ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA

ANÁLISIS DEL SECTOR

Atendiendo a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 sobre el deber de las entidades estatales de efectuar el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.5.2. del mencionado decreto, la Superintendencia de la Economía Solidaria adoptará los lineamientos establecidos en los manuales y guías diseñados e implementados por Colombia Compra Eficiente.

El análisis del sector cubre cinco áreas:

1. Introducción y justificación
2. Aspectos generales.
3. Estudio de la oferta.
4. Históricos -Estudio de la demanda.
5. Definición del presupuesto según el análisis de la oferta y la demanda

1. INTRODUCCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

La Superintendencia de la Economía Solidaria (Supersolidaria) es un organismo público de carácter técnico, adscrito al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, creada por la ley 454 de 1998, que ejerce la supervisión, inspección, control y vigilancia de las organizaciones de la economía solidaria que no se encuentran sometidas a la supervisión especializada del Estado. Tiene como objetivos: a) proteger los intereses de los asociados de las organizaciones de la economía solidaria, de los terceros y de la comunidad en general; b) Velar por la preservación de la naturaleza jurídica de las entidades sometidas a su supervisión, en orden a hacer prevalecer sus valores, principios y características esenciales; c) vigilar la correcta aplicación de los recursos de estas entidades, así como la debida utilización de las ventajas normativas a ellas otorgadas; d) Supervisar el cumplimiento del propósito socioeconómico no lucrativo que ha de guiar la organización y funcionamiento de las entidades vigiladas.

La magnitud del que hacer y los retos de la entidad están enmarcados en un sector que tiene una importante participación en el producto interno bruto del país. Se estima que son 8.842 organizaciones las que integran el sector de la economía solidaria, de las cuales, más de 3.000 reportaron información a la Supersolidaria, las cuales tienen presencia en todos los departamentos, aglutinan más de 6 millones de asociados, más de 19 millones de beneficiarios indirectos y generan 74 mil empleos directos.

A partir de ese enfoque la Supersolidaria busca emprender un proceso de cambio y reforma integral encaminada a la obtención de resultados y beneficios para las organizaciones que inspecciona, vigila y controla, sus asociados, los terceros y la comunidad en general. Lo anterior, en la medida que debe proteger los intereses de esos actores, velar por la preservación de la naturaleza jurídica de las organizaciones para la preservación de sus valores y principios y, en general, contribuir con el desarrollo y sostenibilidad del sector.

Con un marco estratégico redefinido (2019-2022), alineado con las perspectivas del Gobierno Nacional, la Supersolidaria requiere ser modernizada y fortalecida en su estructura interna, administrativa, funcional y en su infraestructura física. Lo anterior, con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de su misión, de los objetivos y las metas que le impone el marco normativo vigente, las directrices, lineamientos y política pública general y las del Sector, así como la cambiante y exigente dinámica del mismo.

El reconocimiento de la necesidad de mejorar la infraestructura física de la Supersolidaria, se ha dado desde el año 2019, al haber pasado por un importante incremento de personal en las diferentes dependencias de la entidad, dada la demanda de servicios del sector, lo que condujo a recurrir a implementación de puestos de trabajo improvisados y sin una adecuada planeación estratégica ni técnica, sino marcada por la urgencia de proveer los puestos de trabajo que se requirieron para las diferentes áreas.

Con base en las deficiencias existentes en la infraestructura física de la Supersolidaria, en el año 2020 se solicitó aprobación de proyecto de inversión ande el DNP, el cual fue aprobado con la ficha EBI del SISTEMA UNIFICADO DE INVERSIONES Y FINANZAS PUBLICAS – SUIFP, código BPIN No. 2020011000038, con nombre de proyecto: *"ADQUISICION DE UNA NUEVA SEDE INTEGRADA PARA LA SUPERSOLIDARIA EN BOGOTA"* y con horizonte de ejecución 2021-2022.

La Supersolidaria inició la ejecución del proyecto en el año 2021, iniciando con la contratación de la Gerente del proyecto durante el mes de febrero, la definición de necesidades de la entidad, pero teniendo en cuenta que al interior de la Superintendencia se dieron cambios estructurales en sus órganos de dirección, ordenación del gasto y coordinación del equipo del proyecto, (provisionalidad del cargo de Superintendente entre abril y diciembre de 2021, designación de 3 secretarios Generales diferentes durante el año 2021, cambio de Coordinador de grupo de Gestión Documental y Administrativa en 2 ocasiones), éstos ocasionaron múltiples reprocesos y la necesidad de analizar por parte de los nuevos encargados cada vez, la viabilidad del proyecto, así como sus posibles variables llevando en conclusión a la imposibilidad de avanzar en la ejecución del proyecto según lo programado para la vigencia 2021. Una vez se posesionaron la Superintendente y el Secretario General nombrados en firma para la entidad, se retomó con diligencia la ejecución del proyecto de inversión.

Para el año 2022 se continúa la ejecución del proyecto de inversión, por lo que se inicia con la actualización de la información base para determinar la necesidad, así como la justificación de la necesidad como se desarrolla en este punto.

2. ASPECTOS GENERALES.

2.1. OBJETO

ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA

2.2. ECONOMICO:

Según el Banco de la República La actividad económica del país se divide por sectores económicos. Cada uno de ellos hace parte de una actividad económica cuyos elementos o

productos tienen características en común y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción, es decir de acuerdo al servicio que realicen o al producto que comercialicen.

La división de la economía clásica se estructura así:

-Sector primario: se refiere a la producción básica y todo lo que tiene que ver con las actividades del agro.

-Sector secundario: se refiere a la producción de bienes y todo lo que produce la industria, construcción y manufactura.

-Sector terciario: se refiere al ofrecimiento de servicios que brinda el comercio, bancos, educación, etc.

Sectores económicos de Colombia según actividad económica:

Aunque existen diferentes versiones de los sectores económicos de acuerdo a las fuentes y criterios que analizan diferentes aspectos de los mismos, en una clasificación de estos sectores se derivan actividades económicas independientes y especializadas.

1. **Sector agropecuario:** producción básica y actividades del agro.
2. **Sector de servicios:** ofrecimiento de servicios. En este sector se el servicio de compraventa y alquiler de inmuebles.
3. **Sector industrial:** producción de bienes y manufactura.
4. **Sector de transporte:** movilización de carga o mercancía por vía terrestre, fluvial y aérea.
5. **Sector de comercio:** comercialización de bienes de consumo.
6. **Sector financiero:** Banca.
7. **Sector de la construcción:** construcción de edificaciones y obras civiles.
8. **Sector minero y energético:** minería, producción y distribución de energía.
9. **Sector de comunicaciones:** telefonía, telecomunicaciones.

Aunque el sector inmobiliario en las anteriores clasificaciones, se incluye en el sector de servicios, para algunos análisis económicos se considera como un sector independiente dado que se puede identificar su aporte diferenciado en los indicadores del PIB.

Es importante también reconocer que el sector inmobiliario está estrechamente relacionado con la industria de la construcción y que en la medida en que crece la construcción también crece el sector inmobiliario, pero también este sector de los servicios mueve la industria de la construcción. Cuando se produce acero, cemento o ladrillos, se le anota al sector industrial; cuando se otorga un crédito constructor o se financia una vivienda, se anota al sector de servicios financieros; la actividad de las ferreterías se anota al sector comercio; los diseños arquitectónicos, estudios técnicos, se anota al sector de servicios profesionales; y los arrendamientos, se anotan al sector de servicios de alquiler.

El solo subsector de servicios de alquiler es del orden de 10% del PIB nacional. Además, la construcción aporta 1,4 millones de empleos directos y la actividad de servicios inmobiliarios algo más de 1,8 millones de puestos de trabajo.

Así se entiende como, en la medida que crece la construcción, crece la economía. En los dos últimos años la construcción de vivienda decreció, lo que impactó negativamente la economía, habiendo tenido un crecimiento mediocre el PIB nacional. Así mismo, es pertinente que el gobierno tome a la construcción de edificaciones como instrumento de política económica y desarrollo social. La construcción debe mantenerse como una política de Estado, siendo indispensables los recursos fiscales para incentivarla.

Cada peso del presupuesto nacional en subsidios a la demanda de vivienda y otros complementarios se revierte con creces, vía impuestos que se recaudan tanto por parte de la nación, como los municipios. El impuesto predial es el ingreso corriente más importante para la gran mayoría de las administraciones municipales colombianas, con excepción de las grandes urbes que corresponde a la segunda fuente, después del ICA.

El buen suceso del crecimiento de nuestra economía está atado al sector inmobiliario integral.

De acuerdo con la Dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercado del Grupo Bancolombia, quienes elaboraron un documento en noviembre de 2021, con información relevante sobre la situación y proyecciones del sector inmobiliario para al año 2022, el sector inmobiliario se acelerará de forma leve en el presente año.

Se transcribe fragmento del documento referido que aporta un análisis valioso sobre este sector económico:

"Sector inmobiliario
El choque del covid-19 generó impactos significativos para esta actividad económica. Esto se refleja en que el año anterior la producción de nuevos metros se contrajo un 82% en centros comerciales y 44% en bodegas. Además, la demanda de metros cuadrados cayó marcadamente, sobre todo en bodegas (-89%), centros comerciales (-74%) y oficinas (-41%).

Afortunadamente, durante 2021 se ha evidenciado la capacidad de recuperación del sector en las cuatro principales ciudades del país. Esto, de la mano de la reactivación de actividades y el repunte de la demanda interna. Lo anterior se ha traducido en una recuperación importante del comercio y la industria, que son grandes demandantes para esta industria.

Como consecuencia, las bodegas han sido el subsector más destacado, al mostrar entre el 4T20 y el 3T21 disminuciones en vacancias del orden de 5,6 pps. Igualmente, gracias al levantamiento de las disminuciones en restricciones a la movilidad y la recuperación de los aforos, desde el 4T20 los centros comerciales han revertido el incremento en la vacancia. Además, la demanda en metros cuadrados está presentando aumentos anuales de 52%.

Por el contrario, en el subsegmento de oficinas el aumento en la vacancia, que ya venía observándose desde finales de 2020, ha continuado. Es así como, en relación con el 4T20, este indicador se ha incrementado en 1,9 pps. Consideramos que este comportamiento es atribuible a la continuación del teletrabajo en muchas empresas y entidades. Además, la pandemia ha facilitado la consolidación de esquemas de trabajo flexibles, lo que ha reducido la necesidad de este tipo de espacios.

Es importante resaltar que los precios tanto de venta como de renta han permanecidos relativamente estables. De hecho, las variaciones que se han presentado han sido puntuales, y han estado ocasionadas por el desempeño específico de la de oferta y la demanda según el trimestre observado, tanto en 2020 como en 2021.

Las actividades de servicios inmobiliarios, medidas a través de los canales del Grupo Bancolombia -que comprenden la compra venta o arriendo de inmuebles muestran que, después de las afectaciones de 2020, entre enero y septiembre de 2021 se ha presentado un crecimiento de 23% frente a 2019. Las actividades inmobiliarias, así como los servicios asociados, han exhibido una recuperación en ingresos de 21% y 22%, respectivamente, en comparación con lo registrado dos años atrás.

Teniendo en cuenta estos antecedentes, prevemos que en 2022 continuará el crecimiento en la demanda de bodegas. Asimismo, la salida de proyectos en centros comerciales -tanto nuevos como ampliaciones-, impactará de forma positiva este segmento. Por su parte, el regreso paulatino al trabajo presencial permitirá un mejor desempeño de las oficinas.

