INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y ANÁLISIS DEL SECTOR

Del proceso que tiene por objeto:

"Contratar bajo la modalidad de arrendamiento un inmueble en la ciudad de Manizales para el funcionamiento de la Regional Caldas de PROSPERIDAD SOCIAL."

Subdirección de Contratación y
Subdirección de Operaciones

TABLA DE CONTENIDO

1. ANTECEDENTES 3
2. ASPECTOS GENERALES 4
2.1 ANÁLISIS LEGAL 4
2.2 ANÁLISIS COMERCIAL 5
3. ANALISIS DE LA OFERTA 16
3.1 Distribución de Empresas y Actividades Económicas 16
3.1.1 Proveedores: MYPIME 16
3.2 Proveedores de Insumos y Materiales 18
3.3 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS 18
4. ANÁLISIS DE RIESGOS 19
5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA 21
5.1 FUENTE INTERNA 21
5.2 FUENTE EXTERNA 22
6. ANÁLISIS DE COSTOS 24
6.1 COSTOS DIRECTOS 24
6.2 OFERTA, UBICACIÓN Y CARACTERISTICAS DE LOS PROVEEDORES 25
6.3 COSTOS INDIRECTOS 33
7. IMPUESTOS 33
8. CONCLUSIONES 33

1. ANTECEDENTES

El Departamento Administrativo para la Prosperidad Social — PROSPERIDAD SOCIAL tiene como objetivo según el Artículo 3 del Decreto 2094 de 2016: *"(...) formular, adoptar, dirigir coordinar y ejecutar las políticas, planes, programas y proyectos para la inclusión social y la reconciliación en términos de la superación de la pobreza y la pobreza extrema, la atención grupos vulnerables, la atención integral a la primera infancia, infancia y adolescencia, y la atención y reparación a víctimas del conflicto armado a las que se refiere e/ artículo 3° de la Ley 1448 de 2011, el cual desarrollará directamente o a través de sus entidades adscritas o vinculadas, en coordinación con las demás entidades u organismos del Estado competentes".*

Para alcanzar este objetivo PROSPERIDAD SOCIAL, como la cabeza del sector de la inclusión social, trabaja integralmente en la formulación y ejecución de políticas sociales, así como, contribuir a la reconciliación de los colombianos y promover la integración regional, a través de su misión consistente en "*diseñar, coordinar e implementar las políticas públicas para la superación de la pobreza y la equidad social*."

Dentro de la estructura interna de PROSPERIDAD SOCIAL, se encuentra la Subdirección de Operaciones, dependencia que, de conformidad con el artículo 26 del Decreto No. 2094 del 22 de diciembre de 2016, tiene entre otras, las siguientes funciones: *"1) Asesorar, proponer e implementar la política y la planeación de logística, a nivel nacional y territorial, y abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo y sus entidades adscritas y vinculadas. 2. Brindar asesoría a las dependencias en la definición y valoración de necesidades de abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo y sus entidades adscritas. (...) 5. Mantener un sistema de información de logística y abastecimiento de bienes y servicios físicos, administrativos y de gestión documental del Departamento Administrativo. 6. Diseñar e implementar estrategias metodológicas de abastecimiento de bienes y servicios que contribuyan a una mayor eficiencia en el uso de los recursos del Departamento Administrativo. 7. Diseñar e implementar las estrategias y administrar los procesos logísticos de la cadena de abastecimiento y distribución de bienes y servicios de acuerdo con los requerimientos de las dependencias del Departamento Administrativo. (...)"*

En la Subdirección de Operaciones y de acuerdo con el literal b) del artículo 17 de la Resolución 02874 del 07 de diciembre de 2021, está el Grupo Interno de Trabajo - Prestación de Servicios, el cual tiene, entre otras, las siguientes funciones: "(...) 1. Definir los lineamientos para la prestación de los servicios administrativos y velar por su cumplimiento, para garantizar el correcto y eficiente funcionamiento de la Entidad, de acuerdo con sus necesidades y las normas vigentes. 2. Acompañar y orientar la planeación de la adquisición de servicios administrativos que requiere la Entidad para su funcionamiento de conformidad con las necesidades, procedimientos establecidos y las normas legales vigentes (...) 3. Planear, gestionar, ejecutar y controlar la prestación de los servicios administrativos, (aseo y cafetería, vigilancia, logística, impresión, digitalización y fotocopiado, suministro de elementos de oficina, servicios públicos, entre otros) que se requieran para el correcto y eficiente funcionamiento de la Entidad. (...) 7. Atender y evaluar la pertinencia de las solicitudes de servicios administrativos realizadas por las diferentes dependencias de la entidad, con el propósito de dar un uso racional a los recursos y mejorar los niveles de respuesta con base en los lineamientos institucionales. (...) 10. Evaluar la calidad y oportunidad de los servicios prestados, para establecer mejoras al proceso de acuerdo con los lineamientos de la entidad. (...)

En concordancia con lo anterior, y en desarrollo de sus competencias, PROSPERIDAD SOCIAL, actualmente cuenta con una sede principal ubicada en la Cra 7 No 27- 18 en la cuidad de Bogotá y treinta y cinco (35) Direcciones Regionales a Nivel Nacional incluyendo los Municipios de Apartadó (Sede Urabá), Barrancabermeja (Sede Magdalena Medio) y las Direcciones Regionales Bogotá y Cundinamarca (que comparten un mismo inmueble) el cual está ubicado en la Ciudad de Bogotá y un inmueble bajo la figura de Comodato, en el que funciona la Dirección regional de Risaralda.

Así mismo, la entidad posee dos (2) bodegas en destinación provisional en la ciudad de Bogotá, donde funciona el Almacén General y cuenta con dos (2) bodegas adicionales en la ciudad de Bogotá, destinadas para la custodia y administración de los archivos de la entidad (archivo central y de gestión).

Ahora bien, en lo que respecta a las treinta y cinco (35) Direcciones Regionales a Nivel Nacional, actualmente la Dirección Regional Caldas, presta su servicio en un inmueble que está bajo la modalidad de contrato de arrendamiento y dicho contrato se encuentra vigente hasta el 30 de noviembre de 2022.

Para PROSPERIDAD SOCIAL, es de vital importancia continuar de forma ininterrumpida tanto con la prestación del servicio de la Regional Caldas como de todas las demás sedes, teniendo en cuenta la atención que se brinda en ellas respecto de todos los programas misionales de la entidad.

De otra parte, en aras de dar cumplimiento de la Directiva Presidencial No. 08 de 2022, "*Por la cual se establece las directrices de Austeridad hacia un gasto público eficiente*", en lo que respecta al arrendamiento de sedes establece "*Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueden ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento con otra entidad pública*", es útil, necesario y pertinente para la entidad realizar diferentes gestiones, para ello, se han generado acercamientos con otras entidades, y a su vez se procederá a realizar estudios de sector en cada una de las regiones en las que PROSPERIDAD SOCIAL, cuenta con sedes.

2. ASPECTOS GENERALES

2.1 ANÁLISIS LEGAL

● **Ley 675 de 2001 - Congreso de Colombia**; Por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

● **Ley 788 de 2002 – Congreso de la Republica: "**Por la cual se expiden normas en materia tributaria y penal del orden nacional y territorial; y se dictan otras disposiciones".

● **Ley 1150 de 2007 - Congreso de la República**: Articulo 2, numeral 4, literal I) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

● **Ley 1618 de 2013 - Congreso de Colombia;** Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad.

● **Ley 2195 de 2022– Congreso de la República:** "por medio de la cual se adoptan medidas en materia de transparencia, prevención y lucha contra la corrupción y se dictan otras disposiciones"

● **Decreto 410 de 1971 - Presidencia de le República de Colombia**; Por el cual se expide el Código de Comercio.

● **Decreto 614 de 1984 - Presidencia de la República:** Por el cual se determinan las bases para la organización y administración de Salud Ocupacional en el país.

● **Decreto 624 de 1989 – Presidencia de la República**; "Por el cual se expide el Estatuto Tributario de los impuestos administrados por la Dirección General de Impuestos Nacionales".

● **Decreto 1515 de 2013 - Presidencia de la República:** Por el cual se reglamenta la Ley 80 de 1989 en lo concerniente a las transferencias secundarias y de documentos de valor histórico al Archivo General de la Nación, a los archivos generales de los entes territoriales, se derogan los Decretos 1382 de 1995 y 998 de 1997 y se dictan otras disposiciones.

● **Decreto 1072 de 2015 - Presidencia de la República: "**Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo"

● **Decreto 397 de 2022 Ministerio de Hacienda y Crédito Público:** Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2022 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación".

● **Resolución 2000 de 1979 - Ministerio de Trabajo y Seguridad Social:** Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo.

● **Resolución 180540 de 2010 - Ministerio de Minas y Energía:** Por la cual se modifica el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP, se establecen los requisitos de eficacia mínima y vida útil de las fuentes lumínicas y se dictan otras disposiciones.

● **Directiva Presidencial No 08 de 2022**, "Por la cual se establece las directrices de Austeridad hacia un Gasto público eficiente"

2.2 ANÁLISIS COMERCIAL

El objeto del presente proceso se circunscribe dentro del macro sector terciario está formado por todas aquellas actividades que no producen una mercancía, pero abastecen al mercado de servicios y bienes, por este motivo se denomina también sector servicios. En las edificaciones, la construcción de vivienda representa 70% de las mismas. A su turno, los hogares gastan en vivienda, algo más de 30% de sus ingresos; lo que corrobora su importancia económica y su impacto en la sociedad. Si bien, en algunas épocas crecen de manera dispar estos dos subsectores, aportan cifras similares, por lo que se hace necesario establecer las particularidades y el impacto económico del sector.

De esta manera, en esta sección se analizarán variables como: Producto interno bruto (PIB), el índice de precios al consumidor (IPC), la tasa de desempleo y el comportamiento del sector propiamente dicho, en particular lo que se refiere al sector inmobiliario, que, aunque no produce bienes tangibles contribuyen a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.

En el análisis de las variables macroeconómicas, lo primero que se observa es el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB)**,** entendido como el conjunto de los bienes y servicios producidos en un país durante un espacio de tiempo, generalmente un año.

