	0

Este resultado supera las expectativas que se tenían de crecimiento para el segundo trimestre las cuales oscilaban entre 8,3% y 11,7%

[1] DANE, Boletín No.207 - Boletín Técnico Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2022 (Agt 16 de 2022) [consultado 13 de agosto de 2022] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_IItrim22_producion_y_gasto.pdf

Producto Interno Bruto	Tasa de crecimiento anual (%)					
	2021pr				2022pr	
	I	II	III	IV	I	II
Serie original	0,9	18,3	13,7	10,8	8,6	**12,6**
Serie ajustada por efecto estacional y calendario	1,7	18,2	13,7	10,6	8,5	**12,6**

Producto Interno Bruto	Tasa de crecimiento trimestral (%)					
	2021pr				2022pr	
	I	II	III	IV	I	II
Serie ajustada por efecto estacional y calendario	3,3	-2,2	6,4	2,9	1,4	**1,5**

Asimismo, se debe mencionar que el gasto del consumo creció 12,5%, el consumo de los hogares creció 14,6% y el consumo del gobierno creció 4%, frente al comportamiento de las exportaciones se debe mencionar que esas repuntaron en 31,8% y las importaciones en 32%.

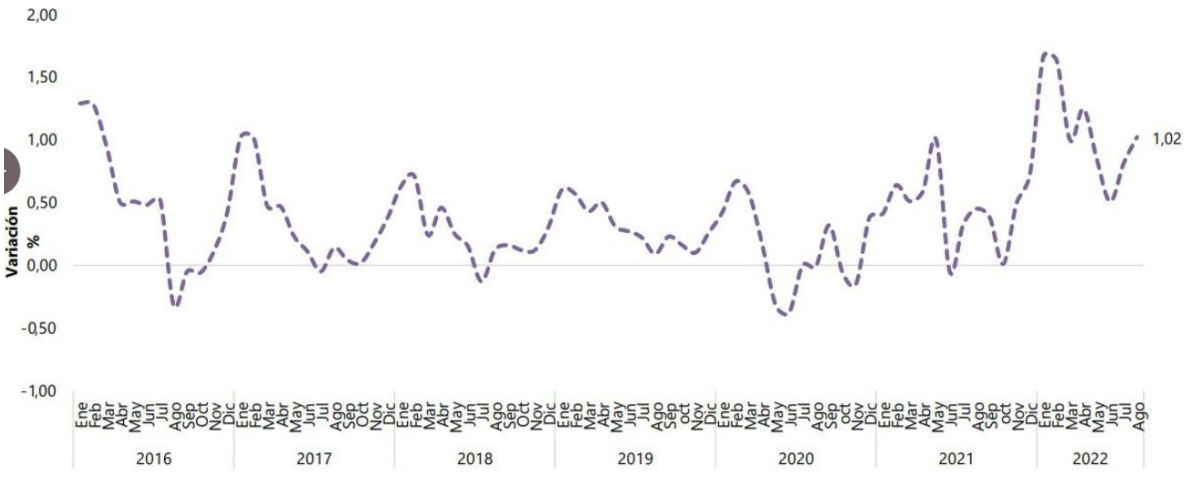
Frente a la inflación, ésta presento una variación anual de 10,84%, 6,04 puntos porcentuales más que lo reportado para el mismo periodo del 2021; reporto una mensual del 1,02% y de lo corrido del año del 9.06%.[2]

Agosto 2022

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
IPC total	1,02	0,45	9,06	3,93	10,84	4,44

[2] PORTAFOIO.COM, Inflación en Colombia llegó a 10,84% en su variación anual en agosto (Sep de 2022) [consultado 13 de septiembre de 2022] https://www.portafolio.co/economia/inflacion-en-colombia-agosto-de-2022-570591

IPC. Variación mensual total
Enero 2016 – agosto 2022



Fuente: DANE - IPC

Este comportamiento es consecuencia del alza de la variación mensual de los subsectores de Alimentos en el cual se reportó mayores alzas en cebolla (11,70%), arracacha, ñame y otros tubérculos (11,30%) y azúcar y otros endulzantes (6,84%); y bebidas no alcohólicas (1,85%) y Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles.

En cuanto a la división de bienes y servicios se registró una variación mensual de 1,54%, la segunda con más incremento en agosto de 2022; los aumentos más significativos los tuvieron: seguros de vehículos y otros relacionados con el transporte (5,05%), artículos para higiene corporal (2,62%) y artículos personales varios (2,15%), así mismo se debe mencionar que no presentaron variación: certificados; documentos administrativos y pagos de honorarios, servicios auxiliares y financieros prestados a cambio de una comisión explicita; seguros médicos, de accidentes y medicina prepagada y, por último, cuotas moderadoras a EPS.