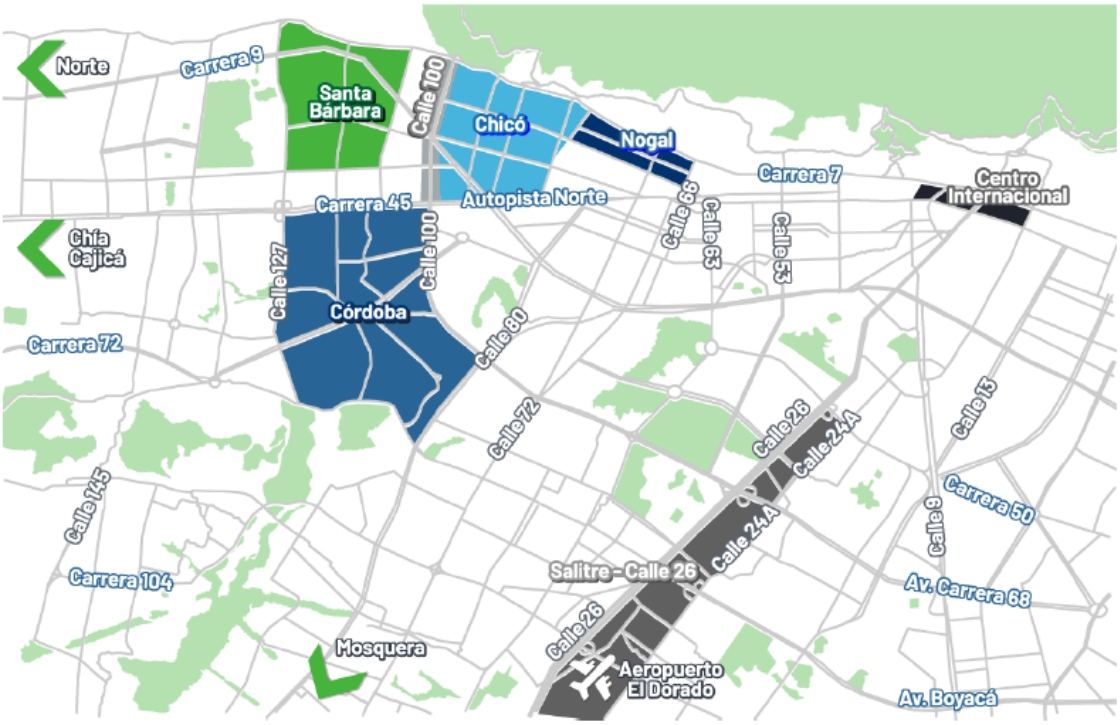
No obstante, es importante advertir que este escenario favorable dependerá no solo de la continuación en el avance de los sectores de industria y comercio, sino también de las mejoras en el mercado laboral y de la forma en la que se desarrolle el proceso electoral."

Del análisis planteado en el informe de Bancolombia, que responde a la actual realidad económica del país para el sector inmobiliario, se encuentra que al hacer referencia específica sobre la oferta y demanda de oficinas en el mercado, este año 2022 puede ser un buen momento para la adquisición de la sede para la Supersolidaria, por cuanto el subsegmento de oficinas, ha estado mostrando aumento en vacancia (es decir aumento de la oferta) de espacios, lo que puede resultar en reducción o por lo menos mantenimiento de los precios del mercado.

Existen informes que compilan la información sobre demanda y oferta de oficinas en Bogotá, como por ejemplo el desarrollado por la empresa MTS, dedicada principalmente a la administración de edificaciones. De este informe actualizado al cuarto trimestre de 2021, se puede obtener un panorama muy completo de la situación del subsegmento de oficinas para la capital de la República.

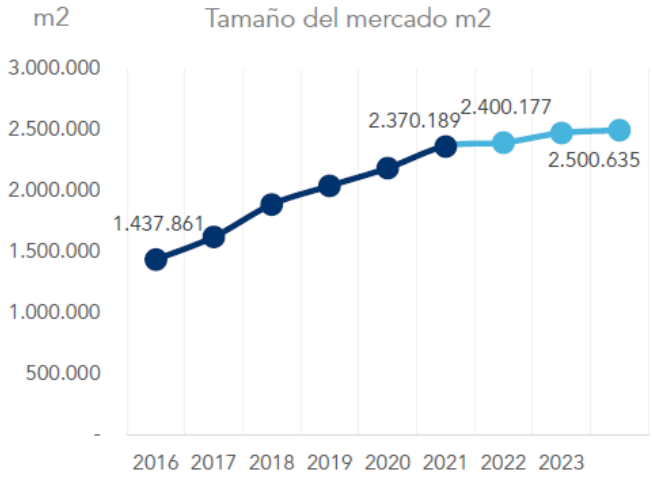
Un dato muy importante es de la sectorización de edificaciones para oficinas en Bogotá, que permite identificar diferentes zonas que muestran igualmente características diferentes cada una en precios y dimensiones de las edificaciones.

Corredores de oficinas



Fuente: Informe de mercado MTS Oficinas Bogotá

Inventario

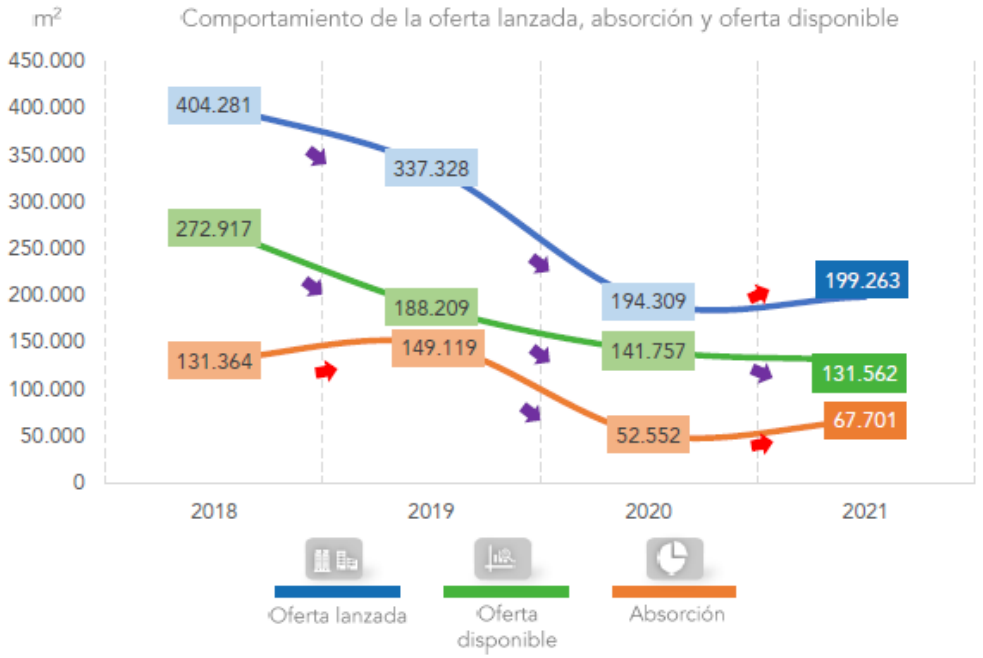


- Al cierre del 2021, Bogotá presentó un inventario acumulado de oficinas de 2.370.189 m2, creciendo 2,7% en comparación al cierre del año anterior (2.312.504 m2).
- El 2021 cierra con 36.850 m2 que se encuentran en construcción, 3.735 m2 en preventa y 86.728 m2 paralizados.
- Para el 2024 se espera que el inventario crezca un 5,5% (130.446 m2).
- El 56% (1.375.477 m2) del inventario, corresponde a proyectos con áreas vendibles superiores a los 10.000 m2.
- Durante el último año, hubo lanzamientos de 48.002 m2, 25% más que los lanzamientos del año 2020.

Fuente: Informe de mercado MTS Oficinas Bogotá

En cuanto a disponibilidad de áreas de oficina, en el referido informe encontramos lo siguiente:

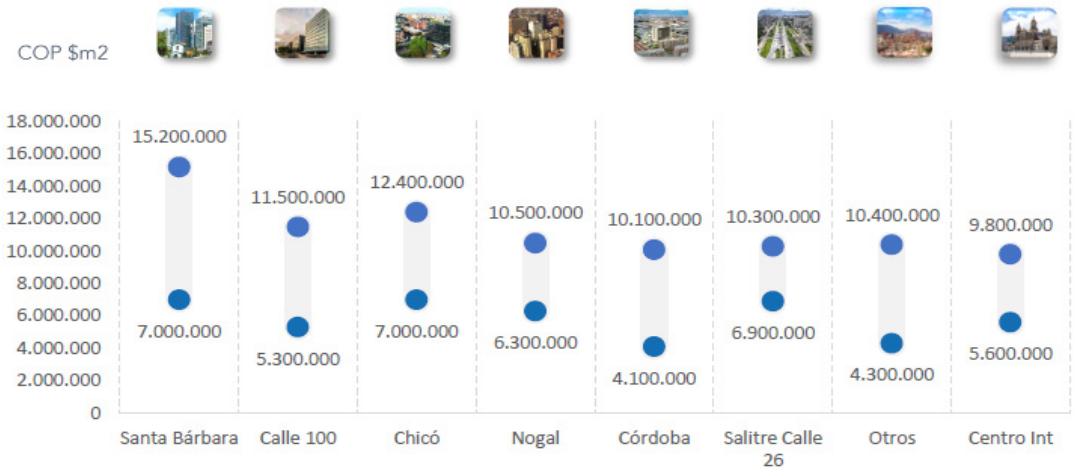
Análisis de la oferta



- Para el 2021 se presento una oferta lanzada de 189.353 m2, de los cuales se comercializaron 67.701 m2. Dando como resultado una oferta disponible de 131.562 m2.
- La absorción del 2021 se recuperó en un 28,8% en comparación al año anterior, pero sigue siendo baja comparada con el 2019.

Fuente: Informe de mercado MTS Oficinas Bogotá

En lo referente a rangos de precios de venta por sector, encontramos lo siguiente:



Fuente: Informe de mercado MTS Oficinas Bogotá

Organizaciones que ofrecen el servicio o que determinan políticas sobre el objeto de la contratación registradas en las diferentes agremiaciones.

En el mercado inmobiliario colombiano existen diferentes agremiaciones de iniciativa privada todas ellas, que agrupan a las inmobiliarias, pero no determinan políticas, sino que solamente avalan a la inscripción en sus registros como agremiación.

Las agremiaciones e instituciones que intervienen directa o indirectamente en el sector inmobiliario son las siguientes:

ASOINCOI (ASOCIACIÓN DE INMOBILIARIOS COLOMBIANOS INDEPENDIENTES): Entidad autónoma, sin ánimo de lucro, con personería jurídica, integrada por profesionales cuya actividad comercial se desarrolla en el sector de la propiedad raíz.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO: El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como misión contribuir a mejorar la calidad de vida de la ciudadanía, promoviendo el desarrollo territorial y urbano planificado del país y disminuyendo el déficit en vivienda urbana, agua potable y saneamiento básico, mediante la financiación, y el desarrollo de la política pública, programas y proyectos correspondientes, con servicios de calidad y recurso humano comprometido.

FEDELONJAS: FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ. Es el gremio tradicional del sector inmobiliario a nivel nacional, con 40 años de experiencia en el sector. Tienen un amplio cubrimiento geográfico. La Federación la componen 20 lonjas regionales que tienen un cubrimiento casi del 100% del territorio nacional. Son una fuerza de mercado de más de 1.000 miembros y 10.500 agentes, con amplio reconocimiento en el mercado.

CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ PERITAZGOS Y AVALÚOS DISTRITO CAPITAL: Es una entidad sin ánimo de lucro, que busca agremiar a todas las personas que se dediquen a la actividad valuadora de bienes muebles, inmuebles e intangibles.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO (SNR): La Entidad vigila y controla el servicio registral y notarial supervisando la Guarda de la Fe Pública, la seguridad jurídica de los bienes inmuebles y lidera estrategias para restituir, formalizar y proteger las tierras en Colombia.

AFYDI (FOMENTO Y DESARROLLO INMOBILIARIO): Institución gremial nacional sin ánimo de lucro dedicada al desarrollo de la actividad inmobiliaria, con el propósito de contribuir a su mejoramiento continuo, fomentando el conocimiento y la excelencia en la gestión y el servicio, en beneficio de la sociedad colombiana.

CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAIZ: La Cámara de la Propiedad Raíz – Lonja Inmobiliaria, es un gremio de profesionales Inmobiliarios, fundado en octubre de 1967, con la filosofía de ofrecer a sus afiliados un punto de reunión para debatir los diferentes problemas relacionados con el ramo en todas sus modalidades, unificar y representar al Gremio ante terceros.

A.N.A: CORPORACIÓN DE AUTORREGULACIÓN NACIONAL DE AVALUADORES (Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.). La Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A., reconocida como entidad de autorregulación – ERA, según lo establecido en la resolución 20910 de 2016 de la superintendencia de industria y comercio, fue autorizada para operar por esa misma autoridad mediante resolución 88634 de 2016 y registrar Avaluadores

en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. en cada una de las 13 categorías permitidas por esta actividad.

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA): Es una entidad privada sin ánimo de lucro, constituida en 1985 por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz FEDELONJAS y la Sociedad Colombiana de Avaluadores SCDA. El R.N.A propende por la profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia y en desarrollo de este objetivo, se ha dedicado desde su fundación a la certificación de Avaluadores en el país, buscando brindar seguridad y confianza a los usuarios de avalúos sobre la idoneidad y competencia de los Avaluadores inscritos.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES: Es una Lonja de carácter gremial, de orden nacional, creada el 22 de agosto de 1974, mediante Personería Jurídica No. 4547 otorgada por el Ministerio de Justicia y del Derecho, con el propósito de asociar a los profesionales valuadores, en sus diferentes especialidades, para ofrecer al mercado oficial y real de la economía nacional, el servicio de avalúos.