De acuerdo a la información suministrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), en el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021pr.[1].



En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas, transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 8,1% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual), actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios, actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores, actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 36,9% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual), industrias manufactureras crece 7,0% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2022pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 9,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas, transporte y almacenamiento, alojamiento y servicios de comida crece 15,1% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual), industrias manufactureras crece 12,6% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual), actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios, actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores, actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,0% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,6%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica: actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios, actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores, actividades

[1] Provisional

no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,5%, construcción crece 2,8%, explotación de minas y canteras crece 1,9%

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-1,0	-1,2
Explotación de minas y canteras	2,5	1,3	1,9
Industrias manufactureras	7,0	12,6	0,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,7	4,9	-0,4
Construcción	13,4	9,2	2,8
Comercio al por mayor y al por menor[3]	8,1	15,1	0,9
Información y comunicaciones	14,0	17,6	1,5
Actividades financieras y de seguros	9,2	5,8	-0,2
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	7,9	10,0	1,6
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,9	6,1	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	36,9	37,0	7,5
Valor agregado bruto	**6,6**	**9,2**	**0,9**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	10,8	11,9	3,1
Producto Interno Bruto	**7,0**	**9,4**	**1,6**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

En relación con las actividades inmobiliarias, en el tercer trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**2,0**	**0,4**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales
pr preliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto crece 22,6% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2021pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son: Explotación de minas y canteras crece 66,1% (contribuye 4,0 puntos porcentuales a la variación anual), comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas, transporte y almacenamiento, alojamiento y servicios de comida crece 20,1% (contribuye 4,0 puntos porcentuales a la variación anual), industrias manufactureras crece 22,9% (contribuye 3,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el año corrido de 2022pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 24,9%. Esta variación se explica principalmente por: comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas, transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 26,2% (contribuye 5,1 puntos porcentuales a la variación anual), explotación de minas y canteras crece 74,2% (contribuye 4,2 puntos porcentuales a la variación anual), industrias manufactureras crece 29,6% (contribuye 3,8 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 2,7% a precios corrientes. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica: construcción crece 5,4%, actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios, actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores crece 5,2%, suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado, distribución de agua, evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 4,4%[2].

Tabla 19. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento a precios corrientes
Tercer trimestre 2022pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie Original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	32,5	36,5	1,2
Explotación de minas y canteras	66,1	74,2	1,8
Industrias manufactureras	22,9	29,6	1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]	20,9	20,4	4,4
Construcción	23,8	18,5	5,4
Comercio al por mayor y al por menor[2]	20,1	26,2	3,2
Información y comunicaciones	12,2	14,0	1,8
Actividades financieras y de seguros	10,1	9,4	-2,1
Actividades inmobiliarias	5,8	5,3	1,7
Actividades profesionales, científicas y técnicas[3]	15,5	16,8	3,0
Administración pública, defensa, educación y salud[4]	9,6	11,8	-2,5
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[5]	45,1	44,1	5,2
Valor agregado bruto	**21,2**	**23,9**	**2,3**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	34,1	34,3	6,0
Producto Interno Bruto	**22,6**	**24,9**	**2,7**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica consultada el 16 de noviembre de 2022

La segunda variable macroeconómica que se analiza tiene relación con el comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases. De acuerdo con las cifras proporcionadas por el Departamento Nacional de Estadística, en el mes de octubre de 2022, el IPC registró una variación de 0,72% en comparación con septiembre de 2022, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,72%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,21%), transporte (1,09%), bienes y servicios diversos (0,90%), recreación y cultura (0,89%), muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,77%) y, por último, restaurantes y hoteles (0,77%). Por debajo se ubicaron: Salud (0,70%), bebidas alcohólicas y tabaco (0,56%), alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,40%), prendas de vestir y calzado (0,23%), información y comunicación (0,05%) y por último educación (-0,02%).[3].



Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Octubre 2021 - 2022

		2021		2022	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	0.89	0.15	1.21	0.23
Transporte	12.93	0.50	0.06	1.09	0.14
Bienes y servicios diversos	5.36	0.29	0.02	0.90	0.05
Recreación y cultura	3.79	-0.21	-0.01	0.89	0.03
Restaurantes y hoteles	9.43	0.53	0.05	0.77	0.08
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	0.29	0.01	0.77	0.03
TOTAL	100.00	0.01	0.01	0.72	0.72
Salud	1.71	0.50	0.01	0.70	0.01
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	0.46	0.01	0.56	0.01
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	0.29	0.09	0.40	0.13
Prendas de vestir y calzado	3.98	-3.45	-0.12	0.23	0.01
Información y comunicación	4.33	-6.79	-0.26	0.05	0.00
Educación	4.41	-0.07	0.00	-0.02	0.00

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

En lo corrido del año, (enero - octubre), tres divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (10,86%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (22,66%), muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (16,16%) y, por último, restaurantes y hoteles (14,29%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del

[3] Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica consultada el 15 de noviembre de 2022

promedio: Bienes y servicios diversos (10,65%), prendas de vestir y calzado (10,20%), transporte (8,78%), salud (8,10%), alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,40%), recreación y cultura (6,25%), educación (5,98%), bebidas alcohólicas y tabaco (5,73%) y, por último, información y comunicación (0,14%).

Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Octubre 2021 - 2022

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2021 Variación (%)	2021 Contribución Puntos Porcentuales	2022 Variación (%)	2022 Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	13.21	2.09	22.66	3.98
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	3.82	0.15	16.16	0.64
Restaurantes y hoteles	9.43	6.72	0.65	14.29	1.42
TOTAL	100.00	4.34	4.34	10.86	10.86
Bienes y servicios diversos	5.36	3.41	0.18	10.65	0.56
Prendas de vestir y calzado	3.98	-1.58	-0.06	10.20	0.34
Transporte	12.93	4.29	0.55	8.78	1.13
Salud	1.71	3.65	0.06	8.10	0.14
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	3.06	1.01	6.40	2.08
Recreación y cultura	3.79	0.89	0.03	6.25	0.22
Educación	4.41	2.91	0.12	5.98	0.24
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	3.34	0.06	5.73	0.10
Información y comunicación	4.33	-12.16	-0.51	0.14	0.00

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

En el mes de octubre de 2022, el IPC registró una variación de 12,22% en comparación con octubre de 2021. En el último año, las divisiones alimentos y bebidas no alcohólicas (27,02%), muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (16,74%) y, por último, restaurantes y hoteles (16,55%) se ubicaron por encima del promedio nacional (12,22%). Entre tanto, las divisiones bienes y servicios diversos (11,48%), transporte (10,23%), prendas de vestir y calzado (9,07%), salud (8,45%), alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (7,04%), bebidas alcohólicas y tabaco (7,02%), recreación y cultura (6,40%), educación (5,82%) y, por último, información y comunicación (0,21%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.[4].

[4] Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ipc/bol_ipc_sep22.pdf consultada el 15 de noviembre de 2022

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Octubre 2021 - 2022

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2021 Variación (%)	2021 Contribución Puntos Porcentuales	2022 Variación (%)	2022 Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	13.76	2.17	27.02	4.64
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	3.81	0.15	16.74	0.67
Restaurantes y hoteles	9.43	7.55	0.72	16.55	1.63
TOTAL	100.00	4.58	4.58	12.22	12.22
Bienes y servicios diversos	5.36	3.65	0.20	11.48	0.61
Transporte	12.93	4.39	0.57	10.23	1.31
Prendas de vestir y calzado	3.98	-2.44	-0.09	9.07	0.31
Salud	1.71	3.91	0.07	8.45	0.15
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	3.72	1.22	7.04	2.30
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	3.46	0.06	7.02	0.12
Recreación y cultura	3.79	1.06	0.04	6.40	0.23
Educación	4.41	-0.29	-0.01	5.82	0.24
Información y comunicación	4.33	-12.23	-0.52	0.21	0.01

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

En tercer lugar, se hace un análisis de la tasa de desempleo de los distintos sectores y se tiene que, para el mes de septiembre de 2022, la tasa de desempleo del total nacional fue 10,7%, lo que representó una reducción de 1,2 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (12,0%). La tasa global de participación se ubicó en 64,1%, lo que significó un aumento de 3,2 puntos porcentuales respecto a septiembre de 2021 (60,9%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 57,2%, lo que representó un aumento de 3,6 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (53,6%).[5]



En septiembre de 2022, la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 10,4%, lo que representó una reducción de 2,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (13,3%). La tasa global de participación se ubicó en 66,7%, lo que significó un aumento de 3,6 puntos porcentuales respecto a septiembre de 2021 (63,1%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 59,7%, lo que representó un aumento de 5,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2021 (54,7%).

[5] Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/mercado-laboral/empleo-y-desempleo consultada el 8 de noviembre de 2022

Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO), Tasa de desempleo (TD) y Tasa de subocupación (TS)
Septiembre de 2022 y 2021

Tasas	Total Nacional		Total 13 ciudades y áreas metropolitanas	
(%)	Septiembre 2022	Septiembre 2021	Septiembre 2022	Septiembre 2021
TGP	**64,1***	60,9	**66,7***	63,1
TO	**57,2***	53,6	**59,7***	54,7
TD	**10,7***	12,0	**10,4***	13,3
TS	**8,7***	7,2	**8,4**	7,6

En el mes de septiembre de 2022, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.389 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron comercio y reparación de vehículos, alojamiento y servicios de comida, agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca con 1,6, 1,6 y 1,3 puntos porcentuales, respectivamente.

Tabla 1. Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad*
Total nacional
Septiembre (2022/2021)

Rama de actividad	Total Nacional				
	Septiembre 2022	Septiembre 2021	Distribución %	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	22.389	20.681	100	1.708	
Comercio y reparación de vehículos	4.030	3.696	18,0	334	1,6
Alojamiento y servicios de comida	1.650	1.316	7,4	333	1,6
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.250	2.976	14,5	273	1,3
Actividades artísticas, entretenimiento recreación y otras actividades de servicios	1.830	1.581	8,2	249	1,2
Industria manufacturera	2.427	2.199	10,8	228	1,1
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.618	2.519	11,7	99	0,5
Transporte y almacenamiento	1.669	1.582	7,5	87	0,4
Actividades inmobiliarias	241	160	1,1	81	0,4
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.740	1.708	7,8	32	0,2
Construcción	1.488	1.472	6,6	16	0,1
Información y comunicaciones	366	361	1,6	5	0,0
Actividades financieras y de seguros	464	471	2,1	-7	0,0
Suministro de Electricidad Gas y Agua^	608	639	2,7	-30	-0,1

Fuente: DANE, GEIH.