Así mismo, se debe mencionar que frente a la tasa de desempleo el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) informo los resultados del más reciente informe de Mercado Laboral en Colombia, que mostró una tasa de desempleo para el mes de julio de 11%. La cifra es 2,1 puntos porcentuales más baja respecto al mismo mes de 2021 (13,1%).

Para este mes (julio de 2022), Colombia presento un aumento de 1,0 millones de mujeres ocupadas y de 609 mil hombres ocupados. De acuerdo con el rango de edad, los mayores aumentos en el total nacional se registraron en las mujeres de 25 a 54 años (795 mil) y en los hombres en el mismo rango de edad (250 mil).

Luego de que en julio el dólar presentara una fuerte volatilidad en Colombia, este sigue la tendencia de depreciación y, después de estar cerca de los $4.700, ahora se cotiza en la barrera de los $4.230. Esto marcará la hoja de ruta en agosto.



Se prevé que el dólar en Colombia podría volver a apreciarse ante la preferencia de los inversionistas por llevar sus recursos a mercados más estables, si bien tampoco hay decisión de tasas de interés en Colombia para agosto, la tendencia, es empezar a ver alzas un poco menos agresivas en las próximas decisiones. La inflación será clave entonces, teniendo en cuenta que las expectativas tampoco son las mejores. Desde el Banco de la República ahora están previendo que el descenso de la inflación podría verse con mejor claridad hacia 2023.[3]

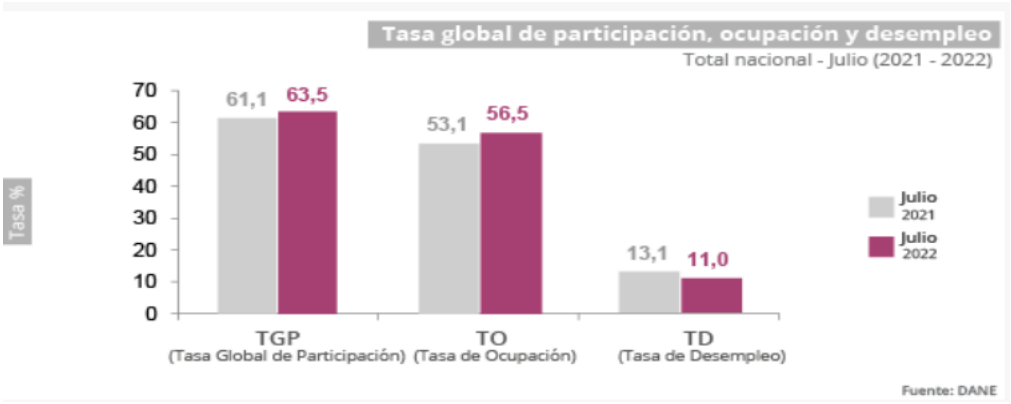
Gráfico 5. Comportamiento de la TRM junio de 2022



[3] Valoranalitik, *Esto marcará la hoja de ruta del dólar en Colombia en agosto de 2022,* 01 de agosto de 2022 [consultado 13 de sep de 2022] https://www.valoraanalitik.com/2022/08/01/esto-marcara-hoja-ruta-dolar-colombia-agosto-2022/

Los precios del petróleo han presentado caídas debido a que los temores a una recesión empañaban las perspectivas de la demanda. El barril de petróleo Brent, de referencia para Colombia, cayó 1,48% a US$98,13; mientras que el West Texas Intermediate (WTI) también descendió 1,62% a US$92,81.[4]

Por otra parte, el último Boletín Técnico sobre la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), emitido por el DANE el 29 de septiembre 2022, con información correspondiente al mes de julio de 2022, se evidencia que, a tasa de desempleo del total nacional fue 11,0%, lo que representó una reducción de 2,1 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (13,1%). La tasa global de participación se ubicó en 63,5%, lo que significó un aumento de 2,4 puntos porcentuales respecto a julio de 2021 (61,1%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 56,5%, lo que representó un aumento de 3,4 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (53,1%).[5]



La tasa de desempleo el trimestre móvil mayo - julio de 2022, la tasa de desempleo de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 11,3%, lo que representó una disminución de 4,5 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2021 (15,8%); la tasa global de participación se ubicó en 65,2%, lo que significó un aumento de 1,5 puntos porcentuales frente al trimestre móvil mayo – julio de 2021 (63,7%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,8%, lo que representó un aumento de 4,2 puntos porcentuales respecto al mismo periodo de 2021 (53,6%).

[4] La República *Dólar abrió la jornada $4.209 en promedio, con caída de $21,67 frente a la TRM* 12 de agosto de 2022 [consultado 12 de agosto de 2022] https://www.larepublica.co/finanzas/precios-del-dolar-y-petroleo-hoy-12-de-agosto-de-2022-3423592

[5] DANE. Boletín Técnico Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) Julio 2022 consultado [29 de sept de 2022] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_jul_22.pdf

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Mayo - julio (2022 - 2021)

Indicadores / poblaciones	Total 13 ciudades y áreas metropolitanas		
	May - Jul 2022	May - Jul 2021	Variación absoluta
TGP (%)	65,2	63,7	1,5
TO (%)	57,8	53,6	4,2
TD (%)	11,3	15,8	-4,5
Población ocupada	10.334	9.458	876
Población desocupada	1.322	1.777	-455
Población fuera de la fuerza laboral	6.229	6.412	-184

Fuente: DANE, GEIH.