COMITÉ DE ESTÁNDARES INTERNACIONALES DE VALUACIÓN (IVSC Siglas en inglés): Es una organización privada, independiente y sin fines lucro con sede operacional en Londres, Reino Unido. El IVSC desarrolla estándares internacionales técnicos y éticos para tasaciones (valuación de empresas y partes de empresas, activos intangibles, terrenos y edificios, planta y equipo, préstamos hipotecarios, inversión en propiedades en construcción, etc.).

UNIÓN PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN (UPAV): Es una organización internacional dedicada al avance de la profesión de la valoración. UPAV está formada por múltiples asociaciones de afiliados, que representan a profesionales de la valuación en la Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, República Dominicana, Ecuador, El Salvador, Estados Unidos, México, Panamá, Paraguay, Perú, Puerto Rico, Uruguay y Venezuela.

IGAC - INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI: Su misión es producir, investigar, reglamentar, disponer y divulgar la información geográfica, cartográfica, agrológica, catastral, geodésica y de tecnologías geoespaciales para su aplicación en los procesos de gestión del conocimiento, planificación y desarrollo integral del país.

SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO: La Superintendencia de Industria y Comercio es un organismo técnico, de carácter administrativo, adscrito al Ministerio de Comercio Industria y Turismo, cuya actividad está orientada a fortalecer los procesos de desarrollo empresarial y los niveles de satisfacción del consumo colombiano.

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA (ANI): La Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, es una Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, adscrita al Ministerio de Transporte, según decreto 4165 del 03 noviembre de 2011. La Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, tiene por objeto planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, para el diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de los servicios conexos o relacionados y el desarrollo de proyectos de asociación público privada para otro tipo de infraestructura pública cuando así lo determine expresamente el Gobierno Nacional respecto de infraestructuras semejantes a las enunciadas.

DANE-DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: Entidad oficial nacional encargada de producir y difundir información estadística de calidad para la toma de decisiones y la investigación en Colombia, así como desarrollar el Sistema Estadístico Nacional.

ICONTEC (INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS Y CERTIFICACIÓN): Es una organización privada, sin ánimo de lucro, con amplia cobertura internacional; creada en 1963 con el objetivo de responder a las necesidades de los diferentes sectores económicos, a través de servicios que contribuyen al desarrollo y competitividad de las organizaciones, mediante la confianza que se genera en sus productos y servicios. En la actualidad prestan los servicios de: Normalización (en Colombia), Educación, Servicios de Evaluación de la conformidad como Certificación Sistemas de Gestión y Producto e Inspección, Servicios de Evaluación para el Cambio Climático, Acreditación en Salud, Metrología (en Colombia), Consulta y venta de Normas y Publicaciones. Como Organismo Nacional de Normalización de Colombia, es miembro activo de los más importantes organismos internacionales y regionales de normalización, lo que le permite participar en la definición y el desarrollo de normas internacionales y regionales, para estar a la vanguardia en información y tecnología.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS: es una asociación de carácter civil, de interés profesional, sin ánimo de lucro, cuya finalidad consiste en fomentar la arquitectura y el urbanismo, cultivar la ética profesional del arquitecto y orientar las relaciones de los arquitectos con el Estado, con la comunidad a la cual sirven y de los arquitectos entre sí.

SOCIEDAD COLOMBIANA DE INGENIEROS: La Sociedad Colombiana de Ingenieros, SCI, fundada el 29 de mayo de 1887, con personería jurídica concedida el 8 de mayo de 1886 y declarada por la ley 46 de 1904 como Centro Consultivo del Gobierno Nacional, es una corporación sin ánimo de lucro, de carácter académico, científico y gremial, cuya misión es el mejoramiento de la calidad de vida y el bienestar de la humanidad mediante el avance de las ciencias y de la ingeniería.

CENAC (CENTRO DE ESTUDIOS DE LA CONSTRUCCIÓN Y EL DESARROLLO URBANO Y REGIONAL):

CAMACOL: Las Camacol son asociaciones gremiales sin ánimo de lucro, que agrupan y representan a las empresas y entidades de la cadena productiva de la construcción y contribuye significativamente a la consolidación de la actividad edificadora, a la dinamización del sector y al desarrollo de los departamentos.

Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz - Fedelonjas

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá - Lonja de Bogotá

Las empresa y personas que realizan corretaje inmobiliario en el país, gestionan su propia actividad a través del relacionamiento con los propietarios de inmuebles y clientes para los mismos, acordando comisiones generalmente con el vendedor, por lo que para los adquirientes resulta indiferente el corredor inmobiliario en tanto que los precios de los inmuebles están sujetos a la oferta y demanda del sector.

La vigilancia y control del sector inmobiliarios es igualmente difuso o incompleto puesto que aunque en la página de la Superintendencia de Industria y Comercio, se puede observar como una de sus funciones, el ser la *"máxima autoridad en vigilancia y control de actividades relacionadas con la Metrología Legal y Reglamentos Técnicos, cuenta desde el 2013 con la*

facultad de supervisar y sancionar, en caso de ser necesario, a los avaludores del sector inmobiliario en Colombia.", el control y vigilancia de las inmobiliarias en sus procesos de intermediación no está dentro de esta función.

Por otra parte, la Ley 820 de 2003 en su artículo 32 define que la inspección, control y vigilancia del arrendamiento, estarán a cargo de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C., la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y las alcaldías municipales de los municipios del país, pero solo cobijaría este control en el evento que actúen como intermediarias en contratos de arrendamiento, pero no para compraventa de inmuebles.

El ordenamiento legal de Colombia, actualmente no cuenta con normas que regulen la actividad inmobiliaria y sólo existe el PROYECTO DE LEY NUMERO 124 DE 2017, *"por medio del cual se dictan normas en intervención económica del Estado en la economía en materia de intermediación inmobiliaria y se establecen otras disposiciones en materia de control de calidad en la prestación de tales servicios"*

2.3. Aspecto Técnico.

Las condiciones técnicas y tecnológicas del objeto del Proceso de Contratación, responden en primer lugar a las necesidades específicas de la Supersolidaria, pero también incluyen el estado de la innovación y desarrollo técnico del sector de la construcción que permite contar en la actualidad con edificaciones que optimicen el consumo de recursos y el mejoramiento de su desempeño ambiental a través de la certificación LEED en sus diferentes niveles.

Las especificaciones técnicas para la sede de la Supersolidaria están detalladas en el Anexo Técnico del proceso de contratación.

2.3.1. CONDICIONES TECNICAS PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

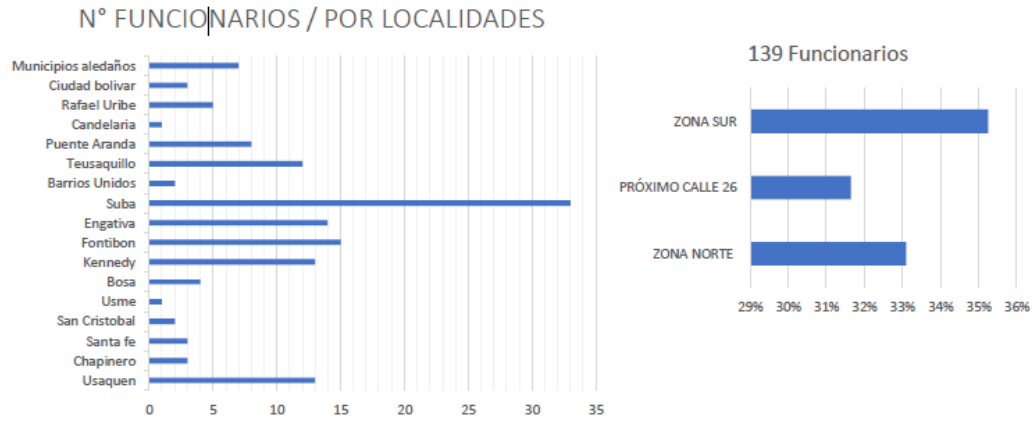
Dentro de las condiciones técnicas para la ejecución del contrato para la ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA, tenemos las siguientes:

Área necesaria para la sede

SUBTOTAL ÁREA PUESTOS DE TRABAJO	**2148,5**
SUBTOTAL ESPACIOS COMPLEMENTARIOS	**925,5**
TOTAL ESPACIOS	**3074**
MUROS Y CIRCULACIONES 35%	**1075,9**
TOTAL ÁREA NECESARIA ACTUAL SEDE SUPERSOLIDARIA	**4149,9**

Plazo de ejecución del contrato: El plazo de ejecución previsto para la ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA es El plazo de ejecución del contrato es indeterminado, pero determinable y en todo caso será contado a partir de la suscripción del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

Ubicación de la sede: La Sede debe ubicarse en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D. C.
De acuerdo con encuesta realizada al interior de la Supersolidaria acerca del lugar residencia de sus colaboradores, se encontró la información resumen del siguiente gráfico:



De lo anterior se puede concluir que los grupos de colaboradores repartidos en las tres zonas de la ciudad (norte, centro, sur) son casi homogéneos (con variaciones del 3% máximo), por lo que la ubicación que favorecería a la mayoría de vinculados a la entidad es en la zona central o cercana a ella. Por esta razón, el sector de ubicación del inmueble a adquirir por parte de la Supersolidaria debe estar entre la carrera 7 entre calles 72 y la calle 26.

Presupuesto estimado del contrato

Vigencia 2022	$26.859.000.000
Vigencia 2023 (vigencias futuras)	$19.912.760.380
Total presupuesto estimado	**$46.771.760.380**

Forma de pago

Para la vigencia 2022

Con el fin de salvaguardar los recursos públicos, se sugiera realizar un único pago, una vez se allegue a la Entidad el certificado de libertad y tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, donde este consignada la anotación de propiedad del inmueble bajo la titularidad de la Superintendencia de la Economía Solidaria. En el mismo sentido, se le expedirá copia del Certificado de Disponibilidad Presupuestal adjunto a la manifestación de interés de la entidad.

Pago contra avance en ejecución de adecuación y amoblamiento de la sede durante los 3 primeros meses del plazo del contrato, hasta por valor de $26.859.000.000.

Para la vigencia 2023

Pago saldo final del valor de la adquisición de la sede, hasta por valor de $19.912.760.380.

2.4. Aspecto regulatorio o jurídico.

En los aspectos regulatorios y jurídicos de la contratación, la Supersolidaria ha identificado la regulación aplicable al objeto del Proceso de Contratación, que influye en el mercado inmobiliario, el análisis de la que regula la actividad de los corredores inmobiliarios, las Normas Técnicas Colombianas, acuerdos o normas internacionales aplicables al objeto de la contratación y las que regulan la modalidad de selección a aplicar.

En cuanto a normas que influyen en el mercado inmobiliario,

LEY 820 DE 2003. “POR LA CUAL SE EXPIDE EL RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

LEY 675 DE 2001: “POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”. Esta ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

LEY 1673 DEL 2013: “POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”. Esta ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

LEY 388 DE 1997 (LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL).

LEY 1182 DE 2008 (LEY PARA EL SANEAMIENTO DE LA TITULACIÓN DE LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE)

LEY 1819 DE 2016 “POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTA UNA REFORMA TRIBUTARIA ESTRUCTURAL, SE FORTALECEN LOS MECANISMOS PARA LA LUCHA CONTRA LA EVASIÓN Y LA ELUSIÓN FISCAL, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

LEY 1152 DE 2007 (ESTATUTO DE DESARROLLO RURAL)

LEY 1776 DE 2016, POR LA CUAL SE CREAN Y SE DESARROLLAN LAS ZONAS DE INTERÉS DE DESARROLLO RURAL, ECONÓMICO Y SOCIAL, ZIDRES LEY DE GARANTÍAS MOVILIARIAS

DECRETO 51 DE 2004: “POR EL CUAL SE REGLAMENTAN LOS ARTÍCULOS 28, 29, 30 Y 33 DE LA LEY 820 DE 2003”

DECRETO 556 DE 2014: POR EL CUAL SE REGLAMENTA

LA LEY 1673 DE 2013. DECRETO 1074 DE 2015 (Modificado por el Decreto 229 de 2017): En el capítulo 17 de este decreto se trata sobre la actividad del avaluador y sobre la actividad de valuación; categorías de avaluadores en el Registro Abierto de Avaluadores.

