ANALISIS DEL SECTOR

El Decreto 087 de 2011, establece que el Ministerio de Transporte es el organismo del Gobierno Nacional encargado de formular y adoptar las políticas, planes, programas, proyectos y regulación económica del transporte, el tránsito y la infraestructura, en los modos carretero, marítimo, fluvial, férreo y aéreo del país.

Así mismo, es una entidad del orden Nacional, encargada de garantizar el desarrollo y mejoramiento del transporte, tránsito y su infraestructura, de manera integral, competitiva y segura, buscando incrementar la competitividad del país, con tecnología y recurso humano comprometido y motivado.

En atención a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales deben elaborar, como parte de las etapas precontractuales y contractuales, un análisis para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. Por lo anterior, se presenta el siguiente estudio del sector, dejando constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

1. OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE EN BOGOTÁ.

UBICADO EN LA AK 60 24 09, EN EL CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II, OFICINA DIEZ CERO UNO (1001) PISO DIEZ (10), OFICINA NOVECIENTOS UNO (901) PISO NUEVE (9), DEL COSTADO ORIENTAL Y OCCIDENTAL Y LA ESFERA LOCAL UNO TREINTA Y DOS (1-32).

2. NECESIDAD

Por disposición del artículo 2 de la Constitución Política *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares."

Basados en lo anterior, el Ministerio de Transporte, tal como lo establece el Decreto 087 de 2011, es el organismo del Gobierno Nacional encargado de formular y adoptar las políticas, planes, programas, proyectos y regulación económica del transporte, el tránsito y la infraestructura, en los modos carretero, marítimo, fluvial, férreo y aéreo del país. Para ello debe contar con una infraestructura física que permita el cumplimiento de los fines esenciales del Estado.

Para el desarrollo de sus cometidos, el Ministerio de Transporte contaba con una sede ubicada en la AC 26 No. 57 – 14 de la ciudad de Bogotá D.C., En principio, esta edificación contaba con cinco pisos que se construyeron en el año 1958 y posteriormente fue construido el piso 6, con el fin de que funcionara el extinto INTRA. Para la época, esta construcción no se hizo con el acatamiento de las exigencias de sismo resistencia, como quiera que las mismas, solo fueron adoptadas mediante la Ley 400 de 1997[1].

[1] Ley 400 de 1997. "**Artículo 1º.-** *Objeto*. La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas,

Conforme con el expuesto, resulta necesario enumerar los hechos que resumen los antecedentes en los cuales se describe la situación en la cual se enmarca la afectación a la estructura del Edificio del Ministerio de Transporte:

1. El Edificio del Ministerio fue construido en 1958 en cuatro (4) bloques adyacentes con cimentación continua, en cinco (5) pisos y posteriormente se construyó uno adicional para alcanzar la altura de seis (6) pisos.
2. La construcción tuvo serios problemas estructurales y por ello, en el año 1994 se realizaron labores de reforzamiento de la edificación.
3. En 2013 se realizaron "Estudios de Vulnerabilidad Sísmica", a través del contrato 232 de 2013. Como resultado de dicha consultoría, se propuso realizar un refuerzo estructural que ascendía a la suma de $32.000 millones de pesos sin incluir redes eléctricas, hidráulicas, voz y datos. Estas labores tomarían aproximadamente 36 meses de obra civil. En razón al costo y considerando que el lote forma parte del Proyecto de Renovación del CAN, la Empresa de Renovación Urbana Virgilio Barco Vargas impartió "Concepto Negativo" a las inversiones en mantenimiento y adecuación de la Sede, el 27 de junio de 2014.
4. El inmueble resultó gravemente afectado a raíz del sismo presentado el 10 de marzo de 2015, fecha en la que se evidenciaron grietas, dilataciones y fisuras en muros y lesiones en columnas y vigas.
5. En visita de marzo 11 de 2015, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER – ordenó la restricción total del Bloque Occidental (Bloque 1), en donde laboraban cerca de 175 personas y por tanto fue necesaria la reubicación de estas personas en los bloques 2, 3 y 4 de la misma edificación
6. Posteriormente se suscribió Contrato de Consultoría número 300 de 2015 con la Universidad Distrital para la "Elaboración del Análisis de Vulnerabilidad Sísmica y Patología Estructural del Edificio de la Sede Central del Ministerio de Transporte ubicado en la ciudad de Bogotá", recibiendo informe final en octubre de 2015. En este informe, la Universidad Distrital indicó: "la estructura es vulnerable... y se vislumbra un panorama preocupante en cuanto a la estabilidad estructural del edificio" y recomendó: "proceder a la demolición inmediata de los bloques 1 y 2."
7. En abril de 2016, la Universidad Distrital realizó seguimiento al comportamiento estructural de la sede mediante controles topográficos y de asentamiento, presentando informe en el que destacaron lo siguiente:
    - Se han identificado nuevas fisuras y grietas, así como una mayor dimensión de las reportadas a noviembre de 2015.
    - Continúan de forma más acelerada los movimientos, debilitamiento y deformación de la edificación y por tanto se incrementa el riesgo de la misma.
    - Ante un sismo superior a 4.5 (mediana intensidad) puede colapsar el Bloque 1 y arrastrar los bloques 2 y 3, este último actualmente ocupado.