En el mes de julio de 2022, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.055 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Industrias manufactureras; Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana; y Transporte y almacenamiento con 1,4, 1,3 y 1,2 puntos porcentuales, respectivamente.

Total nacional
Julio (2022/2021)

Rama de actividad	Total Nacional				
	Julio 2022	Julio 2021	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.055	20.417	100	1.638	
Industria manufacturera	2.458	2.179	11,1	279	1,4
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.693	2.421	12,2	272	1,3
Transporte y almacenamiento	1.707	1.460	7,7	247	1,2
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.737	1.523	7,9	214	1,0
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.821	1.632	8,3	189	0,9
Comercio y reparación de vehículos	3.871	3.684	17,6	187	0,9
Actividades financieras y de seguros	441	349	2,0	93	0,5
Alojamiento y servicios de comida	1.475	1.388	6,7	87	0,4
Suministro de Electricidad Gas y Agua^	507	434	2,3	73	0,4
Actividades inmobiliarias	239	205	1,1	35	0,2
Construcción	1.476	1.475	6,7	1	0,0
Información y comunicaciones	340	349	1,5	-9	0,0
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.288	3.318	14,9	-30	-0,1

Fuente: DANE, GEIH.

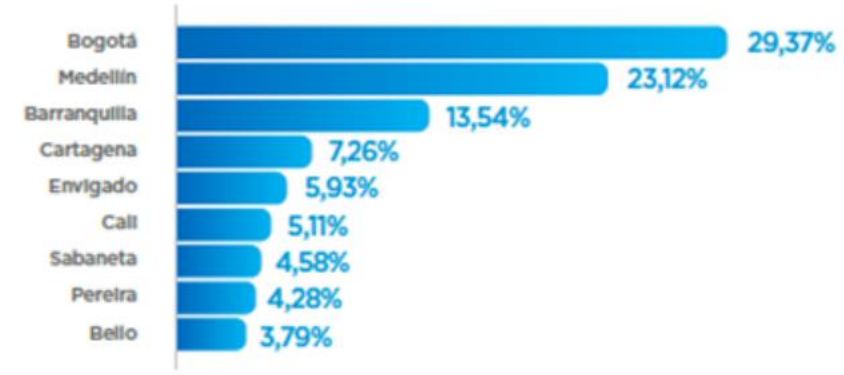
Finalmente se debe mencionar que, en el mes de julio de 2022, la población fuera de la fuerza laboral fue 14.238 miles de personas en el total nacional. Esta población se concentró principalmente en Oficios del hogar (56,1%), y Estudiando

(23,5%).

1.1.3. Dinámica Económica – Sector inmobiliario [6]

Teniendo en cuenta el informe de la Cámara de Comercio electrónica, en Bogotá (29,37%) y Medellín (23,12%) se encuentra la mayor disponibilidad de inmuebles nuevos y usados en venta, el tipo de inmueble que más se ofrece es apartamentos con el 56,58%, solo el 18,73% casas, y el 24,69% restante correspondió a lotes, bodegas y oficinas. En el segundo trimestre del año, Pereira aparece en el ranking por encima de Bello.[7]

Gráfico 1. Top de la oferta de inmuebles en venta por ciudades



Fuente: Ciencuadras.com

Al cierre del segundo trimestre del año hubo una mayor oferta de proyectos No VIS. La principal disponibilidad estuvo en el rango de 300 y 600 millones de pesos, con un porcentaje en la vivienda nueva de 43% y para vivienda usada, del 33%.

Las casas se consolidaron como los inmuebles nuevos de mayor precio, seguidas de apartamentos y de inmuebles como bodegas, lotes y oficinas. En cuanto a propiedades usadas, la categoría con mayor valor fue la de bodegas, lotes y oficinas. En la última posición se ubicaron las casas y los apartamentos.

[6] DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – DANE; Encuesta Mensual de Comercio (EMC), [En línea]. [sep 15 de 2022], consultado (15 de sep de 2022) Disponible en https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-interno/encuesta-mensual-de-comercio-emc#:~:text=En%20junio%20de%202022%2C%20las,el%20mismo%20mes%20de%202021.