DECRETO 2223 DE 1996: “POR EL CUÁL SE SEÑALAN NORMAS QUE GARANTIZAN LA PARTICIPACIÓN ACTIVA DE LA COMUNIDAD EN EL CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS DEL PACTO SOCIAL DE PRODUCTIVIDAD, PRECIOS Y SALARIOS”. Esta

ley regula sobre temas de arrendamiento, competencia de las alcaldías en cuanto a reclamos sobre arrendamientos, servicios públicos domiciliarios, cobros y reclamos, tasa de interés en la venta de bienes muebles mediante el sistema de plazos y sobre el seguimiento de la labor de las entidades encargadas del control y vigilancia.

DECRETO 410 DE 1971 ARTÍCULOS 1287 AL 1311 (Código de Comercio Colombiano Decreto 410 de 1971). Sobre la comisión y los comisionistas.

ARTÍCULOS 1317 AL 1331(Código de Comercio Colombiano Decreto 410 de 1971). Sobre la agencia comercial.

ARTÍCULOS 1340 A 1346 (Código de Comercio Colombiano Decreto 410 de 1971). Sobre el corretaje y los corredores en general.

DECRETO 1250 DE 1970 (ESTATUTO DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS)

DECRETO NÚMERO 1077 DE 2015 “POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO” DECRETO 2664 DE 1994 “POR EL CUAL SE REGLAMENTA EL CAPÍTULO XII DE LA LEY 160 DE 1994 Y SE DICTAN LOS PROCEDIMIENTOS PARA LA ADJUDICACIÓN DE TERRENOS BALDÍOS Y SU RECUPERACIÓN”

DECRETO NÚMERO 1858 DE 2015 “POR EL CUAL SE ADICIONA EL CAPÍTULO 15 AL TÍTULO 6 DE LA PARTE 2 DEL LIBRO 2 DEL DECRETO 1069 DE 2015,

DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR JUSTICIA Y DEL DERECHO, RELACIONADO CON LA APERTURA DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE BIENES BALDÍOS”

Normas técnicas en el sector inmobiliario

NTC 6162: Norma técnica colombiana para la venta de vivienda de interés social (VIS). Este documento normativo establece los términos, requisitos y condiciones generales que deben cumplir la organización en la actividad inmobiliaria de venta de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP sobre planos. Lo establecido en este documento es aplicable a organizaciones que realizan actividades inmobiliarias de promoción, comercialización y venta de Vivienda de Interés Social VIS y Vivienda de Interés Prioritario VIP sobre planos.

NTS SI 01: Código de conducta del profesional inmobiliario.

NTS SI 02: Norma técnica sectorial para la administración de copropiedades residenciales

NTS M 01: PROCEDIMIENTO Y METODOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS A VALOR DE MERCADO

NTS M 05: ENFOQUES Y CONCEPTOS GENERALES PARA VALUACIÓN DE INTANGIBLES

NTS M 04: METODOLOGÍAS PARA VALUACIÓN DE MAQUINARIA, PLANTA Y EQUIPO A VALOR DE MERCADO

NTS G 03: TIPOS DE BIENES NTS S 03: CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN

NTS S 04: CÓDIGO DE CONDUCTA DEL VALUADOR

NTS I 01: CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS

NTS I 02: CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES RURALES

NTS 01: BASES PARA LA DETERMINACIÓN DE VALOR DE MERCADO

NTS 02: BASES PARA LA DETERMINACIÓN DE VALORES DISTINTOS AL VALOR DE MERCADO

NTS A 02: VALUACIÓN PARA GARANTÍA DE CRÉDITOS

GTS G 02: CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES DE VALUACIÓN

GTS E 02: VALUACIÓN DE DERECHOS DE ARRENDAMIENTO

GTS E 03: VALUACIÓN DE MAQUINARIA PLANTA Y EQUIPO

GTS E 01: VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Normas que regulan la modalidad de contratación

Para determinar la modalidad de selección para adquisición del inmueble de la Supersolidaria se observa específicamente el Decreto 1082 de 2015, decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional, en particular el artículo 2.2.1.2.1.4.10. que define lo siguiente:

ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.10. Adquisición de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.

Teniendo en cuenta la modalidad de contratación establecida por el Decreto 1082 de 2015, se plantea el siguiente análisis comparativo entre diferentes posibilidades para la adquisición de la sede para la Supersolidaria:

Opción	Aspectos analizados			
	Costos	**Plazo de Ejecución**	**Procesos administrativos**	**Aspectos técnicos**
Adquisición de terreno, desarrollo de proyecto arquitectónico, contratación y ejecución de obra, contratación para suministro e instalación de mobiliario	Requiere inversión en diseños y estudios técnicos para la edificación a construir, costos de licencias, permisos e impuestos por construcción.	Para el desarrollo de un proyecto arquitectónico iniciando desde la adquisición del terreno, se requiere tiempo para el desarrollo de los diseños y estudios técnicos, trámites de licencia de construcción y permisos, tiempos para el desarrollo de procesos de selección de consultores y constructores y tiempo de ejecución de la obra. La adquisición y adecuación a través de esta opción requiere un plazo mínimo de 30 meses.	Disponer de infraestructura y logística de personal administrativo para los diferentes procesos de contratación	Diferentes contratistas para control y seguimiento. Diferentes tipos de contrato para controlar (diseños, obra, mobiliario, interventoría. Requiere equipos interdisciplinarios de profesionales para el seguimiento y control de las etapas del proyecto.
Adquisición de edificación o áreas de oficina en obra gris y posterior desarrollo de procesos contractuales para adecuación y mobiliario	Requiere inversión en diseños y estudios técnicos para contratación y ejecución de adecuaciones y mobiliario posteriores a la adquisición del inmueble	Proceso de contratación para adquisición de inmueble Proceso de contratación de diseños y estudios técnicos para adecuación y obras de adecuación. Proceso de contratación para adquisición e instalación de mobiliario. Procesos de contratación de interventorías para estudios técnicos y obra. Los proceso de contratación suman más de 6 meses incluyendo la ejecución de los mismos.	Disponer de infraestructura y logística de personal administrativo para los diferentes procesos de contratación	Diferentes contratistas para control y seguimiento. Diferentes tipos de contrato para controlar (diseños, obra, mobiliario, interventoría)

Opción	Aspectos analizados			
	Costos	**Plazo de Ejecución**	**Procesos administrativos**	**Aspectos técnicos**
Suscripción de convenio interadministrativo para gerencia de proyecto de adquisición	Costos de administración de convenio. Costos de contratación de personal por parte de gerencia de proyecto. Costos financieros por administración y flujo de recursos.	Proceso de contratación para suscripción de convenios. Proceso de contratación al interior de la gerencia para subcontratación de consultorías y obra. Tiempos para procesos administrativos surgidos del convenio. Riesgo de extensión de plazos por parte de gerencia de proyecto. El plazo de suscripción y ejecución de convenio, supera los 6 meses.	Gestión administrativa para suscripción y supervisión del convenio interadministrativo.	Intervención de profesionales contratados por un tercero.
Adquisición de inmueble con adecuación llave en mano, incluyendo mobiliario ajustado a necesidades de la entidad	Adquisición de inmueble con adecuaciones y mobiliario necesario en 1 solo proceso de contratación	El contratista del inmueble se encarga del desarrollo de los estudios, diseños, obras de adecuación y suministro e instalación de mobiliario para entrega llave en mano a la entidad en un plazo definido que puede ser de 3 meses.	Gestión administrativa para suscripción y supervisión del contrato de compraventa.	La entidad define las necesidades y puede intervenir directamente en el desarrollo de los diseños y estudios técnicos. Sólo debe hacer seguimiento y control a 1 contrato en el que los profesionales hacen parte del equipo del contratista

A partir del anterior análisis de opciones para la ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA es concluyente que la opción que ofrece más ventajas para la contratación del objeto en mención es la *Adquisición de inmueble con adecuación llave en mano, incluyendo mobiliario ajustado a necesidades de la entidad*, debido a que permite satisfacer la necesidad de la entidad en menor tiempo, mediante sólo un proceso de contratación en el que el contratista se encarga de entregar a la Supersolidaria el inmueble en las condiciones adecuadas para iniciar las actividades inmediatamente en la sede, lo que representa una menor gestión administrativa comparada con las demás opciones, además que es el contratista quien asume los riesgos propios derivados de la ejecución del proyecto.

Teniendo en cuenta que las instalaciones donde funciona la entidad actualmente ponen en riesgo la seguridad del personal, dado que la edificación incumple normas actuales en cuanto características y dimensiones de medios de evacuación en caso de emergencia, riesgo eléctrico por incumplimiento de condiciones establecidas en el RETIE, y riesgos de generación

de enfermedades respiratorias por condiciones de hacinamiento y características de acabado del piso en alfombra en malas condiciones y uso por encima de su vida útil; y no brindan las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, la satisfacción de la necesidad de la Supersolidaria de adquisición y adecuación de la infraestructura física para su nueva sede es prioritaria y un factor absolutamente determinante es el menor tiempo posible para satisfacer dicha necesidad.

Considerando que una de las reglas definidas en el artículo 2.2.1.2.1.4.10. del decreto 1082 de 2015 define lo siguiente: *"… 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública."*, es esencial identificar estos principios y su aplicación en el presente proceso de contratación, en torno a la modalidad de selección para la adquisición de la sede de la Supersolidaria.

La Constitución Política hace referencia a los principios de la función administrativa, es decir, al conjunto de parámetros que los servidores públicos deben tener en cuenta para el cumplimiento de los fines de la administración pública. Así, el artículo 209 establece:

> *"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones…".*

Desde el punto de vista del régimen administrativo y, en particular en virtud del principio de economía, el mismo se desarrolla legalmente de la siguiente manera:

El numeral 12 del Artículo 3 de Ley 1437 de 2011 estipula:

> *"Principios. Todas las autoridades deberán interpretar y aplicar las disposiciones que regulan las actuaciones y procedimientos administrativos a la luz de los principios consagrados en la Constitución Política, en la Parte Primera de este Código y en las leyes especiales.*
>
> *Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad.*
>
> *…12. En virtud del principio de economía, las autoridades deberán proceder con austeridad y eficiencia, optimizar el uso del tiempo y de los demás recursos, procurando el más alto nivel de calidad en sus actuaciones y la protección de los derechos de las personas…"*

Por su parte y frente a las finalidades de la contratación estatal, el Artículo 3 de la Ley 80 de 1993 señala:

> ***"Artículo 3º.-** De los Fines de la Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines".*

A su vez, el artículo 23 del mismo Régimen de Contratación Estatal se refiere a los principios de las actuaciones contractuales y, para nuestro caso, el numeral 2 del artículo 25 desarrolla el principio de economía en los siguientes términos:

> ***"Artículo 23º.-*** *De Los Principios de las Actuaciones Contractuales de las Entidades Estatales. Las actuaciones de quienes intervengan en la contratación estatal se desarrollarán con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa. Igualmente, se aplicarán en las mismas las normas que regulan la conducta de los servidores públicos, las reglas de interpretación de la contratación, los principios generales del derecho y los particulares del derecho administrativo".*
>
> ***"Artículo 25º.-*** *Del Principio de Economía. En virtud de este principio:*
>
> *…2o. Las normas de los procedimientos contractuales se interpretarán de tal manera que no den ocasión a seguir trámites distintos y adicionales a los expresamente previstos o que permitan valerse de los defectos de forma o de la inobservancia de requisitos para no decidir o proferir providencias inhibitorias…".*

Hasta aquí, podemos concluir que, en desarrollo de su responsabilidad administrativa, el servidor público sólo puede hacer lo que la Ley le permite dentro de los parámetros de los principios de la función administrativa, incluyendo el principio de economía, el cual se materializa en la búsqueda de las mejores prácticas para obtener el mayor aprovechamiento posible de los recursos del Estado actuando, obviamente, dentro del marco de la Ley.

Así las cosas, el Gerente Público debe buscar los mecanismos idóneos, ajustados a las tendencias actuales que logren satisfacer las necesidades que se tenga en aras del interés general, maximizando el nivel de eficiencia de los recursos y que bajo toda circunstancia garantice resultados objetivos, favorables, y dinámicos en el manejo de la administración pública para el cumplimiento de los fines para los cuales constitucionalmente está concebido.

Lo anterior implica, además, que parte de las funciones del servidor es conocer permanentemente cuáles son las mejores prácticas para hacer las cosas y cuáles los estándares que han demostrado los mayores niveles de eficiencia y economía en los diversos escenarios del manejo de la cosa pública, siempre, dentro del escenario legal que corresponda.

Ahora bien, desde el punto de vista de la contratación estatal y, puntualmente, acerca de la adquisición de bienes inmuebles debemos determinar, de acuerdo con la Ley, qué se entienden como inmuebles y cuál es el procedimiento para que una entidad de derecho público suscriba este Contrato.