---

incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos.

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley."

Que en informe presentado el pasado 29 de abril de 2016, respecto al estado de la estructura del edificio de la sede del Ministerio de Transporte, la Universidad Distrital Francisco José de Caldas indicó:
"Esta situación es altamente riesgosa y se recomienda al Ministerio la DEMOLICIÓN del Bloque N° 1, para minimizar el riesgo de que si ocurre un colapso sísmico, no se afecten las vías ni personas vecinas, ni se arrastre el Bloque N° 2 y el Bloque N° 3 a este colapso, también se recomienda DESOCUPAR TODOS LOS BLOQUES DEL MINISTERIO, para no correr el riesgo que se pueda presentar alguna situación descrita anteriormente"

Atendiendo al informe presentado por la Universidad Distrital, la Procuraduría Delegada para la Vigilancia Preventiva de la Función Pública, mediante Oficio N° 84680 del 4 de mayo de 2016, "Solicita al Ministerio de Transporte Nacional tomar las medidas a que haya lugar, con el objetivo de proteger y hacer efectivos los derechos fundamentales a la vida, la salud, el trabajo y demás derechos involucrados en el asunto que aquí se trata, tanto para las personas que laboran en esa entidad, como de quienes concurren esporádicamente a ese edificio.

Se advierte a esa cartera que el principio de eficacia de la administración pública, impide a las autoridades administrativas permanecer impávidas o inactivas frente a situaciones que afecten a los ciudadanos y obliga a las entidades a asumir medidas reales y efectivas en pro de sus derechos.
Así mismo se recuerda, que es deber de los servidores públicos Cumplir con diligencia, eficiencia e imparcialidad el servicio que le sea encomendado y abstenerse de cualquier acto u omisión que cause la suspensión o perturbación injustificada de un servicio esencial, o que implique abuso indebido del cargo o función. (…)"

8. En cumplimiento de las directrices impartidas por la Procuraduría y en vista del informe realizado por la Universidad Distrital, y que mediante oficio con radicado de recibido en el Ministerio de transporte número 20163210411962 del 30 de junio de 2016, la Directora General de la Agencia Nacional Inmobiliaria, imparte concepto favorable sobre la opción de arrendamiento del inmueble ubicado en el Centro Comercial gran Estación II, piso 9 y oficina 1001, con un área de 7.041,55 m2. Así mismo indica que el arrendamiento incluye mobiliario con sistema de oficina abierta, cableado estructurado, adaptación de las instalaciones, sistema de aire acondicionado, servicio de vigilancia en la recepción, área de cafetería, ascensores y áreas comunes, mantenimiento preventivo y correctivo de cableado, muebles aire acondicionado y demás equipos e instalaciones del edificio.

