Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 1 de 28

1. INTRODUCCION 2
2. OBJETIVO DEL ESTUDIO 2
3. DEFINICIONES.....2
4. CLASIFICACION UNSPSC.....3
5. ANALISIS DEL MERCADO 6
5.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.....6
5.1.1 LA IMPORTANCIA DEL SECTOR EN EL CONTEXTO LOCAL Y NACIONAL.....4
5.1.2 DATOS HISTORICOS DEL DESEMPEÑO DEL SECTOR 9
5.1.3 PARTICIPACION DEL SECTOR EN EL PIB 9
5.1.4 EMPLEO QUE GENERA.....13
5.1.5 ASPECTO INTERNACIONAL – ACUERDOS COMERCIALES.....13
5.2 ASPECTO ECONOMICO.....14
5.3 ASPECTO TECNICO 14
5.4 ASPECTO LEGAL.....15
6. ANALISIS DE LA DEMANDA 16
6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL 17
6.3 EXPERIENCIA GENERAL DE LOS PROPONENTES.....19
6.4 ANALISIS ESTADISTICO DE LA CAPACIDAD FINANCIERA.....20
6.5 INDICADORES.....22
6.5.1 INDICE DE LIQUIDEZ 22
6.5.2 INDICE DE ENDEUDAMIENTO.....22
6.5.3 RAZON DE COBERTURA DE INTERESES.....22
6.6 CONCLUSIONES DE ANALISIS DE LA DEMANDA.....22
7 ANALISIS DE LA OFERTA.....23
7.3 CONCLUSIONES DEL ANALISIS DE LA OFERTA 23
8 ASPECTO PRESUPUESTAL.....23
9 CONCLUSIONES ESTUDIO DEL SECTOR 24

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 2 de 28

INTRODUCCIÓN

El presente estudio tiene como objetivo realizar un análisis de los aspectos generales del mercado, la oferta y la demanda para la contratación en la localidad de Suba de la ciudad de Bogotá para ser destinado a los servicios de bienestar social que presta la secretaria distrital de integración social, con el objeto de dar continuidad a la promoción de la vida saludable, garantizar la alimentación, la generación de ambientes seguros y protectores y la construcción de espacios sensibles y acogedores en el marco de la política pública de satisfacer las necesidades de la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL (SDIS), a través de una oferta que permita obtener el mayor valor con los recursos públicos dispuestos, seleccionando contratista idóneo para la adecuada ejecución del objeto contractual.

Lo anterior, con el fin de satisfacer las necesidades de la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL (SDIS), a través de una oferta que permita obtener el mayor valor con los recursos públicos dispuestos, seleccionando el contratista idóneo para la adecuada ejecución del objeto contractual.

OBJETIVO DEL ESTUDIO

El estudio de sector que se desarrolla a continuación tiene por objeto fundamental conocer el mercado inmobiliario más específicamente el arrendamiento de inmuebles, con el fin de comprender y definir con claridad las características del sector al cual se orienta la contratación.

El desarrollo del estudio se dará realizando una aproximación inicial a los aspectos generales del mercado, continuando con un análisis de los aspectos más determinantes de la oferta y demanda del sector objeto de estudio.

DEFINICIONES

Actividad económica: es la suma de las empresas y/o establecimientos que tienen como producción característica un grupo homogéneo de productos

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

Bienes: Son las cosas materiales o inmateriales que, desde el punto de vista jurídico, son objetos de derecho, del mismo modo en que, desde una perspectiva económica, son escasos, limitados y, en consecuencia, poseen un valor que puede ser definido en términos monetarios, susceptibles de apropiación y de valor, y todo derecho que forma parte de un patrimonio. Ej. Tierras, casas, muebles etc. Igualmente los objetos materiales susceptibles de valor e igualmente las cosas.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 3 de 28

Bien Inmueble: todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas urbanizadas o no, casas, naves industriales, o bien sea las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. En Derecho civil, la distinción entre bienes muebles e inmuebles lleva aparejada diferentes consecuencias jurídicas, entre las que cabe destacar, sin ánimo de exhaustividad, las siguientes:

- Los bienes inmuebles pueden ser inscritos en un Registro de la propiedad, lo que ofrece una mayor protección a los titulares de derechos sobre los mismos.
- Los bienes inmuebles son el principal objeto de la garantía hipotecaria
- Los plazos de usucapión o prescripción adquisitiva para los inmuebles son mayores que los exigidos para las cosas muebles.