Así, el artículo 13 de la Ley 80 de 1993, señala:

> ***"Artículo 13º.-*** *De la Normatividad Aplicable a los Contratos Estatales. Los contratos que celebren las entidades a que se refiere el artículo 2 del presente estatuto se regirán por las disposiciones comerciales y civiles pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas en esta Ley".*

Por su parte el artículo 32 de la misma Ley 80 determina:

> ***"Artículo 32.*** *De los Contratos Estatales. Son contratos estatales todos los actos jurídicos generadores de obligaciones que celebren las entidades a que se refiere el presente estatuto, previstos en el derecho privado o en disposiciones especiales, o derivados del*

ejercicio de la autonomía de la voluntad, así como los que, a título enunciativo, se definen a continuación"

Las disposiciones a las que nos hemos referido plantean que, además del régimen especial de contratación estatal, en todo aquello que no instruya específicamente en el son válidas todas las disposiciones y contratos que se regulan por los códigos civil y de comercio colombiano.

Así las cosas, para establecer cuál es la definición legal sobre el concepto de bienes de acuerdo con su clasificación, es necesario acudir al Código Civil en sus artículos 653 y siguientes, de la siguiente manera:

***"ARTICULO 653. CONCEPTO DE BIENES**. Los bienes consisten en cosas corporales o incorporales.*

Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.

Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos y las servidumbres activas".

***"ARTICULO 654. LAS COSAS CORPORALES**. Las cosas corporales se dividen en muebles e inmuebles".*

***"ARTICULO 655. MUEBLES**. Muebles son las que pueden transportarse de un lugar a otro, sea moviéndose ellas a sí mismas como los animales (que por eso se llaman semovientes), sea que sólo se muevan por una fuerza externa, como las cosas inanimadas.*

Exceptúense las que siendo muebles por naturaleza se reputan inmuebles por su destino, según el artículo 658".

***"ARTICULO 656. INMUEBLES.** Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles. Las casas y veredas se llaman predios o fundos".*

***"ARTICULO 657. INMUEBLES POR ADHESION.** Las plantas son inmuebles, mientras adhieren al suelo por sus raíces, a menos que estén en macetas o cajones que puedan transportarse de un lugar a otro".*

***"ARTICULO 658. INMUEBLES POR DESTINACION**. Se reputan inmuebles, aunque por su naturaleza no lo sean, las cosas que están permanentemente destinadas al uso, cultivo y beneficio de un inmueble, sin embargo, de que puedan separarse sin detrimento. Tales son, por ejemplo:*

Las losas de un pavimento.

Los tubos de las cañerías.

Los utensilios de labranza o minería, y los animales actualmente destinados al cultivo o beneficio de una finca, con tal que hayan sido puestos en ella por el dueño de la finca.

Los abonos existentes en ella y destinados por el dueño de la finca a mejorarla.

Las prensas, calderas, cubas, alambiques, toneles y máquinas que forman parte de un establecimiento industrial adherente al suelo y pertenecen al dueño de éste.

> *Los animales que se guardan en conejeras, pajareras, estanques, colmenas y cualesquiera otros vivares, con tal que estos adhieran al suelo, o sean parte del suelo mismo o de un edificio".*

En desarrollo de las normas mencionadas debemos entonces entender que los bienes inmuebles no son solamente aquellos que se describen en el artículo 656 del Código Civil, sino además los que se reputan como tal por virtud de lo establecido, entre otras disposiciones, en los artículos 655 y 658 del mismo Régimen.

Obviamente, el Código Civil fue expedido hace más de 100 años y el entorno comercial era distinto, pero su interpretación no requiere de mayor esfuerzo, en el sentido de entender que todos aquellos bienes que sean incorporados al inmueble para su beneficio, disposición y uso se definen legalmente como bienes inmuebles por adhesión.

Luego los muebles que se incorporan a un inmueble que ha sido arrendado para su uso, sea cual fuere, por parte de sus ocupantes son definidos legalmente como bienes inmuebles por destinación y, por excepción de la misma ley, no son bienes muebles.

Esta clasificación resulta de suma importancia para poder establecer de acuerdo con el procedimiento de selección contractual el alcance y los límites que la ley ha contemplado frente a la adquisición de bienes inmuebles por parte de Entidades del Estado.

Al respecto y de acuerdo con lo señalado por el Estatuto de Contratación Estatal la regla general para seleccionar a un contratista es la licitación pública y, de manera excepcional, se podrá contratar mediante otros mecanismos cuando expresamente así lo permita la Ley.

Es así como la adquisición de bienes inmuebles puede contratarse a través de la modalidad de contratación directa, de acuerdo con las disposiciones que se recopilan a continuación:

El Literal I del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 señala:

> ***"DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN.*** *La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:*
>
> *…i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles".*

Por su parte el **Artículo 2.2.1.2.1.4.10.** del Decreto 1082 de 2015 se refiere a la adquisición *de bienes inmuebles, de la siguiente manera:*

Adquisición de bienes inmuebles. *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de adquisición, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compras y contratación pública.

3. La Entidad Estatal puede hacer parte de un proyecto inmobiliario para adquirir el bien inmueble que satisfaga la necesidad que ha identificado, caso en el cual no requiere el avalúo de que trata el numeral 1 anterior.

Por lo anterior y desde el punto de vista de la adquisición de bienes inmuebles, todos en general, la ley establece que la misma puede desarrollarse mediante contratación directa.

Ahora bien, resulta más que eficiente suponer un escenario en el cual una entidad del Estado, previo cumplimiento de los requisitos que la ley determina, adquiere el derecho de propiedad de un inmueble para su utilización mediante el procedimiento de contratación directa y el inmueble a su vez cuente con el conjunto de elementos que lo hacen funcional y útil para el cual fue comprado, en este caso los muebles que se requieren para el funcionamiento de la entidad y la ubicación de sus equipos de trabajo, mediante el mismo procedimiento, en tanto aquellos se reputan como inmuebles por destinación y, por excepción legal, los mismos no son bienes muebles de acuerdo con lo regulado por el código civil, norma aplicable en el desarrollo de la gestión contractual de la administración pública.

Aunando todo lo analizado, la experiencia ha demostrado que esta sería la manera más eficiente de aprovechar los recursos y de garantizar que en un tiempo óptimo la entidad pueda hacer uso correcto de las instalaciones que adquiere para el funcionamiento de la entidad.

Lo anterior porque, de una parte, no les es permitido a los gerentes públicos realizar procedimientos adicionales a los que la ley expresamente señala para el cumplimiento de sus fines.

Por otra parte, porque está obligado a buscar los mecanismos más expeditos para poder obtener el resultado que se requiere y los más altos niveles de economía eficiencia y eficacia en este proceso dentro del marco de la ley.

Así mismo, y ya en la práctica, resulta de un alto riesgo y de acuerdo con la experiencia se sabe que los tiempos y el desgaste operativo que implica adelantar un proceso adicional al requerido para la adquisición de bienes y servicios complementarios del bien inmueble resultan dilatorios en términos de responsabilidad y tiempo y en el evento en que la entidad eventualmente se encuentre pagando cánones de arrendamiento o gastos adicionales por el uso de la infraestructura en otros lugares, estas demoras son aspectos que no aportan en el mejor manejo de los recursos y dentro del marco de la gerencia administrativa.

Así las cosas, es posible entender que en el marco de las disposiciones que regulan a los servidores públicos y frente al régimen de contratación estatal de obligatorio cumplimiento para la contratación de sus bienes y servicios, una entidad del Estado puede adquirir el derecho de propiedad de un inmueble junto con el mobiliario que el mismo requiere para su funcionamiento en tanto los unos y los otros son, por disposición expresa del código civil bienes inmuebles y, en consecuencia, el procedimiento de selección para su contratación es el de la contratación directa.

Finalmente, es relevante también observar el concepto de *valor por dinero* que se menciona en Sistema de Compra Pública de Colombia Compra Eficiente, y está referido a la *optimización de los recursos públicos en términos de tiempo, dinero y capacidad del talento humano y de la eficiencia en los procesos para satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y cumplir su misión*, por lo que también es importante notar que la opción de adquisición seleccionada responde positivamente a este concepto.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta que la modalidad de selección aplicable para el presente proceso de contratación es el de Contratación Directa para la adquisición de un bien inmueble, el estudio de la oferta se llevó a cabo con base en los siguientes parámetros:

1. Con base en las necesidades de espacio definidas para la Superintendencia de la Economía Solidaria y las especificaciones técnicas requeridas para la edificación donde se ubicará la sede, se realizó búsqueda en el mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá D.C.
2. A partir de análisis comparativo de las opciones disponibles en el mercado, en el que se involucran las determinantes principales para la selección de la edificación (cuadro anexo) a adquirir, se obtiene la opción más favorable para la entidad. Teniendo en cuenta que la entidad adquirirá su sede con las adecuaciones y amoblamiento necesario para el desarrollo de sus funciones, a los valores de inmuebles que se encuentran a la venta en obra gris (sin adecuaciones ni mobiliario), es necesario adicionarle un valor estimado para adecuación y mobiliario que permitan comparar las opciones en los mismos términos.
3. Teniendo claro el inmueble que responda adecuadamente a las necesidades de la entidad, se procede a la verificación y estudio detallado de los títulos de propiedad para garantizar la salvaguarda de los derechos e intereses de la Entidad y prevea los posibles conflictos o situaciones que puedan poner en riesgo el disfrute del bien.
4. Considerando que el Decreto 1082 de 2015, en su artículo 2.2.1.2.1.4.10, *"Adquisición de bienes inmuebles",* define que *"Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal...."*, fue necesario adelantar el avalúo del inmueble que satisface las necesidades de la Superintendencia de la Economía Solidaria, lo cual se llevó a cabo mediante contrato con la firma XXXXXX.

5. Tomando como base para el tope del valor de compra del inmueble, el avalúo realizado al mismo, la Entidad desarrolló una etapa de negociación con el vendedor, con el fin de lograr las mejores condiciones para la Entidad, sin perder nunca de vista lo aplicable en términos de principios de contratación.

3.1. Análisis de la Oferta.

El análisis de la oferta para el presente proceso se adelantó a partir de la comparación de opciones de inmuebles disponibles en el mercado de Bogotá D.C. teniendo en cuenta los siguientes factores:

- **Ubicación:** de acuerdo con las necesidades definidas por la entidad, existen sectores más favorables de acuerdo al lugar de residencia de sus colaboradores.

- **Vetustez de la construcción:** el año de construcción de la edificación puede determinar que el cumplimiento de normatividad del sector más reciente para la edificación
- **Área disponible:** el programa arquitectónico para la Supersolidaria se obtuvo a partir sus necesidades específicas por lo que es relevante que el inmueble a adquirir cumpla con este requisito.
- **Número de estacionamientos disponibles:** la entidad cuenta con vehículos oficiales y además en la medida en que se pueda ofrecer mayor número de estacionamientos para sus colaboradores, se estarán dando mejores condiciones de bienestar.
- **Estado actual de la edificación:** se compara con este factor, la condición de entrega del inmueble a adquirir, pues de este aspecto depende el nivel de intervención que se tenga que realizar para que cumpla con las condiciones necesarias para que la entidad desarrolle sus funciones en la sede.
- **Componentes de sostenibilidad integrados a la edificación:** este factor de comparación permite integra a la contratación, algunos de los principios de Compras Públicas Sostenibles, en la medida en que una edificación que cumpla con factores relacionados con estos principios, brindará más ventajas para la entidad y para el medio ambiente.
- **Valor estimado del metro cuadrado para venta:** teniendo en cuenta el presupuesto estimado para la adquisición y el presupuesto disponible, la selección del inmueble necesariamente debe pasar por este filtro.
- **Valor estimado de adecuaciones necesarias por m2:** este factor es muy importante porque dependiendo de la condición técnica en que se reciba el inmueble a adquirir, dependerá el grado de intervención que se verá reflejado en costos y tiempo para que la entidad pueda empezar a desarrollar sus funciones en la sede.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo de los inmuebles analizados para la selección de la sede de la Superintendencia de la Economía Solidaria, en el que se comparan los factores planteados y se realizan observaciones que permitirán llegar a la conclusión de conveniencia de elección del inmueble que cumpla las necesidades de la entidad:

ÍTEM	NOMBRE EDIFICIO / PROYECTO	UBICACIÓN	EDAD	ÁREA DISPONIBLE	No. ESTAC. DISPONIBLES	ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE	COMPONENTES DE SOTENIBILIDAD	VALOR M2 VENTA EDIFICACIÓN	VR. ESTIMADO M2 ADECUACIONES	VR. TOTAL ESTIMADO M2 GLOBAL	VR. TOTAL ESTIMADO INMUEBLE	OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	TORRE MAS 92	Carrera 15, calle 92	EN CONSTRUCCIÓN	4.484	74	Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023	Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023	$13.000.000,00	$2.000.000,00	$15.000.000,00	$67.260.000.000,00	Edificio en construcción. Valor por metro cuadrado proyectado supera en cerca del 50% el presupuesto disponible de la entidad para la adquisición del inmueble. Ubicado en sector al norte que es menos conveniente para funcionarios de la entidad que inmuebles ubicados en sector de la calle 26.	
2	EDIFICIO FIJAR 93B	Calle 93B, carrera 16	25 años	4.948	143	Obra gris con cielorrasos. Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias	Obra gris con cielorrasos. Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias	$9.000.000,00	$2.000.000,00	$11.000.000,00	$54.428.000.000,00	Edificación con antigüedad anterior a la NSR-10. Excelente número de estacionamientos disponibles. El área del edificio supera la necesidad de la entidad en 700 m2 y el edificio lo vende completo. El presupuesto proyectado con adecuaciones supera el presupuesto disponible por parte de la SES.	
3	GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 5	Avda la Esperanza Carrera 54	10 AÑOS	4.450	70	Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES. Requiere adecuaciones menores	Sensores infrarrojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push. Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios. Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca	$9.000.000,00	$1.020.150,00	$10.020.150,00	$44.589.667.500,00	El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores. Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados. La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES. El valor proyectado antes de la negociación se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad.	
4	GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 8	Avda la Esperanza Carrera 54	10 AÑOS	4.450	70	Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES. Requiere adecuaciones menores	Sensores infrarrojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push. Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios. Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca	$9.000.000,00	$1.020.150,00	$10.020.150,00	$44.589.667.500,00	El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores. Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados. La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES. El valor proyectado antes de la negociación se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad.	
5	BIK TOWER	Av. 116 N. 21-50	2021	4.510	55	Entrega en obra gris nueva para adecuar totalmente	Dentro de las especificaciones no mencionan componentes de sostenibilidad	$11.000.000,00	$2.000.000,00	$13.000.000,00	$58.630.000.000,00	Felicidad de transporte público por estar ubicado a una cuadra de la estación de Transmilenio. Construcción reciente. Sector alejado del centro de la ciudad. Requiere adecuación completa. Supera presupuesto disponible.	
6	EDIFICIO AV. EL DORADO	Carrera 69B # 25 - 98	28 años	3.000	150	Para adecuación interior total	Por la vetustez de edificio, en el diseño no se incorporaron estos componentes.	$8.500.000,00	$2.000.000,00	$10.500.000,00	$31.500.000.000,00	Más 850 m² de terrazas. Excelente ubicación en Av. el Dorado frente a edificio Bernerito, 2 locales contiguos en primer piso incluidos en área (74 m²) y el 100% de las oficinas en 6 pisos. 1 estacionamiento c/29 m². Área de terrazas no está en el valor por m2. La adecuación necesaria es total y el tiempo y proceso de obra extensos y complejos. Sería necesario ajustar el programa arquitectónico de la entidad para adaptarlo al área disponible que es menor que la requerida.	

Es importante mencionar que la oferta de inmuebles para venta en el mercado de Bogotá para el área necesaria para la entidad (aproximadamente 4.000 m2), no es muy extensa, dado que muchas de las edificaciones con el área necesaria disponibles, pertenecen a grupos de inversionistas que generalmente solo están interesados en el arrendamiento de los inmuebles.

4. HISTORICOS ESTUDIO DE LA DEMANDA

4.1. Históricos de la contratación de SUPERSOLIDARIA.

La Supersolidaria no ha adelantado antes ningún proceso de contratación para adquisición de inmuebles, puesto que las oficinas en las que desarrolla sus labores fueron entregadas por el Ministerio de Hacienda y la Central de Inversiones S.A. a la Superintendencia de la Economía Solidaria mediante RESOLUCION 644 del 12-03-2004 para los pisos 11, 15 y 16 del edificio Bancolombia y Resolución 063 del 8 de noviembre de 2013 para las oficinas 601 y 602 del edificio Colombiana de Capitalización Seguros Patria, respectivamente.

4.2. Histórico de Otras Entidades

ANÁLISIS DEMANDA DE OTRAS ENTIDADES			
NOMBRE DE LA ENTIDAD QUE REALIZÓ LA CONTRATACIÓN.	Contraloría General de la República	BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD	BOGOTÁ D.C. - INSTITUTO DISTRITAL DE RECREACIÓN Y DEPORTE
OBJETO DE LA CONTRATACIÓN	PROMETER EN VENTA LAS ÁREAS PRIVADAS DE OFICINAS PERTENECIENTES AL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 69 No. 44-35 DE BOGOTÁ.	Compraventa de los derechos de dominio real y la posesión plena y material junto con sus construcciones, incluidas todas sus mejoras, dependencias, anexidades, usos y costumbres, del lote de terreno urbano ubicado en la Avenida Calle 57 R Sur No 75 D – 11 (Dirección Catastral), barrio La Estancia, de esta ciudad, identificado con la matricula inmobiliaria 50S-40525027 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur	"EL VENDEDOR transfiere a EL COMPRADOR, a título de compraventa, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1349466, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá zona centro, con CHIP AAA0062BSFZ, localizado en la Ciudad de Bogotá en la Calle 52 A No. 73 - 31, barrio Normandía Occidental Localidad Engativá".
No. CONTRATO	CGR 191-15	2017-1777	IDRD-PREDIO NORMANDIA
NOMBRE LA PERSONA QUE REALIZÓ EL CONTRATO			
VALOR DE LA CONTRATACIÓN IVA INCLUIDO	$ 308,289,716,606	$ 24,719,050,550	$ 10,247,000,000
No. DEL PROCESO	CGR 191-15	2017-1777	ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA 10762 DE 2017
TIPO DE PROCESO	Contratación Directa	Contratación Directa	Contratación Directa
LINK COLOMBIA COMPRA EFICIENTE	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-4547385&g-recaptcha-response=03AGdBq27LZZD3dHUt92xjF6VOgB7-O5_1O507jY3JLpzMLwirlnZQ4a_ztnCpEavePdoC6oFa6PAvcfo4YmqmgrBw0q6oNZ3Z2vEgOcCcpwT-nvx9XMEpWNXlf5acYPL5dCpHMry7oIvaNatPAioH-TjKROmBk8Ren1m9wlgqwz9RCEQuLLhTcu7GuA7rw197dKgZCFUhkfOEyEUhKTPc8f1uFbupwNif2v4sOSumD71qd1y1hEAh-Knjxmy6BMYYdHZnjc0RnAaXqJDKAmrOwW5YUGez2mgjNkNPo-IYlMGvGUETlAXZrFjzG7ippGZwp4NwLhqvTrhNvJ32qiZV9TRaGeukuHGQxkXmk4aJ1vyH8QDBaTPuzn4k4OJBRl8r1-	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=17-12-7310416&g-recaptcha-response=03AGdBq25hTOujdqu7NfFfG2AHGhl3gy7evr-83VQNj_2dqXdWeio_hGDkR_h_bp3-PGIxlwzjEbK4MDq3Pia3uoyOhGHgxYsUD4IlhJU64l2ThrJTo4eF0LVHTOxRGT3X7Th1lQEC0CzSy9eEOV_hg0Z5WshqOExh7VcAQ3vchvEXJlbajy7ekPnw-v1zTWSHTMl8hlkloG67UKc45EsGXDF__FDDTG6FuzYg27Ho_tkheek6qauo9bgJhvfu095eKVi1bzW3M8D-FT-pH7VZOE02i_I9VYIs8ck3y1QIXioaPAjy7UN3hKYWuNXYCi_cpnYVO_LlJSIWkmhVGuAVTIYN0Qeb0freeAKfx4hq0DNWgvBCFLGWkDvRNHXqKjs	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=18-12-7575615

	SJfD3E2TQeAxoIXOEBkXeVuuhprSQEOcL8k6P_nOOmJrdygD-XyQWTu6nbQWohTxkxZYEb_mGu1IRdjbaD-4iwwr1uXdFOGH8XMleS9Kd0f-jKS6SlEqo	j0GadUh29nJ8P3i0B3Q_SDJfUltEsuCtKlnoXpkVsAsGtp7iMD1_efTbyqyc_nGQYoQ-Ce1JMEaFYOcIDmK3jwe4usdk1DrAvtA	
FECHA	26-12-2015 04:00 p.m.	17-11-2017 05:08 P.M.	15-12-2017 08:00 a.m.
ESTADO	Liquidado	Liquidado	Liquidado

Del análisis de información de los procesos referidos en la tabla anterior, se pueden obtener las siguientes conclusiones:

- **Modalidad de Selección del Contratista:** Todos los procesos de contratación fueron adelantados por la modalidad de Contratación Directa.
- **Objeto del Contrato:** El componente común del objeto de los procesos analizados es compraventa o adquisición de inmuebles. Se diferencian los procesos analizados en que para la CGR se trataba del inmueble para la sede administrativa de la entidad, en tanto que, para la Secretaría de Movilidad, consiste en la adquisición de inmueble para uso de patios (lote) y para el IDRD se trata de la compra de un inmueble para construir un parque.
- **Valor de los contratos y forma de pago:** El valor de los contratos analizados está entre 10.247 y 308.000 millones de pesos y éste se determina en función de la magnitud y condiciones del inmueble adquirir por parte de las entidades.

  En el contrato de la CGR se pactaron pagos a través de vigencias futuras mediante la figura de promesa de compraventa. En el caso de la Secretaría de movilidad y el IDRD se trató de un pago único.
- **Garantías exigidas en los procesos de Contratación y Siniestros:** para la CGR se determinaron las siguientes garantías:

a) Cumplimiento

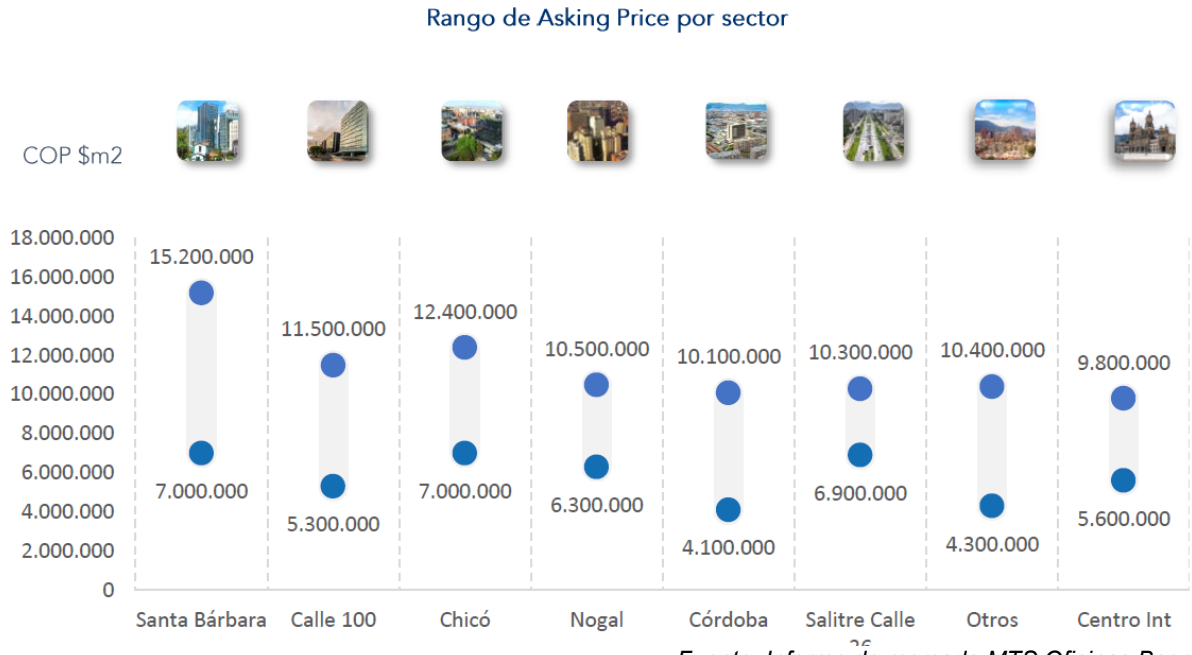
Para el contrato de la Secretaría de Movilidad, así como el IDRD, dichas entidades no exigieron garantías atendiendo a la naturaleza del objeto del contrato, plazo y valor del mismo, circunscrito a la modalidad de contratación directa.