En tal sentido, y aunado a lo anterior, es pertinente hacer referencia a las políticas públicas relacionadas con la transformación y la imagen institucional de las entidades públicas, y es así como el Documento CONPES 3615 de 2009 analizó la necesidad de que las entidades públicas contaran con infraestructuras modernas y eficientes para el desarrollo de sus actividades institucionales en el siguiente sentido:

"[…]

La inadecuada disposición física para la atención al ciudadano, desde la óptica de la demanda de servicios, se caracteriza por filas constantes, problemas de comodidad, de salubridad, de inadecuada ventilación, ausencia de señalización, falta de disponibilidad de baños, de áreas para discapacitados, mujeres embarazadas o adultos mayores y de pésima imagen para la Administración Pública entre otros y además, desde la óptica de la oferta, se encuentran sitios que no cumplen con las mínimas especificaciones legales y técnicas para los servidores en cuanto a seguridad industrial, riesgos profesionales y condiciones adecuadas para desempeñar las labores propias de los servidores encargados de la atención ciudadana, generándose así un círculo vicioso entre ciudadanos mal atendidos y servidores en condiciones inapropiadas que impacta

negativamente el servicio, la atención, los tiempos de respuesta y la calidad del mismo, escenario que deriva por un lado en percepciones negativas y bajas calificaciones ciudadanas para las instituciones, y por otro, en bajo sentido de pertenencia y poco compromiso institucional por parte de los servidores encargados de la atención a la ciudadanía.

[…]

El nivel de bienestar de los trabajadores tiene implicaciones directas sobre el clima organizacional y el capital humano, que son aspectos que deben cuidarse para asegurar una eficiente prestación de los servicios por parte de las entidades y las empresas. Un estudio realizado a empresas de Viña del Mar en Chile (Marchant, 2002) que buscaba analizar su clima organizacional, evaluó la concepción del ambiente físico laboral: espacio y entorno físico. La prevalencia de insatisfacción por factores de clima organizacional evaluados permitió concluir que en las empresas encuestadas, factores como el espacio físico, el entorno y la infraestructura con que cuentan las personas en su lugar de trabajo, tienen una marcada influencia en el desempeño laboral."

Así mismo es importante señalar, que las personas constituyen el capital más importante para el Ministerio de Transporte, por lo que la proyección del servicio se realiza no solo a nivel de los ciudadanos, sino también al de los servidores públicos que son su factor crítico de éxito, por lo que es indispensable contar con entornos y ambientes propicios para el desarrollo de sus actividades laborales.

De acuerdo con lo anterior, y en atención a la necesidad que se mantiene de garantizar la prestación del servicio por parte de la cartera Ministerial, se determinó previo a la realización de los estudios y conceptos correspondientes, la suscripción de los CONTRATOS Nos. 390 del 22 DE JULIO DE 2016, 539 DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2018 y 605 de 2018, para el "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE EN BOGOTÁ" celebrado con COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.- DEPOSITARIA PROVISIONAL, actuando como depositario provisional de LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.AS.- SAE, éste último con fecha de terminación 15 de diciembre de 2022.

Es así, como actualmente la sede principal del Ministerio de Transporte se encuentra ubicada en el Centro Comercial Gran Estación II, Oficina Número Diez Cero Uno (1001): Piso 10, Oficina Numero Novecientos Uno (901) Piso 9 Del Costado Oriental y La Esfera: Local Número Uno - Treinta y Dos (1-32), ubicado en la AK 60 24 09 en la ciudad de Bogotá, conforme a los certificados de Tradición y Libertad del 30 de noviembre de 2018. El inmueble objeto del presente contrato está descrito en la escritura pública No 3074 del 5 de octubre de 2011 de la Notaría 39 del Círculo de Bogotá, por medio de la cual se somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal definido por la Ley 675 del 2001, inmueble que actualmente se encuentra bajo depósito provisional de COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A. conforme consta en la Resolución 3907 del 13 de agosto de 2018, suscrito por LA SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.AS.- SAE y en la cual se renueva el registro de los depositarios provisionales y liquidadores(…) por el termino de dos años (Articulo 2).,

Así las cosas, es imperativo el arrendamiento del inmueble actual a fin de dar continuidad al cumplimiento de los deberes funcionales de la sede principal de la entidad, teniendo en cuenta que es la alternativa más favorable y conveniente para la entidad, de conformidad con los estudios del sector inmobiliario efectuados y que forman parte del análisis adjunto al presente, en el entendido que este inmueble se viene ocupando por el Ministerio de Transporte desde el 12 de septiembre de 2016, no se cuenta con recursos para construcción de una sede nueva y está ubicado cerca del eje de la Avenida El Dorado, para facilitar el acceso a las entidades e instalaciones con las que se tiene permanente interacción.