Para el trimestre julio – septiembre 2022, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desempleo fueron: Quibdó (25,0%), Ibagué (18,1%) y Valledupar (17,6%). Las ciudades con menor tasa de desempleo fueron: Bucaramanga A.M. (9,6%), Manizales A.M. (9,7%), y Pereira A.M. (9,9%).

Gráfico 6. Tasa de desempleo según ciudades
23 ciudades y áreas metropolitanas
Julio- septiembre 2022



En último lugar y aunque no se trata de una variable macroeconómica se debe realizar un análisis del comportamiento del sector y su aporte. El sector inmobiliario es una de las grandes industrias del país, además de generar miles de empleos, son también los responsables de la movilización y creación de viviendas y bienes de finca raíz indispensables para la sociedad. El sector inmobiliario es una de las grandes industrias del país, además de generar miles de empleos, son también los responsables de la movilización y creación de viviendas y bienes de finca raíz indispensables para la sociedad.

El mercado inmobiliario tiene un papel importante en la economía del país debido a que el crecimiento positivo es la naturaleza de su panorama, basta con decir que el año 2019 finalizó con un récord en ventas de casas que nunca se había visto en la historia de Colombia, reafirmando que es uno de los actores principales en el dinamismo económico. De igual modo, fue un año en el que la asignación de subsidios de vivienda creció aceleradamente mostrando un crecimiento de hasta del 100%, debido a que los incentivos que se dieron a los ciudadanos incluían hasta el 90% de la financiación en modalidad de leasing y por medio de un crédito; además fueron cobijados por parte del Fondo Nacional de Garantías para dar mayor confianza.

Debido a este positivo crecimiento del sector inmobiliario en el 2019, se hizo una proyección positiva para el 2020, y aunque no inició con el mismo impulso, la inversión en el sector se mostró más alta debido a las expectativas. A pesar de que se presentó un declive en la venta de viviendas debido a la emergencia sanitaria generada por el nuevo coronavirus, desde el mes de junio se hizo evidente la recuperación de las cifras.

En 2020 el mercado inmobiliario comenzó con un buen comportamiento y con perspectivas positivas, por lo que se esperaba un buen movimiento en las ventas de vivienda usada, y en los arrendamientos en estratos medios y altos en las principales ciudades del país. Sin embargo, desde que la situación se agravó a nivel mundial y llegó a Colombia se comenzaron a evidenciar fuertes cambios, entre ellos, las dificultades de pago en cánones mensuales de arrendamiento tanto en vivienda como en propiedades comerciales, morosidad por parte de trabajadores independientes e informales, devolución de locales comerciales y oficinas.

En cuanto a estadísticas del sector inmobiliario, el mercado espera generar la venta de 195.000 unidades, y se espera que las viviendas VIS representan un 14% que el año anterior, 14%, es decir, 145.000 viviendas. El crecimiento del sector también tiene una previsión positiva en la que se esperan 190.000 lanzamientos, lo que mostraría un alza del 4,1%. Además, el balance inmobiliario ha mostrado que los precios se han mantenido estables desde el año pasado, y se pronostica este mismo comportamiento para el 2021. Así lo afirmaron expertos, quienes resaltaron varios aspectos que benefician este sector y lo reafirman como uno de los más atractivos para invertir y generar rentabilidad a mediano y largo plazo.

Si bien aún debemos esperar para ver el total a largo plazo de los impactos de la pandemia, la emergencia sanitaria y las políticas adoptadas para combatirla han generado cambios en el comportamiento en el sector inmobiliario, algo que se refleja en la demanda de los consumidores en cuanto a vivienda y demás segmentos finca raíz, muchos de los cuales pueden volverse permanentes este año. Por su parte, Fitch Ratings (agencia internacional de calificación crediticia) tiene una perspectiva sectorial mejorada para el mercado inmobiliario latinoamericano en 2021. A medida que se produce una recuperación económica el próximo año, la agencia espera que el entorno operativo general del sector se restablezca.

Aunque los mercados de capitales inmobiliarios se han estabilizado con la reactivación económica, la mayoría de los países en la región anticipa que los precios totales caerán entre un 5% y un 10% a medida que se reduzcan los ingresos durante varios años. Se espera que las propiedades industriales, los centros comerciales y las viviendas unifamiliares aumenten de valor, mientras que el comercio minorista y la hostelería experimenten la mayor caída.

Es importante reconocer la importancia de las empresas inmobiliarias en el crecimiento del sector, pues son estas quienes ofrecen importantes servicios que garantizan la seguridad en la inversión de inmuebles al dar certeza de los costos y valorización. Además, la creciente demanda de espacios abiertos choca con la realidad del entorno de las ciudades latinoamericanas que se ha vuelto cada vez más denso y vertical, lo que lleva a los constructores a crear nuevas propuestas de desarrollo urbano sostenible.

La mayor cantidad de oferta para arriendo se concentra en viviendas con áreas entre 40 y 60 metros cuadrados con un canon mensual promedio de 19.198 pesos por metro cuadrado en el ámbito nacional. Según el Informe de Oferta de Mercado Inmobiliario, publicado por Fedelonjas (Federación Colombiana de Lonjas de propiedad Raíz), este tipo de bienes residenciales maneja precios de oferta máximos de 24.532 pesos y mínimos de 16.753 pesos por metro.

En segundo lugar, en cantidad de oferta están los inmuebles con áreas entre 60 y 80 metros donde el valor promedio de oferta es de 18.939 pesos por metro (con un precio máximo de 21.854 pesos y un mínimo de 16.664 pesos). La concentración de oferta en los bienes más pequeños también obedece a cómo funciona la demanda. Según el DANE (Departamento Administrativo Nacional de Estadística), el 43 % de los hogares que habitan en arriendo están en el estrato 1; el 34 %, en estrato 2; y el 13 %, en estrato 3. Es decir que el 91 % de los hogares que viven en arriendo en todo el país se concentran en los estratos 1, 2 y 3.

[6]Respecto al subsector de servicios en septiembre de 2022 diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con septiembre de 2021.

[6] Tomado de. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ems/bol_ems_septiembre_22.pdf. Noviembre 17 de 2022

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Septiembre 2022ᵖ / septiembre 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	30,7	28,8	0,2	1,7
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,3	11,0	0,0	0,4
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	20,1	19,2	0,9	0,0
J	División 58	Actividades de edición	-6,4	-10,0	2,1	1,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	5,6	-4,7	2,5	7,8
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	17,1	16,9	0,1	0,1
J	División 61	Telecomunicaciones	4,2	4,4	-0,2	0,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	28,6	28,4	0,2	-0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	25,2	20,9	1,0	3,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	17,5	17,1	0,4	0,1
M	Clase 7310	Publicidad	28,3	28,3	0,0	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	16,1	16,0	0,1	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	16,8	16,8	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	29,4	28,6	0,1	0,6
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,8	7,9	0,2	1,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	12,2	12,2	0,1	-0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,7	8,1	0,2	-0,5
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	31,8	28,3	1,6	1,8

Fuente: DANE – EMS

En cuanto al subsector especifico de inmobiliarias el CIUU se refiere específicamente en la División 68 Actividades Inmobiliarias en su clase 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados que incluye.

• La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos

• El alquiler y/o arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días.

En septiembre de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con septiembre de 2021, específicamente en la división 68 Inmobiliarias, los ingresos nominales presentaron variación en ingresos nominales de 25.2%, los cuales se dividen en ingresos por servicios de 20.9%, venta de mercancías 1.0% y otros ingresos 3.3% como se refleja a continuación.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Septiembre 2022ᵖ / septiembre 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	11,3	2,2	2,8	6,4	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	5,1	0,8	3,5	0,9	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,1	7,7	0,4	1,0	- -
J	División 58	Actividades de edición	0,3	0,6	-0,5	0,2	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	5,5	3,1	0,3	2,0	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,1	1,4	2,1	1,6	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	-1,7	-1,1	-1,4	0,9	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	12,8	13,7	-0,5	-0,5	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,0	4,1	0,0	0,0	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	5,2	2,7	2,4	0,1	- -
M	Clase 7310	Publicidad	7,9	3,9	2,9	1,0	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,6	0,4	1,9	0,2	3,2
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	5,9	6,4	-0,4	-0,1	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	8,4	6,4	3,4	-1,3	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	5,0	0,5	4,2	0,0	0,2
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	2,6	2,3	1,8	-1,5	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	1,4	4,2	-1,5	-1,3	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	9,1	3,6	4,5	1,0	- -

Fuente: DANE – EMS

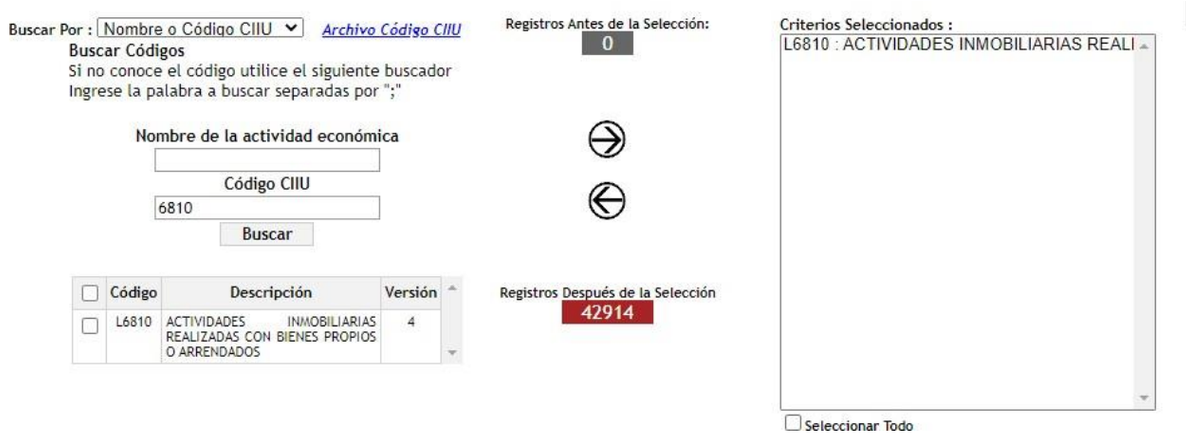
3. ANALISIS DE LA OFERTA

3.1 Distribución de Empresas y Actividades Económicas

3.1.1 Proveedores: MYPIME

Para la identificación de MIPYMES que podrían ser potenciales proveedores directos o indirectos de los bienes y servicios requeridos por la entidad, se realizó la consulta en el aplicativo de Bases de datos ONLINE y Verificación en línea de la Cámara de Comercio de Bogotá, por medio de la cual se puede realizar la segmentación de las empresas registradas en cuarenta y siete (47) cámaras de comercio a nivel nacional, con base a los diferentes criterios de selección.