No obstante, la protección jurídica privilegiada de la que, históricamente, han disfrutado los bienes raíces y que se justificaba por su mayor importancia económica, ha ido extendiéndose hacia algunos bienes muebles de especial valor.

Consecuencia de ello es la protección registral otorgada a aviones, buques u otras cosas singulares, así como la posibilidad de que puedan ser objeto de hipoteca mobiliaria.

Contrato: El Contrato es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa y diremos que es laboral, cuando además de los elementos de cualquier contrato (capacidad de las partes para contratar, consentimiento, causa lícita, objeto lícito), concurran los elementos esenciales de que trata el artículo 23 del Código Sustantivo del Trabajo

Arrendador: Es arrendador el propietario del bien y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona jurídica propietaria del bien que se alquila o arrienda.

Arrendatario: El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar un activo a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona física o jurídica que alquila un bien.

CLASIFICACIÓN UNSPSC.

The United Nations Standard Products and Services Code®[1] - UNSPSC - Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar productos y servicios fundamentada en un arreglo jerárquico y en una

[1] https://www.ungm.org/Public/UNSPSC

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 4 de 28

estructura lógica.

Este sistema de clasificación 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. La versión implementada en Colombia es la UNSPSC, V.14.080. (Colombia Compra Eficiente, 2018)

La clasificación de los bienes y servicios, objeto del proceso de contratación, son los siguientes; teniendo en cuenta lo estipulado en el Decreto 1082 del 26 de Mayo del 2015 y la información publicada en el Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP).

Nota: Se debe indicar que la clasificación del proponente no es un requisito habilitante sino un mecanismo para establecer un lenguaje común entre los participantes del Sistema de Compras y Contratación Pública, por consiguiente el Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC, deberá entenderse de acuerdo a lo señalado en la Circular Externa No. 12 del 05 de Mayo de 2014, emitida por Colombia Compra Eficiente, al considerar que las Entidades estatales no podrán excluir a un proponente que ha acreditado los requisitos habilitantes exigidos en un Proceso de Contratación por no estar inscrito en el RUP con el código de los bines, obras y servicios del objeto de tal Proceso de Contratación.

Código CIIU: La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas adaptada para Colombia (CIIU), es una clasificación de actividades económicas por procesos productivos, que clasifica unidades estadísticas (unidad local, establecimientos, empresas, etc.) con base en su actividad económica principal. (DNP,2018).[2]

Estudio del sector: Documento que permite el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de adquisiciones desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. (DNP, 2015)

Demanda: Es una de las dos fuerzas que está presente en el mercado (la otra es la "oferta") y representa la cantidad de productos o servicios que el público objetivo quiere y puede adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos. (DNP, 2015)
Indicadores financieros: son ratios o medidas que tratan de analizar el estado económico de la empresa desde un punto de vista individual, comparativamente con la competencia o con el líder del mercado. (DNP, 2015)

Oferta: Hace referencia a la cantidad de bienes, productos o servicios que se ofrecen en un mercado bajo unas determinadas condiciones. (Ban Rep; 2012)

Plan Anual de Adquisiciones: Es una herramienta para: (i) facilitar a las entidades estatales identificar, registrar, programar y divulgar sus necesidades de bienes, obras y servicios; y (ii)

[2] https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2020.pdf

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 5 de 28

diseñar estrategias de contratación basadas en agregación de la demanda que permitan incrementar la eficiencia del proceso de contratación. (DNP, 2015)

Producto Interno Bruto (PIB): Es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. EL PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. (DNP, 2015)

Registro Único de Proponentes (RUP): Es un registro de creación legal que llevan las Cámaras de Comercio, en el cual deben inscribirse las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiran a celebrar contratos con las entidades estatales para la ejecución de obras, suministro de bienes o prestación de servicios, salvo las excepciones taxativamente señaladas en la ley. En este registro consta la información relacionada a la experiencia, capacidad jurídica, capacidad financiera, capacidad de organización y clasificación del proponente. (DNP, 2015)