[7] CAMARA COLOMBIANA DE COMERCIO ELECTRONICO, *Crecen un 5% la venta en unidades para proyectos de vivienda nueva* [En línea]. 9de agosto 2022], [consultado 3 de octubre de 2022]¨ https://www.ccce.org.co/noticias/crecen-un-5-la-venta-en-unidades-para-proyectos-de-vivienda-nueva/

Gráfico 2. Valor estimado de los inmuebles en venta



Fuente: Ciencuadras.com

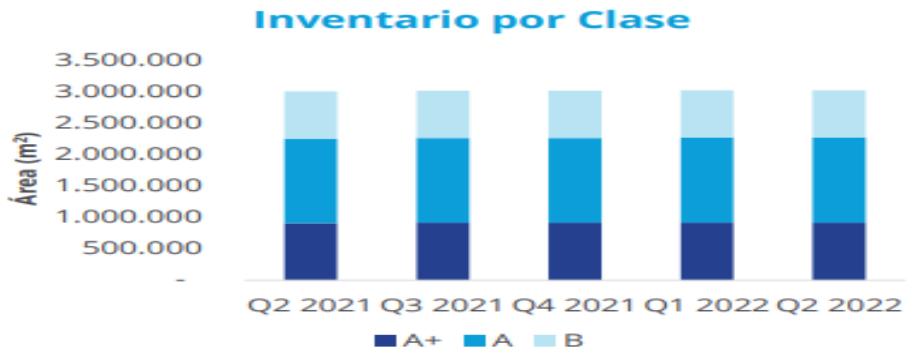
1.1.4. Dinámica Económica – Segmento oficinas[8]

Para el segundo trimestre del 2022, el segmento de oficinas corporativas sigue por la ruta de recuperación, mejorando el comportamiento presentado e n la vigencia del 2021, lo anterior se da gracias al buen dinamismo que presentaron sectores económicos como el de BPO's, Call Centers, Coworking, Farmacéutico, entre otros, los cuales ayudaron a apalancar los niveles registrados. En el segundo semestre del año, presento presentar niveles menores en la absorción, debido en mayor medida a diversas variables exógenas, tanto nacionales como internacionales, destacando el panorama económico actual, el cual puede llegar a afectar el dinamismo en el mercado nacional.



[8] COLLIERS COLOMBIA. Reporte de Mercado Oficinas Bogotá Q2 2022 [En línea]. [jul de 2022], consultado (15 de sep de 2022) Disponible *en* https://www.colliers.com/es-co/investigacion/oficbogq22022

Se debe mencionar que Bogotá consolidó un inventario competitivo total de 3.029.811 m2, manteniéndose constante respecto al primer trimestre del presente año, periodo en el cual se dio el ingreso del edificio One Vantage en la ciudad. Si esta cifra se contrasta con el comportamiento de la ciudad un año atrás, se evidencia un crecimiento de 0,57%, fruto del ingreso de varios edificios representativos en Bogotá como Sequoya Plaza, Fic 9211, Gold 8 y Gold 9 en Connecta, Torres Atrio Etapa 1, entre otros.

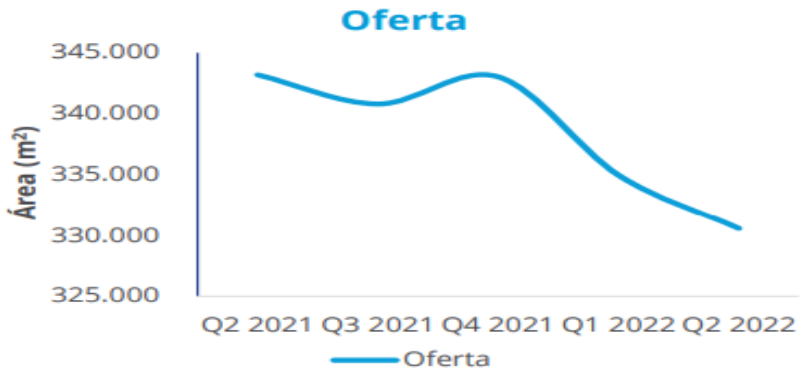


[9]

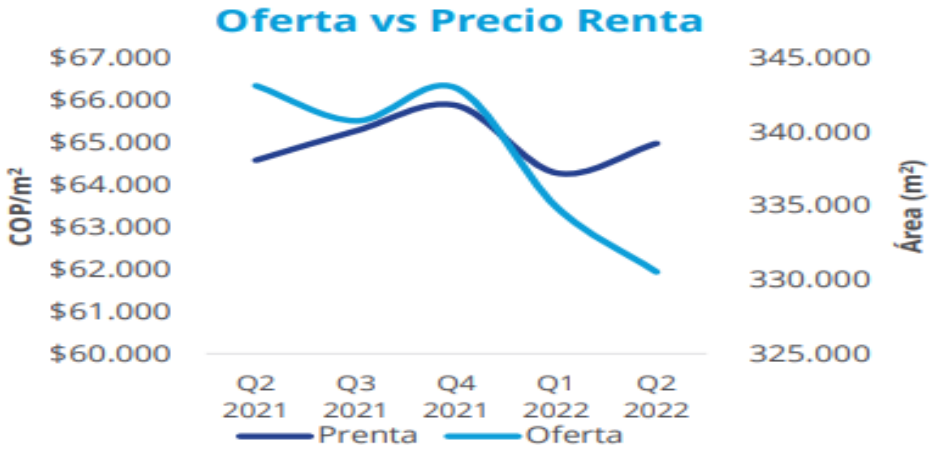
Gracias al dinamismo que ha presentado la ciudad durante el último año, así como la llegada de nuevos competidores internacionales al mercado colombiano, principalmente en el segmento de BPO's y Call Centers, Colliers International en su último informe estima que el inventario competitivo de la ciudad se incrementó en cerca de un punto porcentual durante el segundo semestre del 2022.