Con base en dicho análisis, se pudo identificar que, de los 2305028 registros existentes, correspondientes a organizaciones que realizaron la renovación de su matrícula mercantil en los últimos seis (6) años existen un total de 42914 organizaciones clasificadas en el siguiente código de las actividades de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas, L6810, ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS.



Del total de dichas organizaciones se puede evidenciar que 41010 corresponden a Microempresas, 1536 corresponden a Pequeñas empresas, y 284 corresponden a Medianas Empresas, para un total de 42830 organizaciones clasificadas como MIPYME a nivel nacional

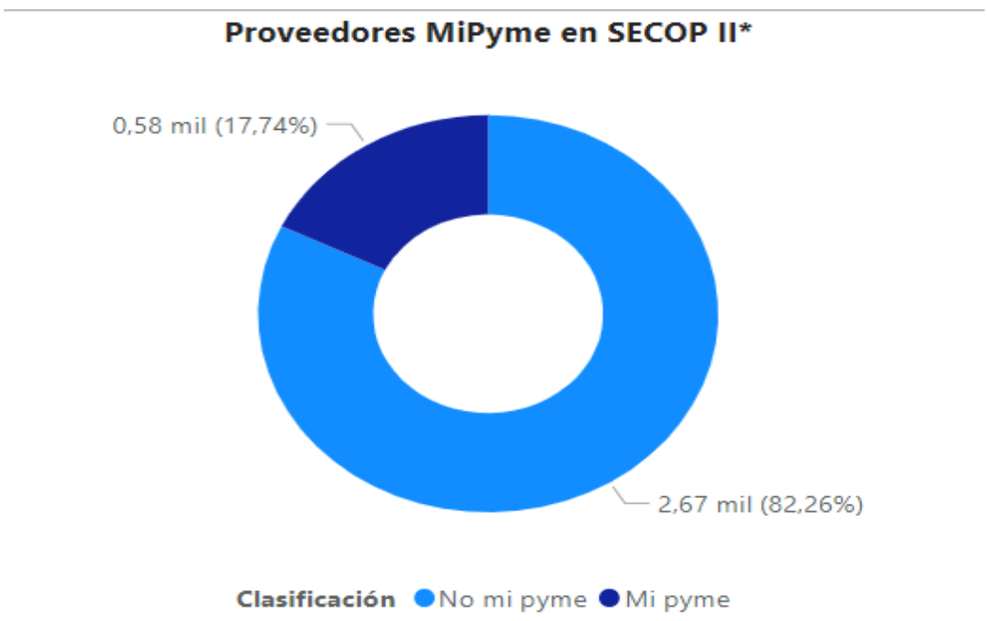


Tamaño de empresas	Cantidad de registros en las Cámaras de Comercio
Microempresas	41010
Pequeñas	1536
Medianas	284
Total MYPIMES	**42830**

De estos registros de MIPYMES, un total de 28623 organizaciones renovaron su matrícula mercantil en 2022 y 6924 renovaron su matrícula mercantil en 2021, para un total de 35547 MIPYMES con renovación de matrícula mercantil durante estos dos años.



De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente[7], los proveedores reportados por el SECOP II como MIPYME para el año 2021 a nivel nacional, registrados bajo el código UNSPSC 801315: "*Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones*", representan el 17.74%, como se muestra a continuación:



7 https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZTJhMmZkNTgtYTlkNC00NmEzLWI1NmUtYjc1ZTM4ZTE3MTVjIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9 Consultada el 19 de octubre de 2022

3.2 Proveedores de Insumos y Materiales

Se efectúa el envío de las solicitudes de cotización haciendo uso de la base de proveedores con la que cuenta la Entidad, la cual es actualizada para el presente ejercicio y enviada a proveedores cuya actividad económica esté relacionada con el objeto en cuestión. Así mismo se realizó la respectiva solicitud de Información de Proveedores por el SECOP II, con el No 23 de 2022[8], no recibiendo cotizaciones adicionales.

Los proveedores invitados a cotizar, que ofertan los bienes y/o servicios requeridos para el presente proceso son:

PROVEEDORES	
ARANGO TOBON	INMOBILIARIA LUCIA PRADA
ARRENDAMIENTOS CALDAS	ABR INMOBILIARIA
EJEZ RAIZ	STAR INMOBILIARIA
ASTRA INMOBILIARIA	DAVIS ISLEM SERVICIOS FINANCIEROS E INMOBILIARIOS
HAZUL INMOBILIARIA	PUBLIHOGAR
BEATRIZ GIRALDO INMOBILIARIA	LA FONTANA PROPIEDA RAIZ
JNQ Inmobiliaria	VISTA INMOBILIARIA
LUCIA PRADA INMOBILIARIA	INMOBILIARIA CASTRO ROSERO
INMOBILIARIA MANIZALES	VILLEGAS OCAMPO PROPIEDAD RAIZ
JAIME CARDENAS JARAMILLO	

Teniendo en cuenta lo anterior; de la totalidad de proveedores contactados fueron analizadas las condiciones de inmuebles ofrecidos por los siguientes proveedores:

PROVEEDORES
1. DAVIS ISLEM SERVICIOS FINANCIEROS E INMOBILIARIOS
2. INMOBILIARIA LUCIA PRADA
3. INMOBILIARIA MANIZALEZ
4. HAZUL INMOBILIARIA
5. LA FONTANA PROPIEDAD RAIZ CENTRO DE SOLUCIONES
6. JAIME CARDENAS JARAMILLO

NO fueron recibidas cotizaciones de los proveedores contactados o a través de la plataforma SECOP II

3.3 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

[8] Fuente: https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3452922&asPopupView=true

En cuanto a la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, los servicios del presente proceso responden al Códigos UNSPCS: 801315, desagregados así:

GRUPO	**F**	**Servicios**
SEGMENTO	80	Servicios de Gestión, Servicios profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
FAMILIA	13	Servicios Inmobiliarios
CLASE	15	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

4. ANÁLISIS DE RIESGOS

A continuación, se presentan los riesgos que se pueden tipificar, estimar y asignar al objeto del presente proceso, así como el tratamiento y monitoreo propuesto para estos, con el fin de realizar su mitigación y administración.

MATRIZ DE RIESGOS																						
No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento					Monitoreo y revisión				
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	Cuando se completa el tratamiento	Responsable por implementar el tratamiento	A partir de cuando se inicia el tratamiento	Cuando se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	Fallas en las instalaciones eléctricas, de agua y en general de la estructura física de inmueble.	Limitaciones en el uso y goce parcial o total del inmueble.	1=Raro	1= Insignificante	2	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento del supervisor - El contratista debe monitorear constantemente la ejecución del contrato a través de personal idóneo	1=Raro	1= Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento a las instalaciones de forma constante	Permanente
2	Específico	interno	Ejecución	Riesgos Operacionales	Desabastecimiento de los servicios (internet, servicios públicos, entre otros)	Indisponibilidad de los bienes contratados.	2=Improbable	2= Menor	4	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento del supervisor - El contratista debe monitorear constantemente la ejecución del contrato a través de personal idóneo	2=Improbable	1= Insignificante	3	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento	Permanente
3	Específico	Externo	Ejecución	Riesgos Operacionales	No se realice de forma oportuna y/o adecuada el mantenimiento de las instalaciones	Indisponibilidad o mal funcionamiento de los bienes afectando la ejecución del contrato	1=Raro	3= Moderado	4	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento a las actividades realizadas por el contratista en los tiempos estipulados	1=Raro	1= Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento	Permanente
4	General	Externo	Ejecución	Riesgos Ambientales	Inadecuado tratamiento de sustancias o elementos producto de la prestación de servicio	Efectos desfavorables en el ambiente y/o incumplimient o de la normatividad ambiental.	1=Raro	2= Menor	3	Riesgo Bajo	Contratista	Seguimiento a las actividades realizadas por el contratista en desarrollo de su plan de manejo ambiental	1=Raro	1= Insignificante	2	Riesgo Bajo	Si	Prosperidad Social y Contratista	Desde el inicio de la ejecución	Hasta finalizar la ejecución	Seguimiento	Permanente

De la anterior matriz de riesgos se estiman cuatro (4) riesgos, de los cuales los cuatro (4) se encuentran asignados al contratista y categorizados como bajos.