SECOP II[3]: El SECOP II es la nueva versión del SECOP (Sistema Electrónico de Contratación Pública) para pasar de la simple publicidad a una plataforma transaccional que permite a Compradores y Proveedores realizar el Proceso de Contratación en línea.
Desde su cuenta, las Entidades Estatales (Compradores) pueden crear y adjudicar Procesos de Contratación, registrar y hacer seguimiento a la ejecución contractual. Los Proveedores también pueden tener su propia cuenta, encontrar oportunidades de negocio, hacer seguimiento a los Procesos y enviar observaciones y Ofertas. (Colombia Compra Eficiente, 2016)

CLASIFICACION UNSPSC				
SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	CÓDIGO
Servicios de Gestión, servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias	80131501

[3] https://www.colombiacompra.gov.co/ciudadanos/preguntas-frecuentes/secop-ii

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 6 de 28

ANALISIS DEL MERCADO

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

5.1.1 Importancia del sector en el contexto local y nacional.

Superada la crisis económica de 2020, cuando el PIB del país cayó 7 %, y experimentada la recuperación en 2021, con un crecimiento de 10 % –lo cual supera el total de la producción que Colombia tuvo en 2019 antes del covid–, la gente se pregunta si el año 2022 es buen momento para invertir en propiedad raíz o para vender sus inmuebles.

De acuerdo con las fuentes consultadas (lonjas, Camacol y Galería Inmobiliaria), la vivienda nueva y usada en 2021 se valorizó 8 % en Bogotá, más de lo que fue la inflación (5.6 %). En otras ciudades principales también fue mayor que la inflación. O sea, la vivienda tuvo verdadera valorización, pues valorización = aumento por encima de la inflación.

Durante los 20 años del siglo XXI, el aumento en Bogotá de la vivienda y otras inversiones inmobiliarias estuvo en un rango del 10 % promedio anual, frente a una inflación que se ubicó entre 3 y 5 % anual; por lo tanto, duplicó la inflación, lo que generó una verdadera valorización.

Ahora bien, la renta o alquiler promedio en nuestras ciudades colombianas oscila entre 0.5 y 0.6 % mensual, lo que equivale a un 6 o 7 % anual. Si se suma la valorización promedio de 10 % en estos 20 años el total daría alrededor de 16 % anual que, menos inflación de 4 % y los impuestos, seguros y reparaciones –estimados entre 1 y 2 % anual–, tendríamos una rentabilidad real de 10 % neto por año.

Este dato es muy superior a la inversión en dólares, acciones, fondos fiduciarios y cualquier otro negocio lícito en nuestro país, al menos en estos últimos 20 años. En 2020 se frenaron la valorización y los arrendamientos debido a la crisis económica del Covid, pero en 2021 las inversiones regresaron al sector inmobiliario. Fue el año de mayores ventas de vivienda nueva en todo el país en su historia, tanto en vivienda popular (VIS) como en los estratos medios; también hubo gran incremento en ventas y arriendo de vivienda usada.

En todos los países hubo en 2021 una gran demanda por vivienda y en general por el sector inmobiliario, causada en parte por los excesos de liquidez arrojados por los Bancos Centrales y los gobiernos para estimular la economía: un efecto contracíclico para recuperar el empleo, el consumo y la producción.

En 2022 la situación no será diferente. En Colombia, la demanda continuará dirigida en especial a la vivienda nueva y usada. Las expectativas de valorización son similares a 2021 o superiores, según sean la oferta y los subsidios, pero se espera que al menos tengamos un 8 % de valorización con una inflación de 4%, y unos alquileres al menos de 6% anual, lo que daría cerca de 14 % anual antes de impuestos y seguros.

En cuanto a las zonas comerciales tuvieron una caída en el valor del m2, en mayor medida en arriendo, teniendo en cuenta los meses de abril y mayo con grandes restricciones de movilidad.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 7 de 28

En las zonas residenciales la disminución en los valores del m2 se dio en mayor medida en los inmuebles en arriendo, los inmuebles en venta, aunque presentaron una caída, tuvieron una menor variación, situación que se explica por la necesidad de resguardo de la población y la alta demanda de este uso. La vivienda en arriendo siempre será una necesidad primordial.