Asimismo, se evidencio que el retorno de las oficinas se dio en el segundo trimestre de 2022, como consecuencia de la reactivación económica y la finalización de la emergencia sanitaria en el país; dentro de las empresas que más han contribuido a este comportamiento están las empresas líderes en el mercado, como lo son Apple Google, Amazon, JP Morgan. Gracias a lo mencionado anteriormente, en Bogotá se sigue presentando una tendencia decreciente en materia de vacancia de espacios corporativos, culminando así el presente periodo con una oferta total de oficinas corporativas de 330.556 m2, equivalentes a una disminución del -3.68% en comparación con la vigencia de 2021.

[9] Edificios Clase A+: Los edificios clase A+ o A Plus, son considerados de altas especificaciones e incluyen: Entre otras características un tiempo de construido menor o igual a 10 años, alturas entre piso y techo iguales o superiores a 3.5 metros, un espacio de parqueo por cada 30 metros cuadrados de oficina, Además poseen sistemas avanzados de comunicaciones, de seguridad contra incendios. Adicionalmente se consideran como variables importantes la ubicación, las vías de acceso al edificio y cercanía a centros importantes de la ciudad
Edificios Clase A: poseen características que incluyen: Un tiempo de construido entre los 11 a 20 años, alturas entre piso y techo hasta los 3.0 metros, un espacio de parqueo por cada 40 metros cuadrados de oficina, sistemas de seguridad medio en acceso y contra incendio.
Edificio Clase B: Este tipo de edificios y oficinas pueden ser nuevos o no mayores a 10 años, tienen una buena ubicación o una ubicación que hace años fue privilegiada pero hoy no lo es tanto.



En este mismo informe, se puede ver que el valor del canon de arrendamiento del segmento de oficinas en Bogotá oscila entre los $64.000 /m2 y $66.000 /m2 sin adecuar, donde para el segundo trimestre del año, la ciudad consolidó un precio inicial de $65.200 /m2 sin adecuar, lo que se traduce en un crecimiento del 0.93% respecto al segundo trimestre del 2021. Este comportamiento se encuentra alineado con la dinámica de oferta y demanda observada para en el primer semestre del año 2022, ya que la brecha entre estas dos variables sigue presentando disminución.



1.2. Aspectos Legales.

De acuerdo con la investigación adelantada a continuación, se cita la normatividad relacionada con el proceso *Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado – UBPD a nivel nacional*." No obstante, se deja constancia que es factible que existan otras normativas adicionales.

- Código civil (Ley 84 de 1873).
- Código de Comercio (Decreto 410 de 1971).

- Ley 80 de 1993, *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".*

- Ley 1150 de 2007, *"Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos*".

- Ley 1474 de 2011, "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública."

- Decreto 1082 de 2015, *"Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional".*

- Directiva No. 8 del 17 de septiembre de 2022 "*Por medio de la cual se imparten medidas para fortaleces la racionalización, la probidad y la eficiencia del gasto público*".

1.3 Análisis de la Oferta.

1.3.1 Aspectos Técnicos – Dinámica del bien o servicio.[10]

Teniendo en cuenta que el inmueble a arrendar debe encontrarse totalmente adecuado y dotado para el funcionamiento de la sede central, es necesario precisar respecto de los requerimientos, lo siguiente:

- **Infraestructura Tecnológica**

  Es un conjunto de elementos para el almacenamiento de los datos de una empresa, en ella se incluye el hardware, el software y los diferentes servicios necesarios para optimizar la gestión interna.

  El hecho de contar con una estructura IT acorde al tamaño y necesidades de la entidad repercute positivamente en la misma, esto debido a que se pueden realizar las labores de una forma segura y escalable utilizando la tecnología como un aliado, y así garantizar la operación y el óptimo funcionamiento de las oficinas de la sede central de la UBPD.

  Dentro de los requerimientos de la infraestructura tecnológica se encuentran: cableado estructurado, cuartos técnicos, red eléctrica normal y regulada entre otros.