5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Con el propósito de definir las condiciones del mercado y el costo de la necesidad, se procede a ubicar las diferentes fuentes de información, así:



5.1 FUENTE INTERNA

En cuanto a la fuente interna, durante los últimos DOS (2) años, PROSPERIDAD SOCIAL ha realizado la contratación para la adquisición de los bienes y/o servicios requeridos, a través de los siguientes procesos:

Vigencia	**2020**
No. de proceso	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 1274 DE 2020
Tipo de Proceso	Contratación directa.
Objeto a Contratar	EL ARRENDADOR entrega a LA ENTIDAD ARRENDATARIA y esta recibe en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la ciudad de Manizales, en la Calle 50 No. 26-97 para el funcionamiento de la Regional Caldas de PROSPERIDAD SOCIAL.
Valor del contrato y forma de pago	$85.486.519 COP
Plazo de ejecución	19 meses
Nombre o Razón Social del Contratista	JAIME CÁRDENAS JARAMILLO
Otros (autorizaciones, permisos, licencias, garantías, cronogramas, etc.)	No aplica
Factores Diferenciales **Ley 2069 de 2020**	No aplica
Fuente:	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1586449&asPopupView=true

De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente[9] en su publicación del análisis de la demanda, el Departamento Administrativo para la Prosperidad Social durante los años de 2019 a 2021 reporto la siguiente información de contrataciones bajo el código de UNSPSC 801315: "*Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones*" un valor total estimado de contratación de 43 mil millones y 53 contratos

En cuanto al valor estimado por proveedor y contratos por proveedor obtuvo la siguiente información

9 https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZTJhMmZkNTgtYTlkNC00NmEzLWI1NmUtYjc1ZTM4ZTE3MTVjIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9 consultada el 19 de octubre de 2022





De acuerdo con la información suministrada todos los proveedores durante los años de 2019 a 2021 se encontraban ubicados mayoritariamente en la ciudad de Bogotá 24.32% seguido de los departamentos Antioquia, Atlántico y Quindío con el 5.41% de los proveedores.

5.2 FUENTE EXTERNA

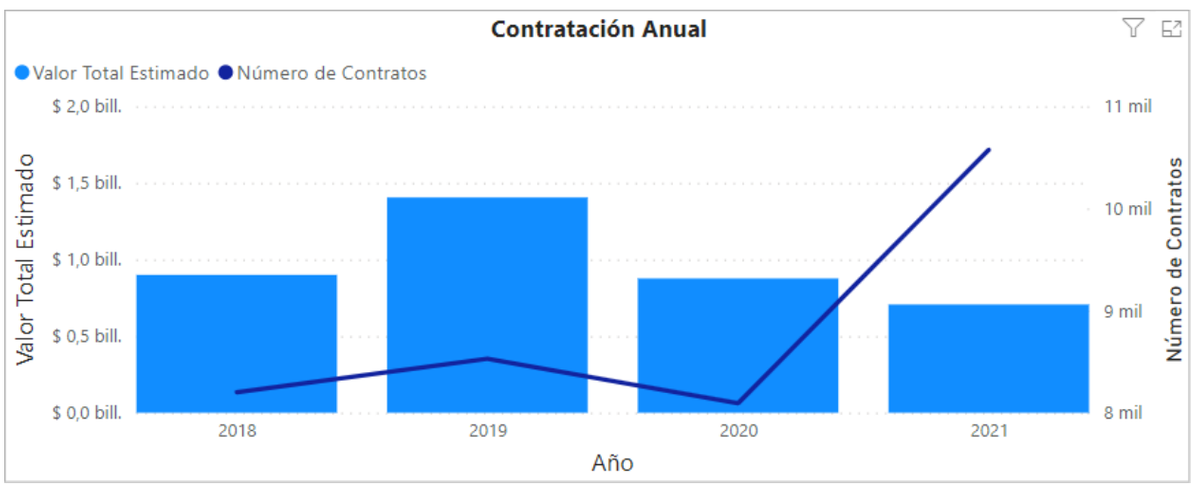
A través de la página de contratación de la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, se ubican los procesos que con igual o similar objeto han adelantado otras Entidades públicas, lo anterior, con el propósito de determinar características de los bienes, proveedores, costos y en general tener un amplio conocimiento de los bienes requeridos por la Entidad.

En el contexto de lo anteriormente expuesto, en cuanto a contrataciones con similar objeto, que hayan adelantado otras Entidades Públicas, que sirven como referencia al presente proceso y que cuentan con similares características, se mencionan las siguientes:

Entidad Contratante	**UARIV-UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS**
Vigencia	2021
No. de proceso	UARIV-CD-2021-900194008-5
Tipo de Proceso	Contratación directa
Objeto a Contratar	Contratar a título de arriendo el inmueble ubicado en la Calle 51 No. 22ª-24 Local 4 y 5 Edificio Plaza 51, con los parqueaderos No. 80 y 82, identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-118045 y 100-118046 para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas Dirección Territorial del Eje Cafetero – Sede Manizales.
Cuantía Definitiva del Contrato	$22.025.838 COP
Plazo de ejecución	6 (Meses)
Nombre o Razón Social del Contratista	Millan & Asociados Propiedad Raíz S.A.S.
Factores Diferenciales **Ley 2069 de 2020**	No aplica
Fuente (link):	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2009405&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

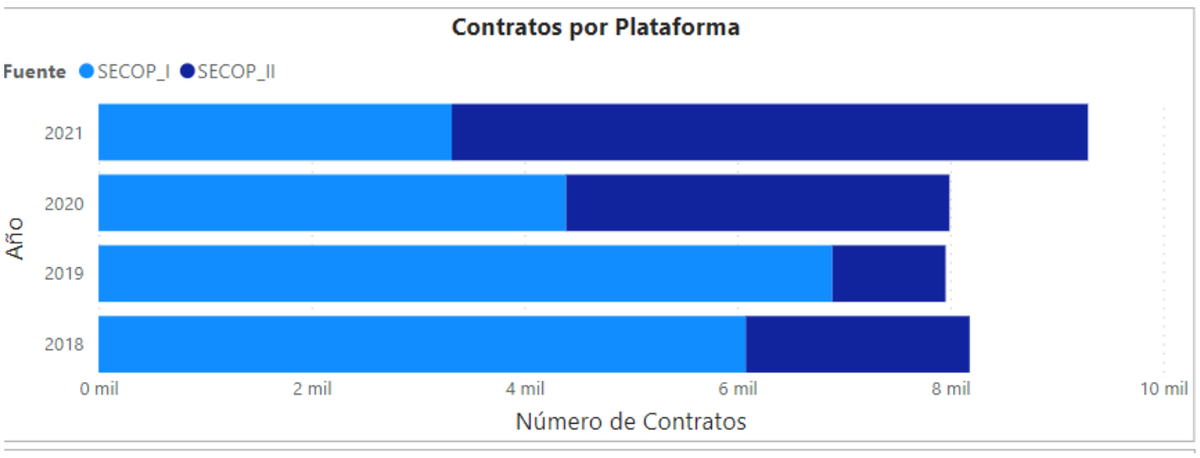
Entidad Contratante	LICEOS DEL EJERCITO
Vigencia	2020
No. de proceso	CD-060-CELIC-2020
Tipo de Proceso	Contratación Directa
Objeto a Contratar	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES COMO CAFETERÍAS Y PAPELERÍAS QUE SE ENCUENTRAN UBICADAS DENTRO DE LOS LICEOS DE EJERCITO.
Cuantía Definitiva del Contrato	$ 63.919.660.000
Plazo de ejecución	10 Meses
Nombre o Razón Social del Contratista	SOLUCIONES Y PROYECTOS DE COLOMBIA SAS, LUZ YEIMY LA ROTTA PEÑA, EDUAR ALFONSO MUÑOZ ROJAS, DULCE Y CAFÉ, Briyith Amparo Estrada Valderrama, LILIA ROSA GOMEZ GIRALDO, Eccelina Castellanos Niño, J.M.B VENDING MACHINES SAS, J.M.B VENDING MACHINES SAS, COMPANY SERVICES COLOMBIA S.A.S, MIGUEL LIZARAZO RAMIREZ
Factores Diferenciales **Ley 2069 de 2020**	No aplica
Fuente (link):	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1071719&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

De acuerdo con la información suministrada por Colombia Compra Eficiente[10] en su publicación del análisis de la oferta, las entidades durante los años de 2019 a 2021 reportaron la siguiente información de contrataciones bajo el código de UNSPSC 801315: "Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones" por un valor total estimado de contratación de 707 mil millones, 9293 contratos y 2877 proveedores.

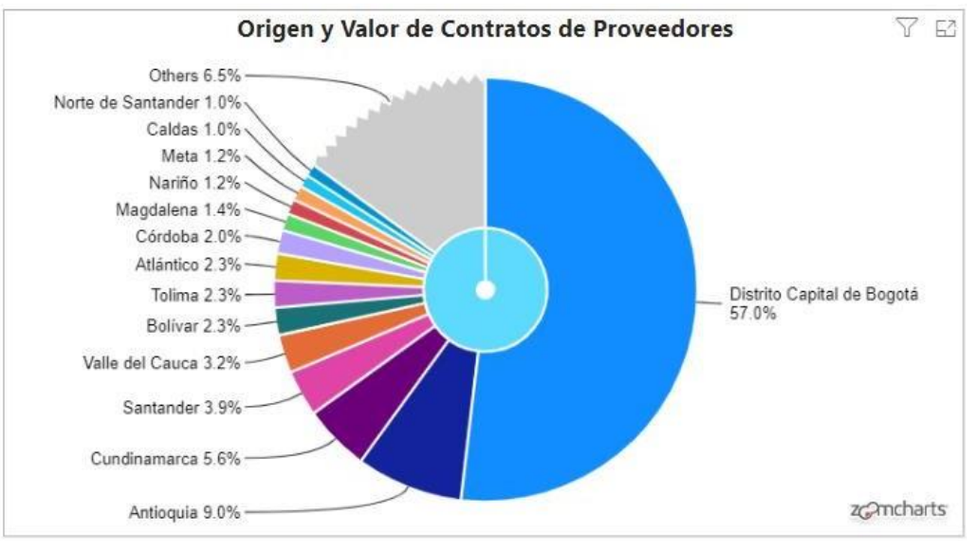


[10] Tomado de. https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiZTJhMmZkNTgtYTlkNC00NmEzLWI1NmUtYjc1ZTM4ZTE3MTVjIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9 octubre 19 de 2022.

A continuación, relaciono la cantidad de contratos por Plataforma.



En cuanto al total estimado por origen de proveedor y el origen de los proveedores la información suministrada es la siguiente:



El origen de contratos se identifica que la mayor participación de proveedores por región se encuentra Bogotá con el 57.0% y Antioquia con el 9.0 %.