En tal sentido, el contrato de arrendamiento que se pretende celebrar, se fundamenta en una de las causales de contratación directa, con fundamento en la facultad legal prevista en el literal i) del numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y el Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y el inmueble más favorable es el ubicado en Bogotá, departamento de Cundinamarca, donde actualmente se desarrolla la actividad de la sede principal del MINISTERIO DE TRANSPORTE en el Centro Comercial Gran Estación II, Oficina Número Diez Cero Uno (1001): Piso 10, Oficina Numero Novecientos Uno (901) Piso 9 Del Costado Oriental y La Esfera: Local Número Uno - Treinta y Dos (1-32), lugar de fácil acceso tanto de los funcionarios como de los usuarios.

3. ASPECTOS GENERALES

3.1. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Descritas en el anexo 1 de especificaciones técnicas.

3.2. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

El Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), es un sistema de clasificación que permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno.

Por lo anterior, la clasificación del objeto a contratar de acuerdo con el UNSPSC, es:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80000000	80130000	80131500	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.3. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL SECTOR

Tendencias del Sector Inmobiliario[2]

El sector del inmobiliario ha sido uno de los más impactados por el COVID-19, ralentizando su actividad de inversión en todo el mundo. La crisis sanitaria y los confinamientos han acelerado los cambios estructurales en determinadas tipologías de activo por los nuevos patrones en los hábitos de vida, del trabajo y del ocio. La pandemia también ha desencadenado en la aceleración del proceso de transformación del sector hacia una mayor flexibilidad e integración de las nuevas tecnologías y en la necesaria transición hacia la sostenibilidad.

El descenso en el consumo y en la confianza han generado un impacto directo en el ecosistema inmobiliario, afectando de manera estructural al mercado de oficinas, de centros comerciales y a los hoteles urbanos basados en la demanda de negocios. Sin embargo, el impacto será coyuntural en los segmentos logístico, derivado del e-commerce, y en el hotelero vacacional, en el que se anticipa que la recuperación del turismo generará mucha actividad y concentración sectorial. Por su lado, living (residencial en alquiler, residencias de estudiantes y senior living) está en crecimiento por la brecha entre oferta y demanda y continúa con la senda de crecimiento que ya experimentaba antes del COVID-19.

El mercado de financiación se ha ralentizado por el descenso en los volúmenes de inversión, y su principal tendencia es la relevancia que la financiación alternativa (no bancaria) va a jugar en el impulso de la actividad durante el periodo de recuperación.

[2] Fuente de la información: https://www2.deloitte.com/es/es/pages/real-estate/articles/tendencias-sector-inmobiliario.html

El Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario se enfoca en el costo del canon para el arrendamiento de inmuebles con destinación comercial y que por la dinámica inmobiliaria se determina en el costo por metro cuadrado.

En el mercado pueden tenerse en cuenta, las siguientes variables que inciden directamente en el costo del canon:

- Oficina funcional.
- Ubicación, preferiblemente con proximidad al servicio de transporte masivo.
- Espacio suficiente y apropiado tanto para los colaboradores, como para el espacio físico requerido, parqueaderos y lugar para almacenar parte del archivo.
- Área adecuada a las necesidades.
- Destinación comercial.
- Fácil acceso y ubicación.
- Condiciones comerciales favorables.
- Equipamientos tecnológicos estructurales y funcionales básicos

Destinación Comercial: Es necesario tener en cuenta que, a diferencia del valor del canon de arrendamiento para vivienda urbana, en la legislación colombiana, las normas sobre arrendamiento de inmuebles no regulan en la actualidad el valor del canon en materia comercial; es así como el precio se fija por la oferta y la demanda.