- **Mobiliario para oficina**

[10] Oficina, Soluciones integrales para su Oficina, Muebles de oficina, [en Línea]. (2019). [Consultado 15 de sep de 2022]. Disponibles en http://www.officinca.com/articulo-muebles-de-oficina

Este resulta ser el toque final y en muchos casos el más evidente de una entidad u oficina, la distribución de los muebles es una herramienta particularmente poderosa para lograr los objetivos de la organización en lo referente a la interacción y comunicación de sus componentes. Cada entidad, sea cual sea su tipo, tiene diferentes estructuras jerárquicas, requiere una comunicación más o menos frecuente entre sus miembros en canales diversos y con diferentes niveles de formalidad. Una adecuada distribución y selección del mobiliario robustece la estructura organizativa y potencia los estilos de comunicación de la empresa.

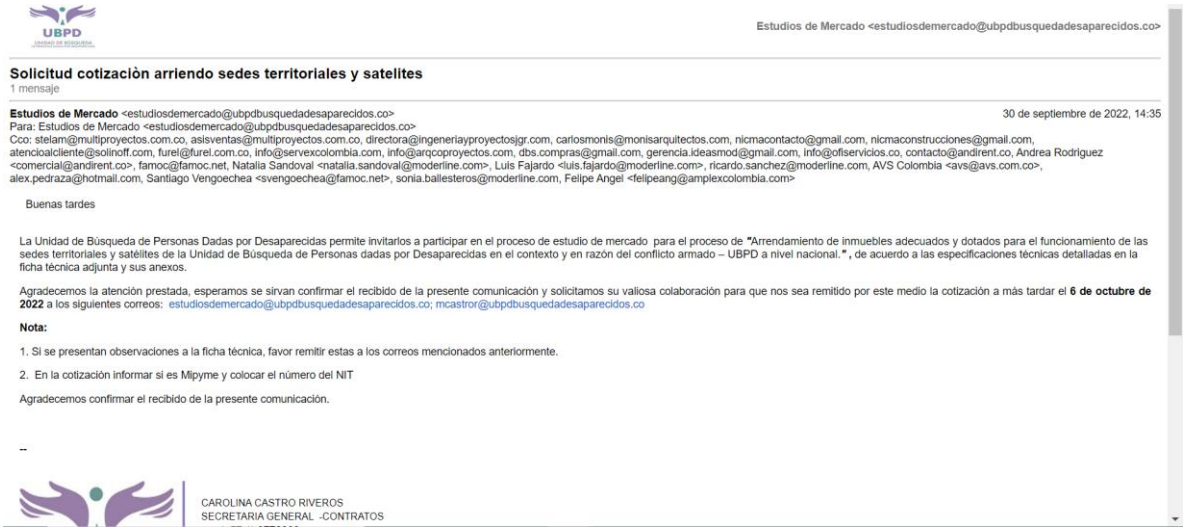
La distancia entre los miembros del personal, el tipo de divisiones o la ausencia de ellas, la cantidad de facilidades que propicien reuniones formales, o aquellas que propician encuentros informales de trabajo son variables que se pueden controlar al seleccionar el mobiliario.

Otro factor muy importante en la selección del mobiliario tiene que ver con la ergonomía, cuando el mobiliario se adapta al trabajo que cada persona realiza, simultáneamente propicia la productividad de la empresa y mejora la calidad de vida del personal.

La ergonomía se ha convertido en un factor con el que las empresas deben tener un cuidado en particular, debido a las exigencias que se establecen en la normatividad colombiana, que se encuentra comprometida con la protección de los trabajadores, por esta razón se requiere la selección adecuada del mobiliario que constituye un factor importante para una entidad u empresa.

1.3.2 Empresas que pueden prestan el servicio.

Como resultado de la consulta en el SECOP II y del análisis de mercado se evidenció que existen empresas que pueden prestar el servicio requerido por la Unidad, por lo cual procedió a invitar a varias de ellas por medio del correo de estudiosdemercado@ubpdbusquedadesaparecidos.co, como se evidencia a continuación:



Estudios de Mercado <estudiosdemercado@ubpdbusquedadesaparecidos.co>

Solicitud cotizaciòn arriendo sedes territoriales y satelites

1 mensaje

Estudios de Mercado <estudiosdemercado@ubpdbusquedadesaparecidos.co> 30 de septiembre de 2022, 14:35
Para: Estudios de Mercado <estudiosdemercado@ubpdbusquedadesaparecidos.co>
Cco: stelam@multiproyectos.com.co, asisventas@multiproyectos.com.co, directora@ingeneriayproyectosjgr.com, carlosmonis@monisarquitectos.com, nicmacontacto@gmail.com, nicmaconstrucciones@gmail.com, atencioalcliente@solinoff.com, furel@furel.com.co, info@servexcolombia.com, info@arqcoproyectos.com, dbs.compras@gmail.com, gerencia.ideasmod@gmail.com, info@ofiservicios.co, contacto@andirent.co, Andrea Rodriguez <comercial@andirent.co>, famoc@famoc.net, Natalia Sandoval <natalia.sandoval@moderline.com>, Luis Fajardo <luis.fajardo@moderline.com>, ricardo.sanchez@moderline.com, AVS Colombia <avs@avs.com.co>, alex.pedraza@hotmail.com, Santiago Vengoechea <svengoechea@famoc.net>, sonia.ballesteros@moderline.com, Felipe Angel <felipeang@amplexcolombia.com>