6. ANÁLISIS DE COSTOS

6.1 COSTOS DIRECTOS

Los costos directos del proceso se definen como los recursos que se pueden identificar medidos exactamente en la oferta de producto y servicio que, para el caso de la necesidad, se define como "*Contratar bajo la modalidad de arrendamiento un inmueble en la ciudad de Manizales para el funcionamiento de la Regional Caldas de PROSPERIDAD SOCIAL.*".

Con el propósito de definir un costo para la presente investigación de mercado, con base en la información recolectada, se definió como metodología para establecer el valor, aplicar el

cálculo aritmético de menor valor de las ofertas con base en los precios cotizados por los proveedores.

Teniendo en cuenta lo anterior y en cumplimiento con especificaciones técnicas, se recibieron seis (6) comunicaciones, de los siguientes proveedores:

PROVEEDORES
1. DAVIS ISLEM SERVICIOS FINANCIEROS E INMOBILIARIOS
2. INMOBILIARIA LUCIA PRADA
3. INMOBILIARIA MANIZALEZ
4. HAZUL INMOBILIARIA
5. LA FONTANA PROPIEDAD RAIZ CENTRO DE SOLUCIONES
6. JAIME CARDENAS JARAMILLO

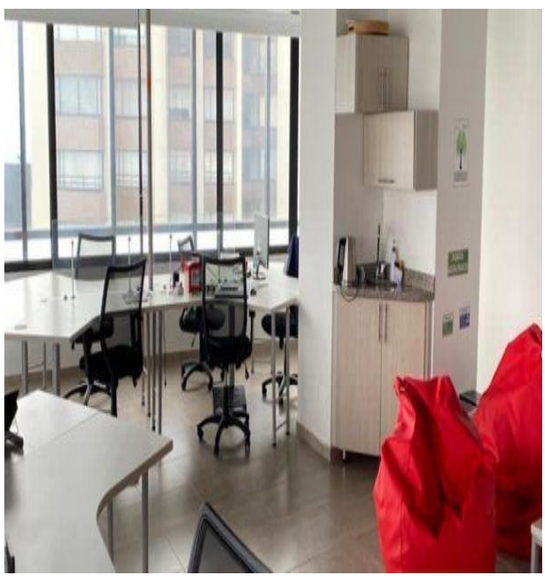
6.2 OFERTA, UBICACIÓN Y CARACTERISTICAS DE LOS PROVEEDORES

Los proveedores se encuentran ubicados en la ciudad de Manizales por cuanto tienen la posibilidad de ofrecer los inmuebles en el mercado inmobiliario con las condiciones y especificaciones técnicas requeridas.

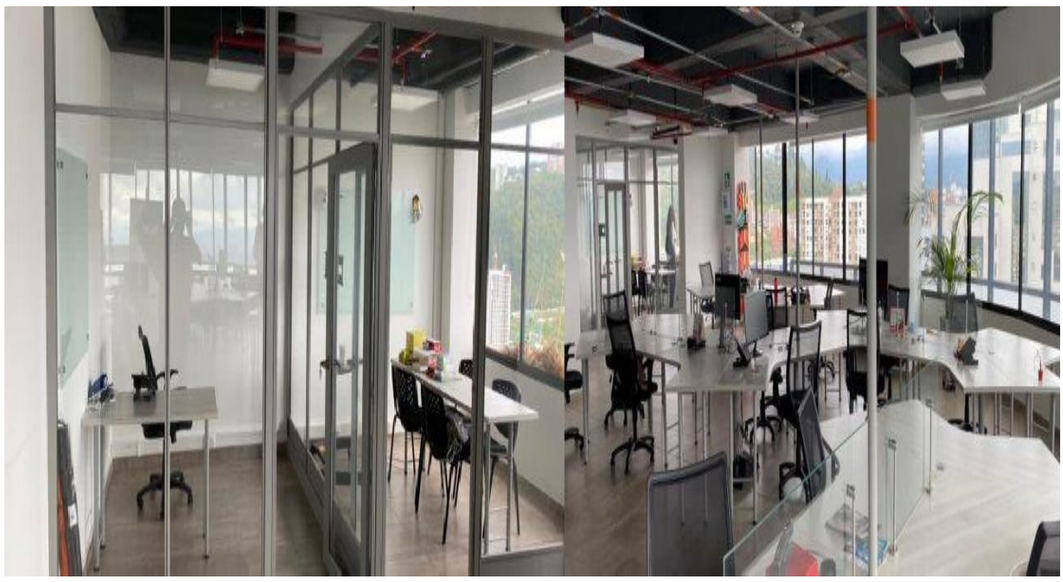
De acuerdo con el informe de la Dirección Regional - Meta, se indica respecto a los inmuebles revisados, los siguiente:

- **DAVID ISLEM SERVICIOS FINANCIEROS E INMOBILIARIO - OFICINA**

Consultando en la página Web, se encontró una oficina que cuenta con un área de 109 M2 y con un canon de arrendamiento incluida la administración por valor de $6.400.000, que supera el valor que estamos pagando actualmente, igualmente el área requerida es muy pequeña.

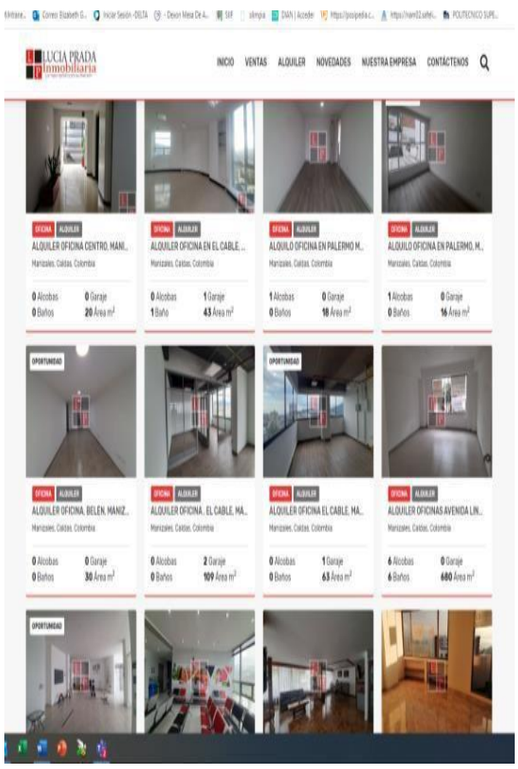


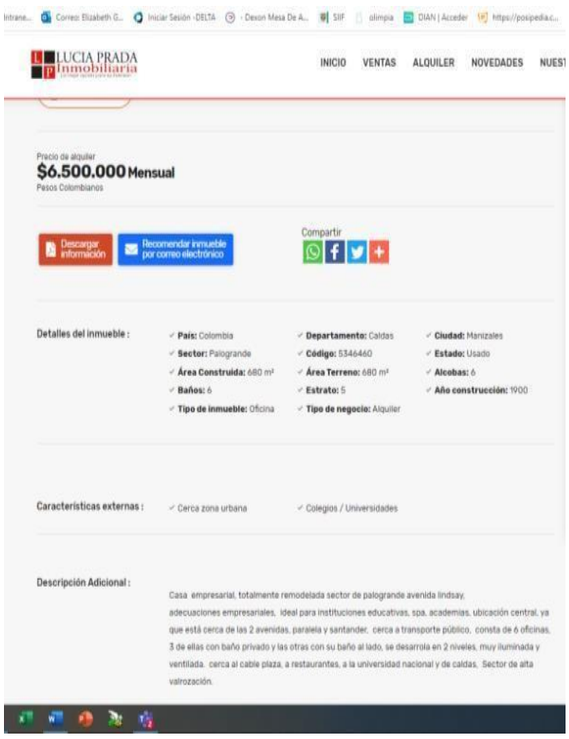


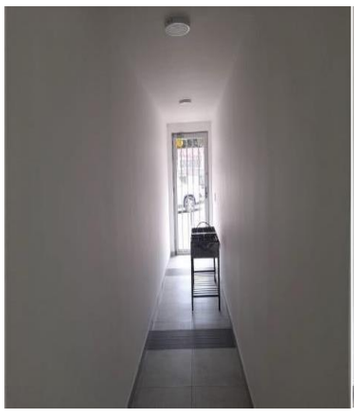


- **INMOBILIARIA LUCIA PRADA- OFICINAS**

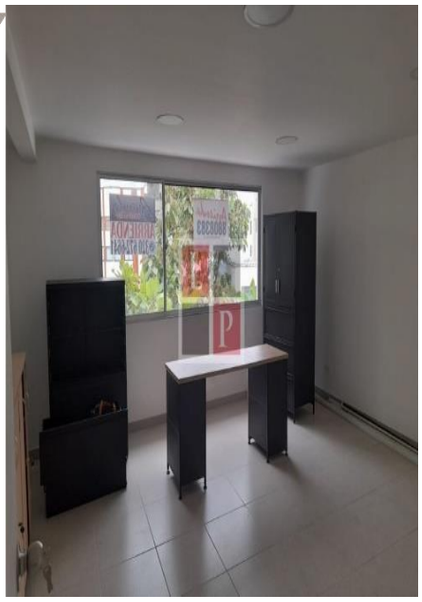
En la consulta realizada en la página Web, se encontraron dos oficinas la primera con un Área de 680 M2 y un canon mensual de $6.500.000 superando los requisitos iniciales y la segunda de un Área de 400 M2 y canon mensual de $7.000.000, donde el área es más pequeña y el canon mayor al pagado actualmente.