La disminución más alta se dio en los valores de arriendo para los diferentes usos, sin embargo, los valores en venta también cayeron, aunque en menor medida. En momentos de crisis, los propietarios son más cautelosos en ofertar sus inmuebles, excepto los que tengan algún tipo de urgencia económica que les requiera vender sus inmuebles.

Para este año, según el DANE, sería de 5,62 %. Este dato de inflación es uno de los más altos registrados en los últimos años, un claro contraste frente al 1,61 % que se registró en 2020. Lo cierto es que lo máximo que podrán subirle al arriendo en 2022 es el 5,62 %, según lo establecido en la Ley 820 del 2003.

Durante el tiempo de pandemia, el gobierno expidió el decreto 579 del 2020 que contenía algunos puntos importantes en cuanto a los arriendos durante ese tiempo, pero que solo tuvieron vigencia del 15 de abril hasta el 30 de junio de 2020:

No se permitían los desalojos
No se podía realizar el aumento del canon de arrendamiento
Prórroga y renovación de contratos. Los inmuebles solo se entregaban hasta el 30 de junio, durante los meses de abril, mayo y junio del 2020 se prorrogaron los contratos.
Consenso para dificultad en pagos de contratos de arrendamiento: Los arrendatarios y arrendadores debían llegar a acuerdos si existía alguna dificultad de pago debido a la cuarentena.

Es importante precisar que el decreto 579 de 2020 solo tuvo vigencia entre el 15 de abril de 2020 hasta el 30 de junio del mismo año, por lo tanto, actualmente no se encuentra vigente.

Índices de vivienda

El Índice de precios de la vivienda nueva –IPVN- registró una variación de 2,40% en el primer trimestre de 2022, en comparación con el cuarto trimestre de 2021. Esta tasa es superior en 0,85 puntos porcentuales a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 1,55%. [4]

[4] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-de-la-vivienda-nueva-ipvn#:~:text=El%20%C3%8Dndice%20de%20precios%20de,crecimiento%20de%201%2C55%25.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 8 de 28

Precios de vivienda

La crisis global de materias primas, la mayor inflación en Colombia y la entrada en vigencia de un nuevo seguro son algunos de los factores que podrían incidir en el precio de la vivienda en Colombia este año. Por un lado, algunos productos clave para la construcción de edificaciones siguen con valores elevados, debido a la coyuntura comercial en el mundo.

De acuerdo con el Dane, entre enero y noviembre del 2021, el índice de costos de construcción de vivienda aumentó 6,85%, es decir, casi el doble de lo que se registró en el mismo periodo del 2020.[5]

Infraestructura

En cuanto a obras y estructuras, el crecimiento será de 4.0% en 2021 y 4.5% en 2022, este no tendrá grandes crecimientos debido al comienzo de muchos periodos gubernamentales que tendrán una menor inversión en infraestructura, y será impulsado en gran medida por las concesiones en marcha y nuevas obras de transporte.ii [6]

En Colombia, el número de referencia histórico para la venta de viviendas mensuales está entre 12.000 y 13.000 viviendas mensuales. El 2020 empezó con un buen enero y febrero vendiendo por encima de 15.000. Cuando inició el aislamiento por COVID-19 el país tuvo un desplome en ventas y empezó a vender, incluso 5.000 viviendas mensuales, y en ese momento se avizoraba que el año iba a ser muy malo. Pero desde el Gobierno Nacional se pudo dar la vuelta a esa situación y en el segundo semestre el resultado llegó a ser el mejor de todos los tiempos. Para 2022, se espera que Colombia tenga la capacidad de vender más de 200.000 viviendas anuales.

[5] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-costos-de-la-construccion-de-vivienda-iccv

[6] https://www.mintransporte.gov.co/publicaciones/10978/gobierno-duque-entrega-el-proyecto-neiva-espinal-girardot-el-octavo-del-programa-de-cuarta-generacion-4g/

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 9 de 28

5.1.2 Datos históricos de desempeño del sector

En el primer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 8,5% respecto al mismo periodo de 2021pr (ver tabla 1). 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 15,3% (contribuye 3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 11,1% (contribuye 1,4 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 35,7% (contribuye 1,1 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 1,0%. 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 no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,9%.