3.4. ASPECTOS REGULATORIOS

La normatividad aplicable al objeto del proceso es la siguiente:

- Ley 84 de 1873: Código Civil de los Estados Unidos de Colombia. Título 26. Del contrato de arrendamiento. Artículo 1973: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Art. 1982. El arrendador es obligado: 1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2. A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.
- Ley 57 de 1887: Código Civil, TITULO XXVI, Del Contrato De Arrendamiento - Artículo 1973. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO. El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.
- Ley 675 de 2001: Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal. Regulación de 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 1150 de 2007: Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos. De conformidad con lo establecido en el literal i) del numeral 4° del artículo 2° de la Ley, la modalidad de selección de contratación directa procede entre otros casos, para el arrendamiento adquisición de inmuebles.
- Decreto 410 de 1971: Por el cual se expide el Código del Comercio. Artículo 521. Preferencia de Anterior Arrendatario en Locales Reconstruidos. El arrendatario tendrá derecho a que se le prefiera, en igualdad de circunstancias, a cualquier otra persona en el arrendamiento de los locales reparados, reconstruidos o de nueva edificación, sin obligación de pagar primas o valores especiales, distintos del

canon de arrendamiento, que se fijará por peritos en caso de desacuerdo. Parágrafo. Para los efectos de este artículo, el propietario deberá informar al comerciante, por lo menos con sesenta días de anticipación, la fecha en que pueda entregar los locales, y este deberá dar aviso a aquél, con no menos de treinta días de anterioridad a dicha fecha, si ejercita o no el derecho de preferencia para el arrendamiento. Si los locales reconstruidos o de la nueva edificación son en número menor que los anteriores, los arrendatarios más antiguos que ejerciten el derecho de preferencia excluirán a los demás en orden de antigüedad. Artículo 523. Subarriendo y Cesión de Contrato de Arrendamiento. El arrendatario no podrá, sin la autorización expresa o tácita del arrendador, subarrendar totalmente los locales o inmuebles, ni darles, en forma que lesione los derechos del arrendador, una destinación distinta a la prevista en el contrato. El arrendatario podría subarrendar hasta la mitad los inmuebles, con la misma limitación. La cesión del contrato será válida cuando la autorice el arrendador {o sea consecuencia de la enajenación del respectivo establecimiento de comercio}.

- Decreto 1060 de 2009: Por el cual se reglamentan los artículos 3°, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001. Reglamenta los artículos 3°, 19 y 32 de la Ley 675 de 2001, indicando que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.
- Decreto 1077 de 2015: Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Compila las disposiciones sobre propiedad horizontal, el objeto de la persona jurídica, señalando que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contra prestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (Artículo 2.1.5.1.1).
- Decreto 1082 de 2015 – Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional. La entidad estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener: 1. La causal que invoca para contratar directamente; 2. El objeto del contrato; 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista y 4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos. (Artículo 2.2.1.2.1.4.1 al 2.2.1.2.1.4.11).

4. ESTUDIO DE LA OFERTA

El mercado inmobiliario se encuentra incluido dentro del sector terciario, encargado de desarrollar, proyectar, construir, promocionar, avaluar, financiar, administrar, intermediar y comercializar bienes raíces. Se requiere contratar el arriendo de una sede para el funcionamiento de la sede principal Ministerio de Transporte y para esto el Ministerio realizó el análisis económico sustentado en el siguiente análisis publicado por la revista Metro Cuadrado: Colliers International, empresa líder de Servicios Inmobiliarios en Colombia y una de las más grandes del mundo, en su labor de análisis permanente del mercado de oficinas de Colombia determinó en su último estudio que aunque para este año se ha presentado una importante absorción de metros cuadrados y las cifras de vacancia están sanas, se registra con preocupación el ingreso de una cantidad considerable de metros cuadrados, especialmente a mediano plazo y en algunas zonas de la ciudad.

"El mercado de oficinas está muy activo, hemos realizado transacciones importantes en casi todos los corredores de la ciudad y la demanda es alta, eso ha llevado a ocupar buena parte de la oferta de lo que está construido.