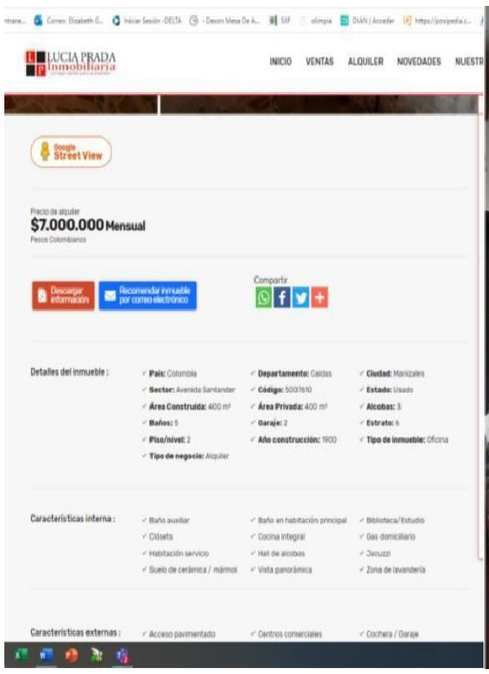








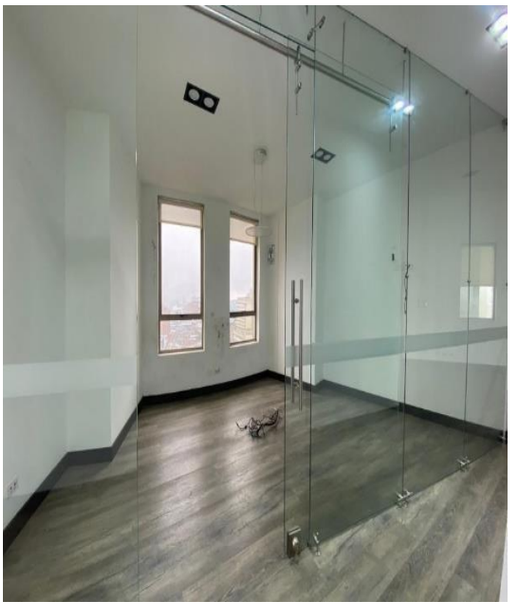




LUCIA PRADA
Inmobiliaria
INICIO
VENTAS
ALQUILER
NOVEDADES
Google Street View
Precio de alquiler
$7.000.000 Mensual
Pesos Colombianos
Descargar información
Recomendar inmueble por correo electrónico
Compartir
Detalles del inmueble :
País: Colombia
Departamento: Caldas
Ciudad: Manizales
Sector: Avenida Santander
Código: 5007610
Estado: Usado
Área Construida: 400 m²
Área Privada: 400 m²
Alcobas: 3
Baños: 5
Garaje: 2
Estrato: 6
Piso/nivel: 2
Año construcción: 1900
Tipo de inmueble: Oficina
Tipo de negocio: Alquiler
Características interna :
Baño auxiliar
Baño en habitación principal
Biblioteca/Estudio
Cócets
Cocina integral
Gas domiciliario
Habitación servicio
Hall de alcobas
Jacuzzi
Suelo de cerámica / mármol
Vista panorámica
Zona de lavandería
Características externas :
Acceso pavimentado
Centros comerciales
Cochera / Garaje


- **INMOBILIARIA MANIZALES - OFICINAS**

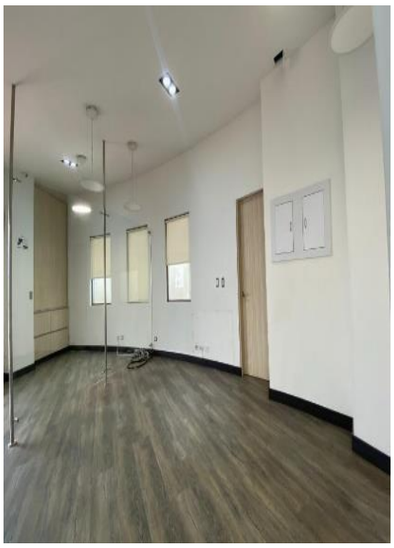
En la búsqueda por la página Web, se encontraron tres tipos de oficinas que tienen un Área de 100 M2, 126 M2, 125 M2 y canon de arrendamiento de $5.000.000, $7.000.000, $6.282.500 respectivamente, y no cumplen con los requisitos exigidos

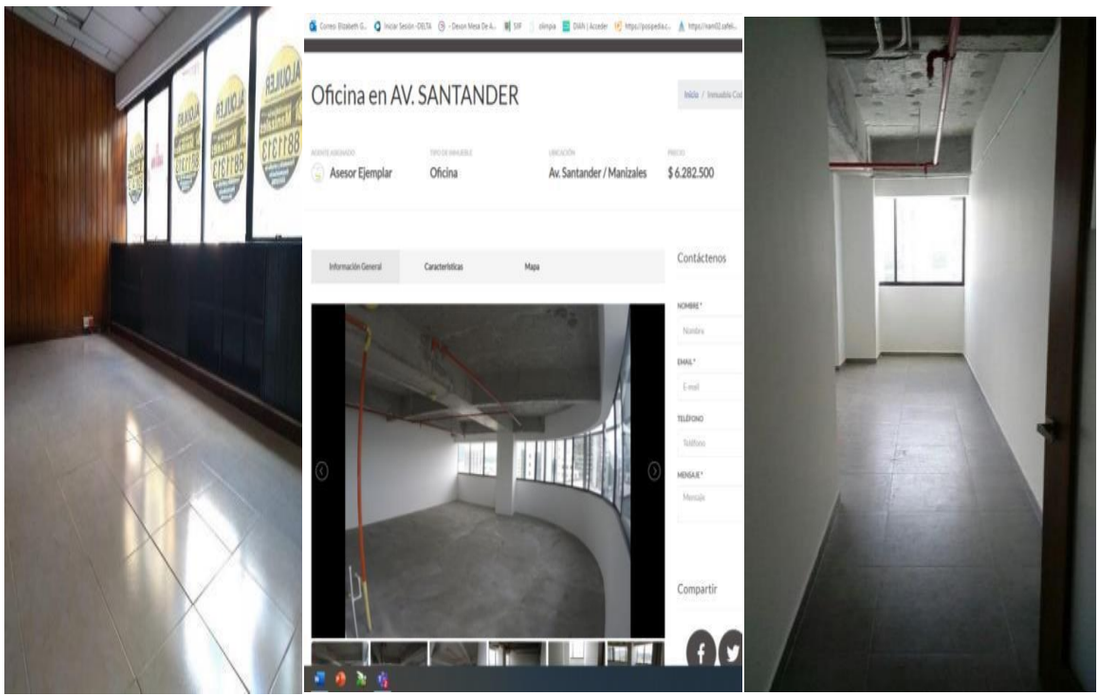






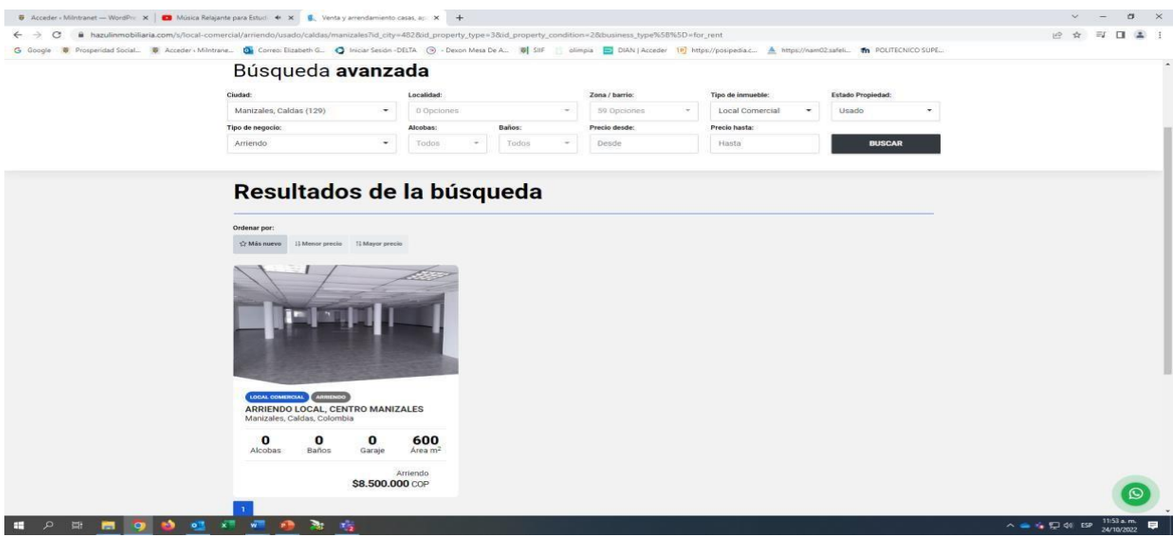


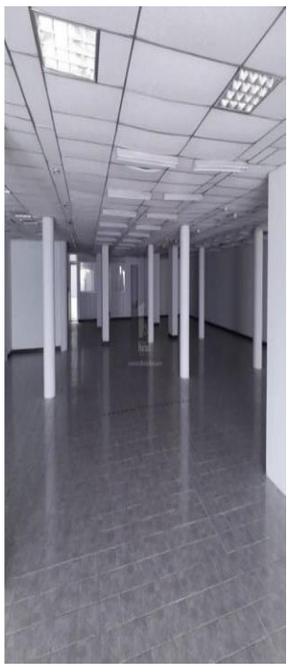




- **HAZUL INMOBILIARIA - OFICINA**

En la página Web, se encuentra una oficina con un Área 600 M2 y un canon de arrendamiento de $ 8.500.000 y valor de administración de $1.300.000, superando tanto el área y el valor requerido

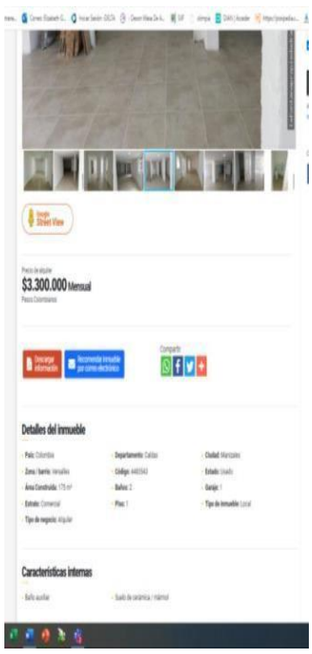






- **LA FONTANA PROPIEDAD RAIZ CENTRO DE SOLUCIONES - LOCALES**

En la página Web, se encuentran dos locales con un área de 175 M2, cada uno y un canon de arrendamiento para el primero de $ 3.300.000 y el segundo $ 3.213.000 con IVA incluido, los cuales no cumplen con el área requerida.











