

ANÁLISIS DEL SECTOR PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DURANTE EL PERIODO DICIEMBRE DE 2022 - 2025

1. ANÁLISIS DEL SECTOR

Uno de los sectores con mayor tendencia comercial y actividades representa en la economía nacional es el sector de la construcción, ya que intervienen un sin número de elementos que tocan de forma directa rubros nacionales y departamentales midiendo así indicadores que no solo reflejan la actividad de infraestructuras y obras civiles en el país sino el crecimiento y desarrollo mediante las edificaciones que se desarrollan durante un año determinado. El 2021, ha representado macroeconómicamente desafíos en cuanto a crecimiento y desarrollo comercial, sin embargo, el sector de la construcción refleja uno de los crecimientos más significativos durante los últimos, en consideración con factores exógenos que afecta los procesos económicos, este documento tiene como propósito la muestra del sector de construcción y edificaciones en el Departamento del Magdalena, frente a cifras nacionales y en comparación con otros territorios del departamento. Hoy el sector de la construcción representa uno de los mayores ejes de competitividad en Colombia ya que dentro de las actividades que se involucran temas como proyección, mejora de espacios, inversión de capital que ayudan a mejorar de forma positiva el mercado, puesto que la oferta de bienes y servicios en esta importante actividad económica y comercial que con mayor crecimiento se posiciona con mayor fuerza y dinamismo en Colombia.

Los datos para el año 2021, en total de vivienda de interés social y distinto de interés indican un total de 1.654, en donde 598 viviendas fueron destinadas para interés social, y 1096 son distintas de interés social, indicando una mayor actividad en construcción a viviendas más comerciales durante este 2021. Adicionalmente se observa que entre los meses de julio y agosto se incrementa el número mensual de viviendas destinadas de interés social y las distintas de ellas. Por último, la mayor correspondencia de los datos se desina hacia el número de vivienda distinta de interés social demostrando una mayor producción de edificaciones familiares de tipo comercial en el departamento del Magdalena.

Los datos sugieren que, durante el año 2020 y parte del 2021, los destinos de área aprobadas de licencias de construcción para el departamento del Magdalena, corresponde hacia una mayor representación en vivienda diferente a interés social siendo el 51% de la totalidad de las áreas designadas para este área, seguidamente el sector comercio con 17.7% también se han asignado con mayor aumento las áreas de licencias aprobadas en el departamento y el sector hotelero representando un 12% del total de la área destinada a hoteles también cuenta con áreas significativas de aprobación de licencia de construcción de obras y edificaciones demostrando un mayor crecimiento en las actividades comerciales, en el aumento de proyectos de viviendas comerciales, expansión de complejos comerciales y nacimientos de nuevos hoteles que se acentúan en el departamento fortaleciendo la oferta comercial, se aprecia entonces que hay un número significativo de inversionistas que eligen al Magdalena como uno de los mayores potenciales de crecimiento y desarrollo económico. Durante los meses de enero, Julio y diciembre fue donde se otorgó el mayor número de área aprobada para construcción en el departamento.

El área aprobada a doce meses a febrero de 2022, indica el DANE que la mayor asignación de destino ha sido para vivienda con un total de 195.340 m² le sigue comercio y hoteles con 54.380 y 27.067 respectivamente, indicando que aún sigue la tendencia de mayor actividad de edificación en viviendas comercio y hoteles en el departamento para el año 2020 y parte del 2021 – primer semestre. Es importante destacar el crecimiento de la construcción en el departamento ya que se intensifica las nuevas obras hacia proyectos comerciales que demuestra las proyecciones de crecimiento del territorio, Las viviendas reflejan una mayor inversión en nuevos poblados, áreas propias para el ejercicio comercial y crecimiento del sector hotelero en el departamento y la ciudad de Santa Marta, haciendo más efectiva la participación del territorio en regional y nacionalmente en nuevos mercados e inversión de capital en Santa Marta y el Magdalena.



De acuerdo con los datos del DANE en el indicador del índice de construcción de vivienda DE LAS 15 ciudades de estudio de cobertura geográfica Santa Marta se ubica en primera posición con mayor variación de este índice por encima del promedio Nacional que de 0.98% siendo la diferencia porcentual de Santa Marta de 1.25%, le sigue en orden Pereira con una diferencia de -0.63% y Manizales con -0.84. Hay que tener en cuenta que índice de costo de vivienda es un indicador que se calcula para medir los costos de los principales insumos que se emplean para la construcción tal es el caso de cemento, metales, así como el costo de la mano de obra empleada en la construcción que son factores para tener en cuenta para el costo y empleo de esta. El índice del costo de construcción de vivienda en el caso particular de la ciudad de Santa Marta y la variación del costo de esta refleja una clara fluctuación que presentan las ciudades de acuerdo con el total nacional siendo la ciudad con mayor variación por encima del promedio.

Índice de costo de vivienda unifamiliar para la ciudad de Santa Marta, durante los últimos tres años ha presentado movimientos constantes entre un año y otro sin embargo entre 2020 y parte de 2021, se aprecia solo un leve cambio frente al índice, con esto datos que sugiere el DANE, se puede observar como el municipio de Santa Marta ha incrementado de forma pequeña los índices de costos de vivienda unifamiliar durante estos años, en la ciudad de Santa Marta hecho que confirma el aumento de construcción y edificación en la ciudad, de acuerdo a los costos incurrido en los movimientos la actividad de construcción en Santa Marta se ha incrementado dando así mayores adecuaciones de viviendas de interés social y distinta a ella

1.1 ANÁLISIS DEL MERCADO:

-Aspectos generales del mercado.