Por el lado de la oferta lo que empieza a preocupar al mercado de la ciudad de Bogotá son los grandes volúmenes de metros cuadrados que entrarán los próximos tres a cinco años por efecto de los proyectos que ya han sido vendidos más no ocupados, es decir vendidos a inversionistas, que tendrán que salir a buscar inquilinos al final de su construcción cuando, de acuerdo a nuestros registros, habrá muchos metros para arrendar. Eso, según nuestros estudios será más evidente en algunos sectores de Bogotá como Salitre que empiezan a mostrar desocupaciones constantes que llegan al 13 por ciento, cifra que aunque no es crítica ya preocupa" comentó Roberto Cáceres, Gerente General de Colliers International Colombia. "Por otro lado cabe destacar el papel preponderante y dinamizador de los inversionistas institucionales que han llevado al mercado inmobiliario corporativo a un nuevo nivel. No solo por los niveles de capital que han canalizado al sector de la construcción proveniente del ahorro público y privado, sino por los valores agregados que traen a los proyectos en los que participan. Por su conocimiento de los intereses particulares de los inquilinos multinacionales, los administradores de estos fondos solicitan adecuaciones en los proyectos en que invierten para llevarlos a ser atractivos para estos potenciales inquilinos. Pisos falsos, sistemas de extinción de incendios, aire acondicionado, mayores alturas, mejores entradas, mayor cantidad e parqueaderos son algunas de las exigencias de los inversionistas para adquirir edificios de oficinas. De igual manera, cuando actúan de arrendadores facilitan las transacciones al ser únicos propietarios, ejecutar adecuaciones especiales, otorgar meses de gracia, dar flexibilidad legal, plazos largos, posibilidades de aumento de área a futuro, entre otros" complementó Cáceres.
Otras características generales del mercado de oficinas:

Hay un claro contraste entre los mercados de Salitre y la zona Nororiental de Bogotá (CBD). En Salitre existe una oferta alta con una demanda media, mientras que en el nororiente la demanda es alta y la oferta baja en especial de inmuebles para entrega próxima. A futuro se espera que la situación de Salitre tienda a acentuarse considerablemente mientras que en el CBD se empiezan a registrar algunos proyectos con áreas importantes al igual que en zonas no tradicionales como la Avenida Córdoba y la Calle 80.
Los precios por metro cuadrado han tendido a estabilizarse e inclusive el rango de negociación ha tendido a aumentar. Los arrendadores, previendo el posible aumento en la competencia están ofreciendo descuentos mayores a sus precios de lista y condiciones más favorables a los inquilinos con el fin de atraerlos a sus proyectos.

Se presenta un mercado desatendido y creciente de oficinas con especificaciones no tan altas, de más de 1.000 metros cuadrados, en la que generalmente operan empresas como call centers y servicios tercerizados que muchas veces tienen operación regional. Estas empresas han encontrado un atractivo especial en Colombia por la relación que se presenta entre atención al cliente, precio, costos y personal calificado. Vale destacar que muchas de estas empresas no han encontrado las especificaciones y precios que necesitan para su operación en Bogotá y han migrado a otras ciudades, en su orden: Medellín, Eje Cafetero, Cali, Barranquilla y Bucaramanga, con el único elemento limitante, que consiste en contar con un adecuado recurso humano bilingüe y precios muy competitivos por puesto de trabajo.

Es un hecho que el mercado de oficinas está centralizado en Bogotá, que en la suma de todos lo metros cuadrados de oficinas, posee el 80 por ciento del país."

Para el presente estudio se consideraron los siguientes inmuebles:

				
EDIFICIO	ELEMENTO	GRAN ESTACIÓN	SARMIENTO ANGULO	C26
DIRECCIÓN	AC 26 No. 69 - 76	AK 60 No. 24 - 09	AC 26 No. 57 - 41	AC 26 No. 85B - 09

PISOS	4 A 7	6 Y 7	6, 13, 14 Y 16	5 PISOS
INQUILINO	TRANSMILENIO	CAR	SECRETARIA SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	ICA
FECHA FIRMA	15/02/2017	12/12/2017	10/02/2017	11/04/2017
ÁREA	5.606,56	8.900,00	4.160,21	7.811,00
DURACIÓN CONTRATO	48	35	11	12
INCREMENTO	IPC	IPC	N/A	N/A
CANON MENSUAL	$ 560.072.918	$ 801.000.000	$ 481.232.292	$ 1.015.312.835
ADMÓN.	NO INCLUIDA (7850)	NO INCLUIDA	INCLUIDA	INCLUIDA
REPARACIONES	ARRENDADOR	ARRENDADOR	ARRENDADOR	ARRENDADOR
P. TRABAJO	918	925	484	
VALOR SIN IVA	$ 470.649.511	$ 673.109.244	$ 404.396.884	$ 853.204.063
VALOR m^2 CON ADMÓN.	$ 91.796	$ 83.480	$ 97.206	$ 109.231
VALOR m^2 SIN ADMÓN.	**$ 83.946**	**$ 75.630**	**$ 89.356**	**$ 109.231**
INCREMENTO	**$ 87.380**	**$ 78.724**	**$ 93.011**	**$ 113.699**