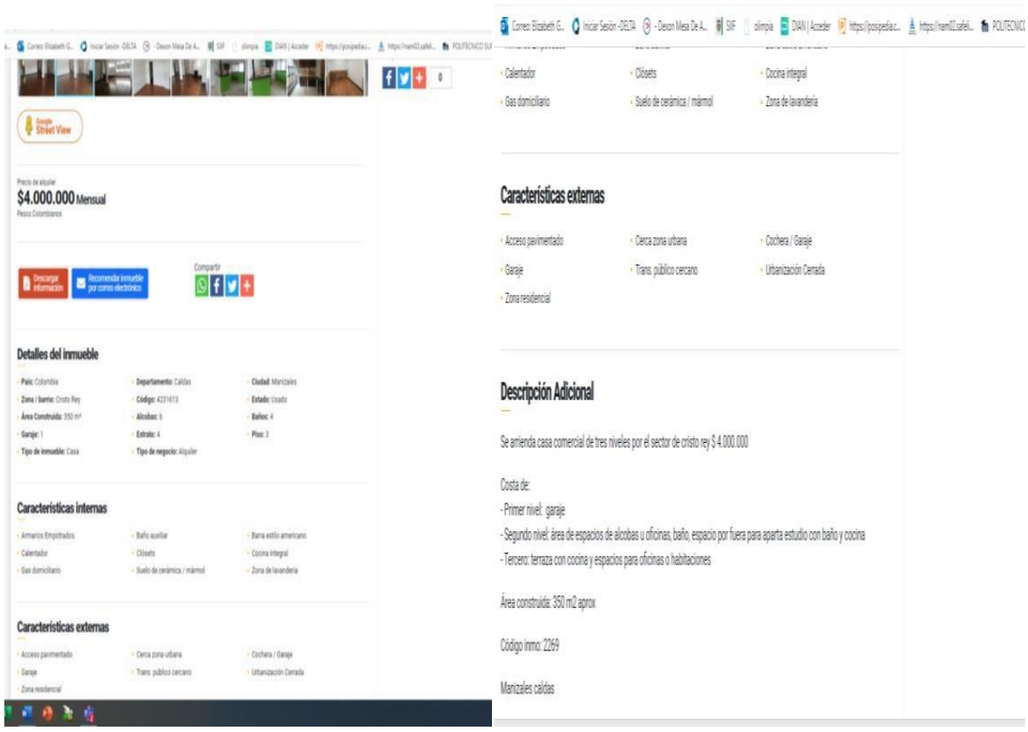






CASA

La cual tiene un Área de 350 M2 que es inferior al espacio requerido y un canon de arrendamiento de $4.000.000.

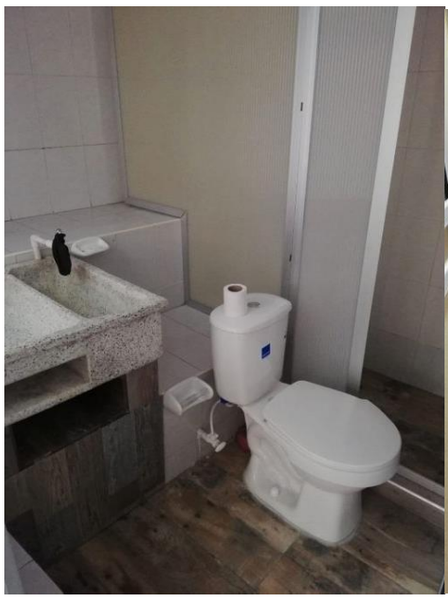

$4.000.000 Mensual
Descargar información
Recomendar inmueble por correo electrónico
Compartir
Detalles del inmueble
Características internas
Características externas
Descripción Adicional
Se arrienda casa comercial de tres niveles por el sector de cristo rey $ 4.000.000
Costa de:
- Primer nivel: garaje
- Segundo nivel: área de espacios de alcobas u oficinas, baño, espacio por fuera para aparta estudio con baño y cocina
- Tercero: terraza con cocina y espacios para oficinas o habitaciones
Área construida: 350 m2 aprox
Código inmo: 2269
Manizales caldas













- **JAIME CARDENAS JARAMILLO**

Yo **JAIME CARDENAS JARAMILLO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.212.274, quien obra en nombre propio y en calidad de PROPIETARIO del inmueble ubicado en la Calle 50 No. 26 – 97 de la ciudad de Caldas, mediante esta comunicación me permito manifestar mi interés y disposición para celebrar el contrato de arrendamiento con PROSPERIDAD SOCIAL, para el funcionamiento de la Dirección Regional de la sede de Caldas por un término de UN AÑO.

El valor del canon mensual será por la suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($4.792.492)** por el término de este.

6.3 COSTOS INDIRECTOS

Los costos indirectos del proceso se definen como los costos que se asocian a la ejecución que no afectan directamente el objeto y obligaciones del proceso, es como se define que los costos indirectos son las garantías, gastos de administración, traslados, entre otros.

7. IMPUESTOS

Este servicio se encuentra gravado con el Impuesto Sobre Las Ventas -IVA-, según el Art. 468, TITULO V. TARIFAS, del Estatuto Tributario Nacional. La tarifa general del Impuesto Sobre Las Ventas aplicable es del DIECINUEVE POR CIENTO (19%).

8. CONCLUSIONES

Se desarrolla un proceso de revisión de inmuebles en Manizales, y se establece que de las seis (6) cotizaciones de los inmuebles ofertados se realizó un proceso de verificación de condiciones mínimas de área construida, servicios públicos, capacidad estructural, condiciones de seguridad estructural, entre otras requeridas para el cumplimiento del objeto que se pretende contratar a continuación se detallan las diferentes propuestas:

INMOBILIARIA/CARACTERISTICAS	TIPO INMUEBLE	AREA	CANON	MOVILIDAD REDUCIDA	
				INGRESO	BAÑO
DAVID ISLEM SERVICIOS FINANCIEROS E INMOBILIARIO	OFICINA	109 M²	$6.400.000	NO	NO
INMOBILIARIA LUCIA PRADA	OFICINA	680 M²	$6.500.000	NO	NO
	OFICINA	400 M²	$7.000.000	NO	NO
INMOBILIARIA MANIZALES	OFICINA	100 M²	$5.000.000	NO	NO
	OFICINA	126 M²	$7.000.000	NO	NO
	OFICINA	125 M²	$6.282.500	NO	NO
HAZUL INMOBILIAIRA	OFICINA	600 M²	$9.800.000 INCLUIDA ADMON	NO	NO
LA FONTANA PROPIEDAD RAIZ CENTRO DE SOLUCIONES	LOCAL	175 M²	$3.300.000	NO	NO
			$3.213.000	NO	NO
	CASA	350 M²	$4.000.000	NO	NO

El valor del canon de arrendamiento aumento 5,62% valor del IPC acumulado 2022 y no se proyecta aumento durante el termino de vigencia del contrato.

Mediante correo electrónico de fecha 18 de octubre de 2022, la directora regional de Caldas manifiesta que a la fecha no han encontrado bienes inmuebles con las características y/o requisitos estipulados por la entidad.

• Los costos obtenidos se calculan con la inclusión del IVA del 19%, lo cual permite tener una estimación confiable de los costos totales del inmueble requerido.

Se realizo la correspondiente búsqueda de resolución de bienes fiscales sin embargo no se encontró resultado alguno.

9. RESULTADO DE ANÁLISIS DE COSTOS

En consideración a las necesidades y obligaciones legales para el proceso de arrendar un inmueble en la ciudad de Manizales adecuado para el funcionamiento de la regional Caldas, se adelanta un proceso de verificación de la oferta y de los servicios requeridos por PROSPERIDAD SOCIAL y que arroja el siguiente resultado:

De acuerdo con la ficha técnica, el arrendamiento costeado obedece a una oficina funcional, con cableado estructurado, equipo y mobiliario. El inmueble perfilado para ser seleccionado por la Entidad cuenta las condiciones de metraje requerido, espacios, condiciones técnicas ya adaptadas, y ventajas comparativas para los servidores públicos en términos de rutas de acceso, seguridad periférica, centralidad y acceso al sistema de transporte de la ciudad.

La propuesta sobre el inmueble actual, previo proceso de verificación de condiciones mínimas de área construida, servicios públicos, capacidad estructural, condiciones de seguridad estructural, entre otras CUMPLE con las especificaciones requeridas para el cumplimiento del objeto.

De acuerdo con lo previo, y considerando el cumplimiento de los requerimientos de metraje, valor y ubicación, el inmueble que se configura como la mejor opción para PROSPERIDAD SOCIAL es el ofertado por el proveedor **JAIME CARDENAS JARAMILLO** ubicado en la Calle 50 #26 - 97, de la ciudad de Manizales – Caldas, es así, que el canon de arrendamiento

mensual tendrá un valor de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($4.792.492)** IVA incluido, de acuerdo con su oferta.

Teniendo en cuenta el plazo de ejecución por el término de doce meses el valor total del contrato equivale a **CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NUEVE MIL NOVECIENTOS CUATRO PESOS ($ 57.509.904)** IVA incluido de acuerdo con la oferta presentada.

DESCRIPCIÓN	VALOR CANON MENSUAL SIN IVA	VALOR IVA	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO	VALOR TOTAL DEL CONTRATO X 12 MESES
Arrendamiento un inmueble en la ciudad de MANIZALES para el funcionamiento de la regional CALDAS	$ 4.027.304.	$765.188	$4.792.492	$57.509.904

Preparó: Mary Luz Hernández Páez
GIT Investigación de Mercado – Subdirección de Contratación

Revisó: Mayden Peña Castro
Coordinadora GIT

Maria Camila Burbano Rosero
Coordinadora GIT Investigación de Mercado

Aprobó: Johana Elizabeth Duarte
Subdirectora de operaciones (E)

Pilar Maria Goyeneche Carvajal
Subdirectora de Contratación

PILAR MARIA GOYENECHE CARVAJAL Firmado digitalmente por PILAR MARIA GOYENECHE CARVAJAL