Buenas tardes

La Unidad de Búsqueda de Personas Dadas por Desaparecidas permite invitarlos a participar en el proceso de estudio de mercado para el proceso de **"**Arrendamiento de inmuebles adecuados y dotados para el funcionamiento de las sedes territoriales y satélites de la Unidad de Búsqueda de Personas dadas por Desaparecidas en el contexto y en razón del conflicto armado – UBPD a nivel nacional.**"**, de acuerdo a las especificaciones técnicas detalladas en la ficha técnica adjunta y sus anexos.

Agradecemos la atención prestada, esperamos se sirvan confirmar el recibido de la presente comunicación y solicitamos su valiosa colaboración para que nos sea remitido por este medio la cotización a más tardar el **6 de octubre de 2022** a los siguientes correos: estudiosdemercado@ubpdbusquedadesaparecidos.co; mcastror@ubpdbusquedadesaparecidos.co

Nota:

1. Si se presentan observaciones a la ficha técnica, favor remitir estas a los correos mencionados anteriormente.
2. En la cotización informar si es Mipyme y colocar el número del NIT

Agradecemos confirmar el recibido de la presente comunicación.

--

CAROLINA CASTRO RIVEROS
SECRETARIA GENERAL -CONTRATOS

Las empresas invitadas a cotizar fueron:

ITEM	EMPRESAS
1	MULTI PROYECTOS
2	INGENIERIA Y PROYECTOS JGR
3	MONIS ARQUITECTOS
4	NICMA CONTRUCCIONES
5	SOLINOFF
6	FUREL
7	SERVEX COLOMBIA
8	ARQCO PROYECTOS
9	DESING BLUE STYLE Ltda
10	IDEASMOD
11	OFISERVISIOS
12	ANDRINET
13	FAMOC DE PANEL
14	MODERLINE
15	AVS COLOMBIA
16	AMPLEX
17	ASD
18	INMOBILIARIA ARAUCA

Como resultado de esta invitación se recibe cotización de las firmas Moderline, Amplex y la inmobiliaria Arauca el día 13 de octubre de 2022, así mismo se hace comparación de precios con inmuebles ofertados en metro cuadrado para una muestra de la totalidad de las sedes requeridas en la ficha técnica[11]; el resultado de este se puede ver en el ítem de conclusiones del estudio de mercado.

Es necesario aclarar que el estudio de mercado se realiza teniendo en cuenta el costo del metro cuadrado adecuado (adecuaciones requeridas para el funcionamiento de las diferentes sedes), teniendo en cuenta las especificaciones técnicas requeridas por la Unidad y establecidas en la ficha técnica y sus anexos, por lo cual no es comprable este con el m2 sin adecuar.

Dando cumplimiento al artículo 33 de la Ley 2069 de 2020 “Por medio del cual se impulsa el emprendimiento en Colombia”, la UBPD identificó que las empresas que cotizaron están clasificadas una como Mipymes.

1.4. Análisis de la Demanda

Para el análisis de la demanda, se tuvieron en cuenta procesos similares o relacionados con el proceso requerido por la UBPD y que han sido realizados por diferentes Entidades Públicas y que se encuentran en el SECOP II, con el fin de revisar el valor del proceso, el tiempo de ejecución, entre otros aspectos.

[11] Se toma una muestra aleatoria del total de las sedes requeridas en la ficha técnica, toda vez que en la pagina de Metro Cuadrado no cuenta con información de total de las ciudades requeridas por la UBPD.