Se hace alusión a los procesos de selección para arrendamiento de inmuebles tanto en Santa Marta como en algunos Municipios del departamento del Magdalena, adelantados por parte de Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Santa Marta dentro de las vigencias 2021 y parte de 2022.

Basándonos en esta última información Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Santa Marta el Instituto tuvo en cuenta la persona natural o Jurídica que ha suministrado los bienes /prestado sus servicios en contratos con objeto igual o similar al que se requiere y que se relacionan en el análisis de la demanda, de igual manera se tuvo presente las ofertas recibidas por parte de los oferentes.

Para el caso de CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO debe tenerse en cuenta el numeral **2.2.1.2.1.4.11** del Decreto 1082 de 2015 según el cual

1. Se debe verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad donde se requiere el inmueble (a través de páginas especializadas ejemplo METRO CUADRADO, FINCA RAIZ o a través de cotizaciones en el sector donde se pretende contratar el arrendamiento del bien inmueble etc.)
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen la necesidad y las opciones de arrendamiento (ubicación, área del inmueble, servicios incluidos etc.)

Con el fin de garantizar las condiciones de estabilidad, que permitan el desempeño eficiente de los despachos judiciales que tiene a su cargo la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Santa Marta, se requiere contratar el servicio de arrendamiento de inmuebles durante el periodo diciembre de 202 a noviembre de 2025.

Los contratos a celebrar por la entidad, para contratar los servicios de arrendamiento de inmuebles son los siguientes:

Carrera 2 A N° 19-10 Edificio Anita Diaz Padilla, Santa Marta (Distrito Turístico Cultural E Histórico), Magdalena Teléfono (5) 4211580 www.ramajudicial.gov.co



Es importante precisar que cada uno de los inmuebles que se pretende tomar en arrendamiento cumpla con las condiciones mínimas de seguridad, dotación de baños, espacios amplios, servicios públicos, entre otros.

Otro aspecto importante a tener en cuenta es que en todos los Municipios del Departamento en donde se hace necesario arrendar inmuebles, no se cuenta con una oferta variada de inmuebles que brinden mayores beneficios y menores cañones de arrendamiento mensual.

ESTIMACIÓN Y FACTIBILIDAD DE PRECIOS Y ÁREAS PARA ARRENDAR NMUEBLES PERIODO DICIEMBRE 2022 - NOVIEMBRE 2025

CONTRATISTA	OBJETO	DICIEMBRE 2022	ARRIENDO 2023 INCREMENTO 4,3%	PROYECCIÓN (ENERO - NOV/DIC 2023)	ARRIENDO 2024 INCREMENTO 3%	PROYECCIÓN (ENERO - NOV/DIC 2024)	ARRIENDO 2025 INCREMENTO 3%	PROYECCIÓN (ENERO - noviembre 2025)	TOTAL CONTRATADO	TIEMPO	AREA NECESITADA (M2)			TOTAL SERVIDORES JUDICIALES QUE LABORAN
											Sala audiencia	Para empleados	Para archivo	
RECAUDO CORP SAS	Arrendar oficinas y locales del edificio Vives, ubicado en la Calle 22 No. 4-70 en la ciudad de Santa Marta, para el funcionamiento de Juzgados Administrativos, Penales, Ambulantes y Salas de Audiencias.	\$ 79.610.775	\$ 349.159.096	\$ 4.189.909.152	\$ 359.633.869	\$ 4.315.606.427	\$ 370.422.885	\$ 4.074.651.735	\$ 12.914.931.548	3 años	550	1931	350	93
SIAR	Arrendamiento Bodegas Archivo Central (aumento de capacidad a 40,000 cajas)	\$ 34.086.531	\$ 35.552.252	\$ 426.627.022	\$ 36.618.819	\$ 439.425.833	\$ 37.717.384	\$ 414.891.224	\$ 1.315.030.609	3 años	0	0	730	0
		\$ 6.000.000	\$ 6.258.000	\$ 72.258.000	\$ 6.445.740	\$ 77.348.880	\$ 6.639.112	\$ 73.030.234	\$ 228.637.114		20	18	5	4



MIRIAM ESTHER RIVAS DAZA	Arrendar un inmueble para el funcionamiento del Juzgado de Pivijay – Magdalena, el cual se encuentra ubicado en la Carrera 15 No. 4-33, de la nomenclatura urbana de este municipio.	\$ 4.383.230	\$ 4.571.709	\$ 54.860.507	\$ 4.708.860	\$ 56.506.322	\$ 4.850.126	\$ 53.351.386	\$ 169.101.444	3 años	75	490	40	12
L4 S.A.S.	Arrendar una (1) oficina la (911), una (1) bodega y un (1) parqueadero en el edificio del Banco de Bogota localizado en la cra 4 con calle 24 de la ciudad de santa marta, para el funcionamiento de 3 Juzgados Civiles de Restitucion de Tierras y para archivos de dichos juzgados.	\$ 11.024.415	\$ 11.498.465	\$ 137.981.578	\$ 11.843.419	\$ 142.121.025	\$ 12.198.721	\$ 134.185.935	\$ 425.312.954	3 años	45	155,23	45	4
OFFIMARK ET	Arrendamiento bodega Edificio Galaxia	\$ 5.399.999	\$ 5.632.199	\$ 65.032.188	\$ 5.801.165	\$ 69.613.979	\$ 5.975.200	\$ 65.727.199	\$ 205.773.365	3 años	0	0	202	0

Santa Marta, 30 de noviembre de 2022

JAIME RODRIGUEZ MURGAS
Coordinador Administrativo