Los valores por metro cuadrado de oferta están tendiendo a la baja, adicionalmente los resultados estadísticos de cierres reportados arrojan que la diferencia entre el valor de oferta y el valor de cierre en Salitre alcanza hasta el 20 %. Lo anterior considerando la renta neta efectiva, es decir no solo el descuento directo en el valor del arriendo, sino incentivos adicionales a los inquilinos como adecuaciones (piso falso, cielo raso, iluminación, aire acondicionado), meses de gracia, etc .

Analizando las cotizaciones, aunque algunos inmuebles tiene espacio suficiente, los servicios prestados carecen de las condiciones físicas y técnicas requeridas por la dependencia, pues los servicios deben atender no solo las necesidades de los funcionarios, sino y principalmente las de los usuarios, siendo la oferta más favorable para la entidad por ubicación, metros cuadrado y condiciones para el desempeño de las funciones de los servidores del Ministerio pues cumple con las exigencias de tipo tecnológico, número suficiente de estaciones de trabajo que permiten la atención diaria a usuarios sin afectar la labor de quienes no atienden público, los módulos de trabajo fueron especialmente diseñados y acondicionados para tal efecto, criterios que establecen un claro equilibrio frente al valor del canon mensual del inmueble donde actualmente funciona la sede principal del Ministerio ubicado en el Centro Comercial Gran Estación II, de la ciudad de Bogotá.

4.1. COSTOS

Se encuentran en la propuesta económica del arrendador

5. ESTUDIO DE LA DEMANDA

5.1. CONTRATACIONES REALIZADAS POR EL MINISTERIO

Una vez verificada la información del Ministerio, se evidencia que existen procesos de contratación realizados en vigencias anteriores con objeto similar al que se desea contratar, como se evidencia a continuación:

Nº Contrato	539-2018

Contratista	Colliers International Colombia SA
Valor del Contrato	$677,391,612
Objeto	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ UBICADO EN LA AK 60 24 09 EN EL CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II OFICINA DIEZ CERO UNO (1001) PISO DIEZ OFICINA NOVECIENTOS UNO (901) PISO (9) DEL COSTADO ORIENTAL Y OCCIDENTAL Y LA ESFERA
Tipo de Proceso	Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento

Nº Contrato	605-2018
Contratista	Colliers International Colombia SA
Valor del Contrato	$30,184,047,301
Objeto	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ UBICADO EN LA AK 60 24 09 EN EL CENTRO COMERCIAL GRAN ESTACIÓN II OFICINA DIEZ CERO UNO (1001) PISO DIEZ OFICINA NOVECIENTOS UNO (901) PISO (9) DEL COSTADO ORIENTAL Y OCCIDENTAL Y LA ESFERA
Tipo de Proceso	Directa
Tipo de Contrato	Arrendamiento

5.2. CONTRATACIONES REALIZADAS POR OTRAS ENTIDADES

En relación a los contratos realizados por otras Entidades[3] con objeto similar al del presente proceso, se encuentran entre otros, los siguientes:

Entidad	MINISTERIO DEL TRABAJO NIVEL CENTRAL
Nº Proceso	610-2018
Contratista	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA SA
Valor del Contrato	$23.826.428.555
Objeto	Contratar los diferentes arriendos de nivel central del Ministerio de Trabajo que requiera para su funcionamiento. ALCANCE AL OBJETO Se pretende realizar el contrato de arrendamiento que comprende el otorgamiento del uso y goce por parte del Ministerio del Trabajo de un área de 4285 m2 de los pisos 6
Tipo de Contrato	Arrendamiento de inmuebles



ANGELA MARIA PANTOJA MORALES
Subdirectora Administrativa y Financiera

Elaboró: Sergio Alejandro Pino - Subdirección Administrativa y Financiera
Reviso: Carolina Olaya Rincon - Subdirección Administrativa y Financiera

[3] Fuente de la información SECOP II https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/ContractNoticeManagement/Index?currentLanguage=es-CO&Page=login&Country=CO&SkinName=CCE