5. DEFINICIÓN DEL PRESUPUESTO SEGÚN EL ANÁLISIS DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

Para la determinación del presupuesto estimado para la **ADQUISICIÓN DE INMUEBLE PARA LA NUEVA SEDE DE LA SUPERINTENDENCIA DE LA ECONOMÍA SOLIDARIA,** se analizaron varios factores, con el fin de llegar al valor aproximado para la adquisición del inmueble, sin embargo es pertinente señalar que el valor final de compra del inmueble que satisfaga las necesidades de la entidad lo determinarán el avalúo que se le practique al mismo y el resultado del proceso de negociación con el fin de lograr las mejores condiciones para la Entidad, sin perder nunca de vista lo aplicable en términos de principios de contratación.

En primer lugar, se realizó verificación de los precios del mercado para oficinas en diferentes sectores de Bogotá, a partir de informe desarrollado por MTS, que recoge información relevante, actualizada e independiente de las diferentes opciones en Bogotá. De este informe

se toma como resumen el siguiente cuadro que muestra valores por metro cuadrado de oficinas, plasmando además rangos de precios dependiendo de condiciones particulares de las edificaciones.



Fuente: Informe de mercado MTS Oficinas Bogotá

De este informe, se obtiene un primer referente para el precio por metro cuadrado para oficinas en obras gris, de entre **$6.900.000 y $10.300.000** para el sector Salitre definido como sector más favorable para la ubicación de la sede de la Supersolidaria.

En segundo lugar, se consultaron páginas web que recopilan información acerca de inmuebles para venta y arrendamiento, con el fin de ubicar inmuebles específicos que cumplan con las condiciones requeridas para la Supersolidaria y contar con un referente más específico acerca del valor del inmueble como sede para la entidad.







Para el análisis de esta información podemos elaborar la siguiente tabulación:

ÍTEM	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR TOTAL	VALOR POR m2
1	SALITRE	4.693	$45.500.000.000	$9.695.291
2	CHICÓ	4.000	$38.000.000.000	$9.500.000
3	SALITRE	2.135	$18.147.500.000	$8.500.000
4	SALITRE	3.740	$52.365.320.000	$14.001.422
PROMEDIO POR M2				**$10.424.178**

Aunque la conclusión de esta información nos muestra que, de los inmuebles disponibles para venta a través de página de internet, el valor está en el rango superior del informe adelantado por MTS, se puede observar que uno de los inmuebles está elevando el promedio y que sin éste el valor podría estar por el orden de los $9.232.000.

Como parte del proceso de verificación de disponibilidad de inmuebles, la Supersolidaria realizó la validación de inmuebles disponible publicados por la Central de Inversiones S.A. – CISA, colector público del Estado Colombiano, encontrando que no cuenta con inmuebles disponibles que se ajusten a los requerimientos para la sede de la Supersolidaria.

Finalmente, se realizó análisis de precios a través de investigación directa, visitando inmuebles y obteniendo ofertas comerciales específicas que incluyen condiciones del inmueble y que permiten una valoración más certera de las opciones disponibles. En el siguiente cuadro se

muestran las opciones de edificaciones visitadas, realizando comparativo a partir de diferentes factores determinantes para la escogencia del inmueble para sede de la Supersolidaria.

ÍTEM	NOMBRE EDIFICIO / PROYECTO	UBICACIÓN	EDAD	ÁREA DISPONIBLE	No. ESTAC. DISPONIBLES	ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE	COMPONENTES DE SOTENIBILIDAD	VALOR M2 VENTA EDIFICACIÓN	VR. ESTIMADO M2 ADECUACIONES	VR. TOTAL ESTIMADO M2 GLOBAL	VR. TOTAL ESTIMADO INMUEBLE	OBSERVACIONES	REGISTRO FOTOGRAFICO
1	TORRE MAS 92	Carrera 15, calle 92	EN CONSTRUCCIÓN	4.484	74	Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023	Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023	$13.000.000,00	$2.000.000,00	$15.000.000,00	$67.260.000.000,00	Edificio en construcción. Valor por metro cuadrado proyectado supera en cerca del 50% el presupuesto disponible de la entidad para la adquisición del inmueble. Ubicado en sector al norte que es menos conveniente para funcionarios de la entidad que inmuebles ubicados en sector de la calle 26.	
2	EDIFICIO FIJAR 93B	Calle 93B, carrera 16	25 años	4.948	143	Obra gris con cielorrasos. Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias	Obra gris con cielorrasos. Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias	$9.000.000,00	$2.000.000,00	$11.000.000,00	$54.428.000.000,00	Edificación con antigüedad anterior a la NSR-10. Excelente número de estacionamientos disponibles. El área del edificio supera la necesidad de la entidad en 700 m2 y el edificio lo vende completo. El presupuesto proyectado con adecuaciones supera el presupuesto disponible por parte de la SES.	
3	GRAN ESTACIÓN ESPERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 5	Avda la Esperanza Carrera 54	10 AÑOS	4.450	70	Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES. Requiere adecuaciones menores	Sensores infrarrojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push. Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios. Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca	$9.000.000,00	$1.020.150,00	$10.020.150,00	$44.589.667.500,00	El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores. Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados. La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES. El valor proyectado antes de la negociación se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad.	
4	GRAN ESTACIÓN ESPERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 8	Avda la Esperanza Carrera 54	10 AÑOS	4.450	70	Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES. Requiere adecuaciones menores	Sensores infrarrojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push. Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios. Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca	$9.000.000,00	$1.020.150,00	$10.020.150,00	$44.589.667.500,00	El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores. Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados. La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES. El valor proyectado antes de la negociación se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad.	
5	BIK TOWER	Av. 116 N. 21-50	2021	4.510	55	Entrega en obra gris nueva para adecuar totalmente	Dentro de las especificaciones no menciona componentes de sostenibilidad	$11.000.000,00	$2.000.000,00	$13.000.000,00	$58.630.000.000,00	Felicidad de transporte público por estar ubicado a una cuadra de la estación de Transmilenio. Construcción reciente. Sector alejado del centro de la ciudad. Requiere adecuación completa. Supera presupuesto disponible.	
6	EDIFICIO AV. EL DORADO	Carrera 69B # 25 - 98	28 años	3.000	150	Para adecuación interior total	Por la vetustez de edificio, en el diseño no se incorporaron estos componentes.	$8.500.000,00	$2.000.000,00	$10.500.000,00	$31.500.000.000,00	Más 850 m² de terrazas. Excelente Ubicación en Av. el Dorado frente a edificio Bienvenido. 2 locales contiguos en primer piso incluidos en área (74 m²) y el 100% de las oficinas en 6 pisos. 1 estacionamiento c/29 m². Área de terrazas no está en el valor por m2. La adecuación necesaria es total y el tiempo y proceso de obra externos y complejos. Sería necesario ajustar el programa arquitectónico de la entidad para adaptarlo al área disponible que es menor que la requerida.	

Este análisis nos muestra que entre las opciones visitadas y con condiciones comerciales específicas, encontramos inmuebles con rangos de precio por m2 con las condiciones requeridas por la entidad entre $10.000.000 y $15.200.000.

A manera de ejercicio, se plantea a continuación el análisis de los promedios obtenidos de cada fuente relacionada antes, adicionándole un valor por adecuaciones y mobiliario de $1.804.030 para tener como resultado el valor real de la sede requerida por la Supersolidaria.

FUENTE	OBRA GRIS	ADECUACIÓN + MOBILIARIO	VALOR FINAL M2
PROMEDIO INFORME MTS	$8.600.000	$1.804.030	$10.404.030
PROMEDIO PÁGINAS INTERNET	$10.424.178	$1.804.030	$12.228.208
PROMEDIO EDIFICIOS VISITADOS	$10.100.000	$1.804.030	$11.904.030
VALOR PROMEDIO ADQUISICIÓN	**$9.708.059**	**$1.804.030**	**$11.512.089**

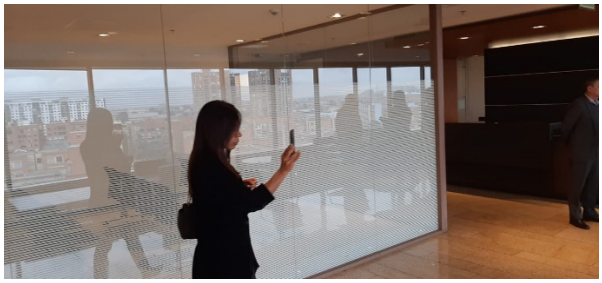
El área requerida por la entidad según el programa arquitectónico es de aproximadamente 4.000 m2, por lo que el presupuesto estimado para la adquisición de la sede, basado en el valor promedio obtenido del análisis planteado, sería de $46.048.356.000.

El proyecto de inversión que respalda la contratación es de $46.771.760.380, por lo que es posible concluir que el presupuesto estimado a partir del análisis de las condiciones del mercado (oferta) permite satisfacer las necesidades de la entidad a partir del presupuesto disponible para este fin.

SEDES VISITADAS

Gran Estación piso 8







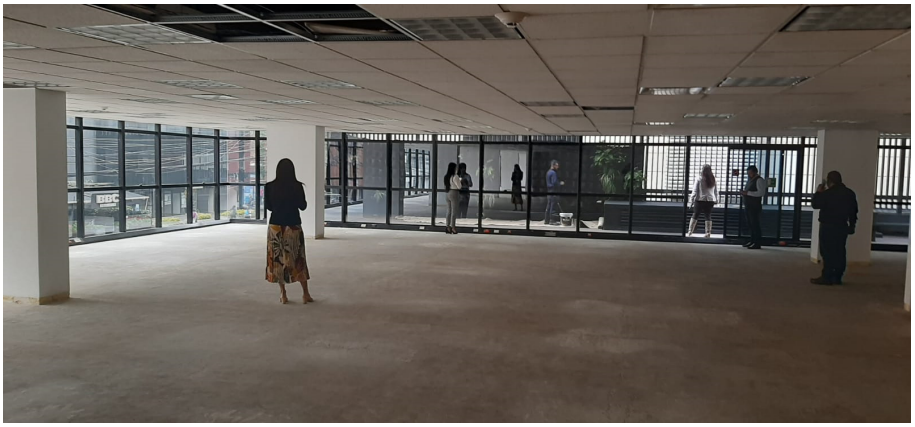






Edificio FIJAR 93B







Edificio BIK TOWER





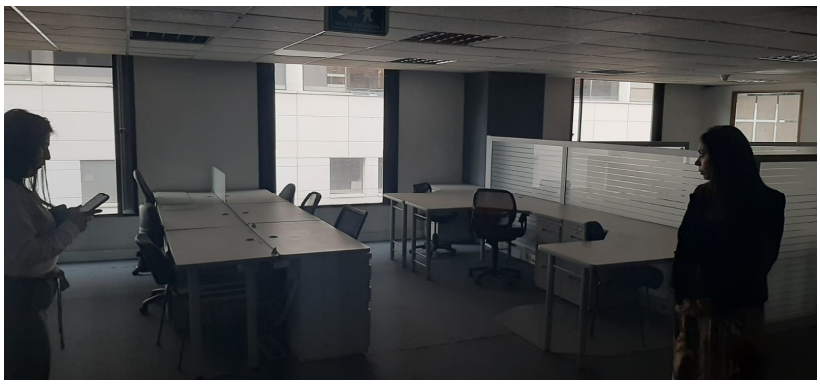








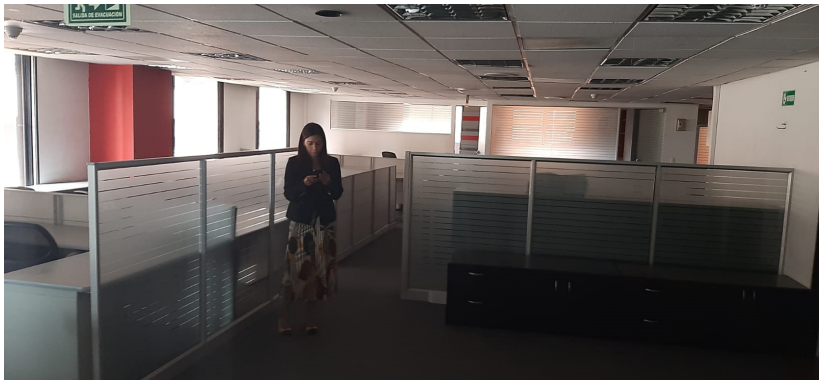
Edificio AVENIDA EL DORADO

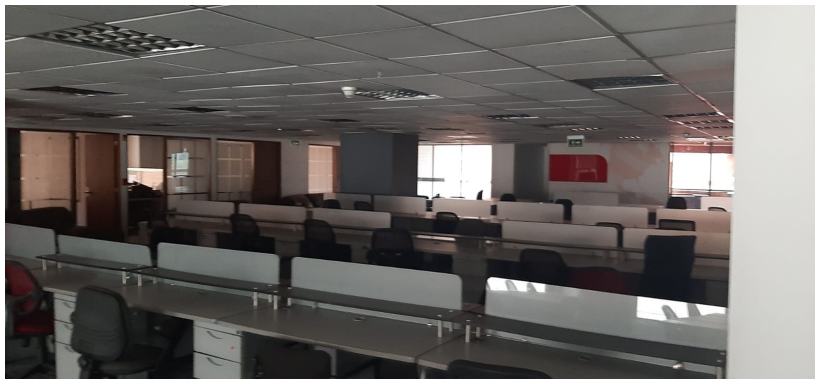














Se detalla el análisis comparativo de las opciones disponibles en el mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá D.C. a partir de las determinantes que permiten concluir la elección del inmueble por parte de la Supersolidaria:

UBICACIÓN	EDAD	ÁREA DISPONIBLE	No. ESTAC. DISP.	VALOR ADMINISTRACIÓN	ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE	COMPONENTES DE SOTENIBILIDAD	MEDIOS DE EVACUACIÓN	ASCEN.	VALOR M2 VENTA EDIFICACIÓN	VR. ESTIMADO M2 ADECUACIONES	VR. TOTAL ESTIMADO M2 GLOBAL	VR. TOTAL ESTIMADO INMUEBLE
Avda la Esperanza Carrera 54. Dentro de zona más favorable para la entidad.	10 AÑOS	4.450	70	$6600 Incluye servicio de acueducto	Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES. Requiere adecuaciones menores	Sensores infrarrojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push. Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios. Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca	2 escaleras exteriores 2 escaleras internas presurizadas Cumple NRS-10	12	$9.000.000,00	$600.000,00	$9.600.000,00	$42.720.000.000,00
Avda la Esperanza Carrera 54. Dentro de zona más favorable para la entidad.	10 AÑOS	4.450	70	$6600 Incluye servicio de acueducto	Entrega con acabados y mobiliario necesario para la SES. Requiere adecuaciones menores	Sensores infrarrojos para la descarga en los sanitarios, lavamanos con grifería tipo push. Tanques de reserva de aguas lluvias para su reutilización en aparatos sanitarios. Alturas libres de más de 3.20 m., fachada ventilada para mantener una temperatura fresca	2 escaleras exteriores 2 escaleras internas presurizadas Cumple NRS-10	12	$9.000.000,00	$600.000,00	$9.600.000,00	$42.720.000.000,00
Carrera 69B # 25 –98	28 años	3.000	150	$9.000	Para adecuación interior total	Por la vetustez de edificio, en el diseño no se incorporaron estos componentes.	1 escalera interior No cumple norma NSR-10	2	$8.500.000,00	$3.000.000,00	$11.500.000,00	$34.500.000.000,00
Calle 93B, carrera 16 Fuera de zona más favorable para la entidad.	25 años Edificación con antigüedad anterior a la NSR-10.	4.948	143	$9.000	Obra gris con cielorrasos. Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias	Obra gris con cielorrasos. Para desmontes y demolición de acabados total, ampliación de baterías sanitarias	1 escalera interior No cumple norma NSR-10	2	$9.000.000,00	$2.000.000,00	$11.000.000,00	$54.428.000.000,00
Av. 116 N. 21-50	2021	4.510	55	$10.000	Entrega en obra gris nueva para adecuar totalmente	Dentro de las especificaciones no menciona componentes de sostenibilidad	2 escaleras internas presurizadas Cumple NRS-10	2	$11.000.000,00	$2.000.000,00	$13.000.000,00	$58.630.000.000,00
Carrera 15, calle 92 Fuera de zona más favorable para la entidad.	EN CONSTRUCCIÓN	4.484	74	$11.000	Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023	Para entrega proyectada en obra gris a finales del año 2023	Cumple NRS-10	3	$13.000.000,00	$2.000.000,00	$15.000.000,00	$67.260.000.000,00

ORDEN DE ELEGIBILIDAD	NOMBRE EDIFICIO / PROYECTO	UBICACIÓN	OBSERVACIONES
1	GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 8	Avda la Esperanza Carrera 54. Dentro de zona más favorable para la entidad.	El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores. Los puestos de trabajo y espacios del inmueble cumplen la normatividad actual de SST. Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados. La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES. El valor de administración es el más bajo entre todas las opciones e incluye el servicio de acueducto. Índice de estacionamientos por m2 (1 estac. cada 64 m2) conveniente para la entidad. Esta edificación requiere el valor más bajo de todos los inmuebles visitados, para decuación a las necesidades específicas de la entidad. El valor proyectado se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad.
2	GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 5	Avda la Esperanza Carrera 54. Dentro de zona más favorable para la entidad.	El inmueble se encuentra disponible con mobiliario y de acuerdo con análisis preliminar de espacios y puestos de trabajo, las adecuaciones necesarias para el funcionamiento de la entidad son menores. Tiene posibilidad de adecuar puestos de trabajo adicionales en espacios que actualmente están desocupados. La intervención principal se refiere a al adecuación del Datacenter de la SES. El valor proyectado antes de la negociación se ajusta a la disponibilidad presupuestal de la entidad. Propiedad de varias personas jurídicas lo que conlleva mayores trámites de autorización para la venta.
3	EDIFICIO AV. EL DORADO	Carrera 69B # 25 – 98	Área disponible menor que la requerida por la entidad. Sería necesario ajustar el programa arquitectónico de la Supersolidaria para adaptarlo al área disponible. Más 850 m² de terrazas. Excelente ubicación en Av. el Dorado frente a edificio Elemento, 2 locales contiguos en primer piso incluidos en área (74 m²) y el 100% de las oficinas en 6 pisos. 1 estacionamiento c/29 m². Área de terrazas no está en el valor por m2. La adecuación necesaria es total y el tiempo y proceso de obra extensos y complejos. Aún luego de la adecuación, el edificio no cumpliría normatividad en cuanto a medios de evacuación en caso de emergencia. El valor del inmueble es inferior al presupuesto disponible de la entidad pero el área de la edificación es insuficiente.
4	EDIFICIO FIJAR 93B	Calle 93B, carrera 16 Fuera de zona más favorable para la entidad.	Edificación con antigüedad anterior a la NSR-10. Excelente número de estacionamientos disponibles. El área del edificio supera la necesidad de la entidad en 700 m2 y el edificio lo vende completo. El presupuesto proyectado con adecuaciones supera el presupuesto disponible por parte de la SES.
5	BIK TOWER	Av. 116 N. 21-50	Falicidad de transporte público por estar ubicado a una cuadra de la estación de Transmilenio, aunque ubicado en sector al norte que es menos conveniente para funcionarios de la entidad que inmuebles ubicados en sector de la calle 26. Construcción reciente. Sector alejado del centro de la ciudad. Requiere adecuación completa. Supera presupesto disponible.
6	TORRE MAS 92	Carrera 15, calle 92 Fuera de zona más favorable para la entidad.	Edificio en construcción. Valor por metro cuadrado proyectado supera en cerca del 50% el presupuesto disponible de la entidad para la adquisición del inmueble. Ubicado en sector al norte que es menos conveniente para funcionarios de la entidad que inmuebles ubicados en sector de la calle 26.

A partir del análisis de las opciones disponible en el mercado inmobiliario de la ciudad de Bogotá, para inmuebles que cumplan con los requisitos para la sede de la Supersolidaria, se concluyó que la mejor opción es el piso 8 de Gran Estación II – Centro Comercial, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

El área de oficina disponible es de 4.450,02 m2, que es levemente superior al área requerida por la Supersolidaria según proceso técnico de definición de la misma, desarrollada por la entidad.

Las condiciones técnicas del inmueble cumplen las reglamentaciones urbanísticas y de sismorresistencia aplicables.

El inmueble cuenta con el amoblamiento instalado que cumple condiciones de ergonomía necesarias para el adecuado desarrollo de actividades laborales. La cantidad de estaciones de trabajo instaladas es superior al requerimiento de la entidad y es viable la modificación de espacios y mobiliario para ajustarlas a las condiciones de las dependencias de la Supersolidaria.

El inmueble se encuentra ubicado en el área definida por la Supersolidaria como la más conveniente para la localización de su nueva sede y el entorno ofrece las condiciones necesarias para sus colaboradores en términos de acceso a transporte masivo, oferta comercial y de servicios, accesibilidad al medio físico, seguridad, entre otros aspectos favorables.

El valor por m2 ofrecido para el inmueble es el menor entre las opciones halladas en el mercado. En este aparte es necesario señalar que a pesar de que las visitas a inmuebles se practicaron considerando el posible cumplimiento en términos de área disponible para las necesidades de la Supersolidaria, al realizar los recorridos e indagar la edad de construcción de las edificaciones, se encontró que el edificio Fijar 93B y el edificio Avenida El Dorado fueron construidos con anterioridad a la entrada en vigencia de la NSR-10 y los medios de evacuación disponibles en estas construcciones no cumplen la normatividad vigente aplicable sobre el tema, razón por la cual, al comparar los valores por metro cuadrado de las edificaciones que cumplen la norma sismorresistente NSR-10, la oficina 801 del edificio Gran Estación ofrece de manera contundente el menor valor por metro cuadrado entre las opciones disponibles en el mercado inmobiliario con que cumplen la condición mencionada.

NOMBRE EDIFICIO / PROYECTO	UBICACIÓN	EDAD	ÁREA DISPONIBLE	VALOR M2 VENTA EDIFICACIÓN	VR. ESTIMADO M2 ADECUACIONES	VR. TOTAL ESTIMADO M2 GLOBAL	VR. TOTAL ESTIMADO INMUEBLE
GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 8	Avda la Esperanza Carrera 60 Dentro de zona más favorable para la entidad.	10 AÑOS CUMPLE NORMA NSR-10	4.450	$9.000.000,00	$600.000,00	$9.600.000,00	$42.720.000.000,00
GRAN ESTACIÓN ESFERA CENTRO EMPRESARIAL PISO 5	Avda la Esperanza Carrera 60 Dentro de zona más favorable para la entidad.	10 AÑOS CUMPLE NORMA NSR-10	4.450	$9.000.000,00	$600.000,00	$9.600.000,00	$42.720.000.000,00

BIK TOWER	Av. 116 N. 21-50 Fuera de zona más favorable para la entidad.	2021 CUMPLE NORMA NSR-10	4.510	$11.000.000,00	$2.000.000,00	$13.000.000,00	$58.630.000.000,00
TORRE MAS 92	Carrera 15, calle 92 Fuera de zona más favorable para la entidad.	EN CONSTRUCCIÓN CUMPLE NORMA NSR-10	4.484	$13.000.000,00	$2.000.000,00	$15.000.000,00	$67.260.000.000,00

El tiempo necesario para realizar las adecuaciones del área de oficina según requerimientos de la Supersolidaria es inferior a 3 meses, considerando que la oficina ya cuenta con las instalaciones técnicas, el mobiliario y acabados arquitectónicos, que requieren modificaciones menores, lo que conlleva que se puede realizar el traslado de la entidad en un menor tiempo comparado con un inmueble que se tuviera que adecuar desde obra gris.

Con base en las anteriores consideraciones, la Supersolidaria procedió a la contratación del Avalúo Comercial del inmueble que fue ejecutado mediante contrato No. CMC-456-2022 por el contratista GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S., en cumplimiento del **Artículo 2.2.1.2.1.4.10.** del Decreto 1082 de 2015 se refiere a la adquisición *de bienes inmuebles, de la siguiente manera:*

"Adquisición de bienes inmuebles. *Las Entidades Estatales pueden adquirir bienes inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. Avaluar con una institución especializada el bien o los bienes inmuebles identificados que satisfagan las necesidades que tiene la Entidad Estatal.

(…)"

El valor definido por el avalúo comercial contratado por la Supersolidaria, para el inmueble en su estado actual, fue de CUARENTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE. ($41.229.800.000,00), incluyendo el cumplimiento de todos los requerimientos técnicos necesarios para el correcto funcionamiento de la entidad.

CARLOS ENRIQUE BALLESTEROS AMAYA
Coordinador Grupo Gestión Documental y Gestión Administrativa

Proyectó: Miguel Ángel Barrera Díaz - Contratista

Revisó: Diego Roberto Naranjo Durán – Coordinador Grupo de Contratos