Entidad	UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPACIÓN INTEGRAL DE VICTIMAS	PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN	UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPACIÓN INTEGRAL DE VICTIMAS	INSTITUTO COLOMBIANO DE CRÉDITO EDUCATIVO Y ESTUDIOS TÉCNICOS EN EL EXTERIOR (ICETEX)
Objeto	El arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 85 D No 46 A - 65 Torre 3, Complejo Logístico San Cayetano de la ciudad de Bogotá identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C- 1335351 el cual comprende la torre 3 los pisos del 1 al 5, los locales del 1 al 8 y las bodegas 22, 23 y 24, cincuenta parqueaderos y ochenta y cuatro bici parqueaderos para su uso exclusivo, así como la solución integral compuesta por puestos de trabajo con cableado estructurado, adecuaciones eléctricas, centros de cableado, sistema de red inalámbrica, equipos de comunicación y otros elementos tecnológicos para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas - Sede Central.	LA ARRENDADORA entrega a título de arriendo y LA ARRENDATARIA recibe al expresado título el inmueble ubicado en la Calle 16 No. 6-66 Edificio Avianca piso 21 de la ciudad de Bogotá, con destino al funcionamiento del Grupo de Apoyo Técnico para la Vigilancia Integral al Sistema General de Regalías.	Entregar a título del arrendatario el inmueble ubicado en la cll 49 No. 50 – 21 pisos 14 y 15, identificados con matrícula inmobiliaria No. 001-135604, 001-135005, 001-35606, 001-135607, 001-135608, 001-135609, 001-135610, 001-135611, 001-135612, 001-135613, 001-135614, 001-135615, 001-135616, para el funcionamiento de la sede de la Dirección territorial de Medellín	Arrendamiento de unos espacios específicos del inmueble ubicado en la calle 26 No. 69-76 Torre 1 Piso 16 en la modalidad de “coworking”, completamente dotados con destino al funcionamiento de la sede alterna de ICETEX.
Tipo de Proceso	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa	Régimen Especial
Contratista	FAMOC DE PANEL	AMPLEX	MODERLINE	FAMOC DE PANEL
Presupuesto	Valor Vigencia 2019: $576.542.515 Valor vigencia 2020: $13.837.020.336 Valor Vigencia 2021: $5.765.425.140	$462.862.400	$191.321.984	$ 86.751.000
Plazo de Ejecución	1 año y 5 meses	11 meses	8 meses	10 meses
Vigencia	2019- 2020-2021	2019	2019	2019

CONCLUSIONES:

Conclusiones Análisis del sector:

- El tipo de proceso por medio de los cuales se realizaron los procesos en otras entidades fue contratación directa.
- El plazo de ejecución que prevalece en los contratos revisados es en promedio de 11 meses y fueron suscritos en la vigencia 2019.
- Hay entidades públicas que realizan este tipo de contratos con vigencias futuras.

Conclusiones Estudio de Mercado:

- Adicionalmente se realizó una verificación para identificar el valor del metro cuadro sin adecuar ni dotar, en las diferentes territoriales (muestreo), como se muestra a continuación[12]:

Ciudad	M2	Valor M2
Medellín	558	$ 19.713,26
	620	$ 17.741,94
Barranquilla	321	$ 35.052,34
	303	$ 37.134,65
	300	$ 37.506,00
	346	$ 32.538,46
Cali	1000	$ 13.500,00
	1100	$ 4.090,91
Cúcuta	21	$ 104.761,90
	45	$ 11.039,96

- Los valores de la tabla corresponden a metros cuadrados sin adecuar ni dotar, por lo tanto, no son comparables con los valores allegados en las cotizaciones resultado del estudio de mercado (la Unidad requiere el inmueble dotado y adecuado).
- Que las ofertas allegadas cumplen con los mínimos técnicos requeridos por la Unidad, los cuales están establecidos en las especificaciones técnicas adjuntas en la ficha técnica y los anexos.

[12] Metro cuadrado, https://www.metrocuadrado.com/oficina/arriendo/centro-internacional-bogota-/?search=form

- Que en virtud de las ofertas allegadas y con el fin de optimizar el recurso público, la Unidad inicio un proceso de negociación con cada una de las empresas que presentaron cotización, logrando una disminución de los valores unitarios frente a la cotización inicial; quedando los siguientes valores:

EMPRESA	ITEM	SEDES	VALOR CANON MENSUAL IVA
MODERLINE	1	APARTADÓ	$ 23.094.332
	2	BARRANCABERMEJA	$ 31.921.798
	3	BARRANQUILLA	$ 37.077.901
	4	CALI	$ 29.285.257
	5	CÚCUTA	$ 26.433.425
	6	FLORENCIA	$ 24.908.675
	7	IBAGUÉ	$ 25.082.552
	8	MEDELLÍN	$ 40.012.460
	9	MOCOA	$ 22.133.232
	10	MONTERÍA	$ 27.777.004
	11	QUIBDÓ	$ 35.896.013
	12	SAN JOSÉ DEL GUAVIARE	$ 28.167.264
	13	SINCELEJO	$ 26.762.075
	14	VILLAVICENCIO	$ 31.101.988
	15	YOPAL	$ 22.288.125
AMPLEX	16	VALLEDUPAR	$ 23.252.243
	17	LA DORADA	$ 22.414.840
	18	POPAYÁN	$ 23.252.005
	19	PASTO	$ 23.252.005
	20	BUENAVENTURA	$ 22.414.840
	21	TUMACO	$ 22.414.840
INMOBILIARIA ARAUCA	22	ARAUCA	$ 24.561.600
TOTAL			**$ 593.504.476**

Proyectó Carolina Castro – Experto Técnico GGC

VoBo - Revisó: Adriana Andrade Jaimes. – Coordinadora Grupo de Gestión Contractual