• Información y comunicaciones crece 3,9%.

• Industrias manufactureras crece 1,4%.

5.1.3 Participación del sector en el PIB Nacional y PIB Bogotá.

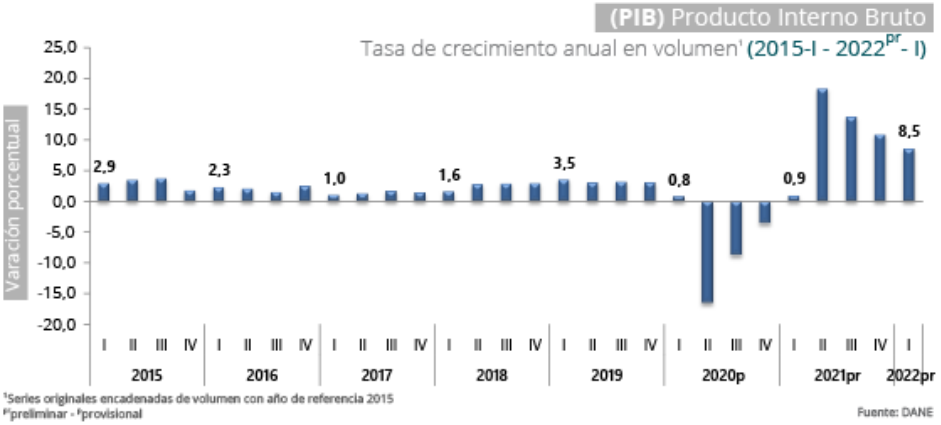
PIB Nacional

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) indicó que, durante el primer trimestre de 2022, el PIB de Colombia creció 8,5 %.[7]

El PIB de Colombia a marzo de 2022 está arriba respecto a las expectativas de los analistas del país, quienes esperaban que el PIB estuviera entre el 6 % y el 7,8 %.

[7] https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/cp_PIB_Itrim22.pdf

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 10 de 28



Fuente DANE

En el primer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 8,5% respecto al mismo periodo de 2021pr (ver tabla 1). 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 15,3% (contribuye 3 puntos porcentuales a la variación anual).
Industrias manufactureras crece 11,1% (contribuye 1,4 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 35,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

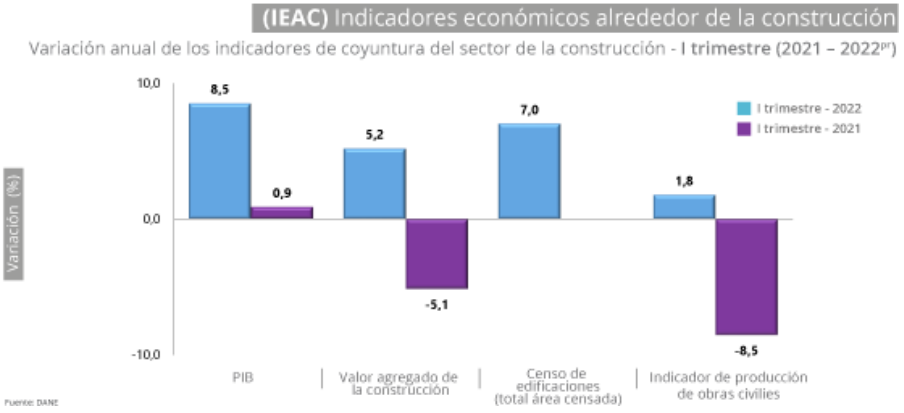
Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,0%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,9%.
Información y comunicaciones crece 3,9%.
Industrias manufactureras crece 1,4%.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 11 de 28

Construcción

En el primer trimestre de 2022 (enero - marzo), el PIB a precios constantes aumentó 8,5% con relación al mismo trimestre de 2021. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento de 5,2% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual positiva presentada
en el valor agregado de las edificaciones (10,3%) y el valor agregado de las actividades especializadas (5,8%).



Fuente DANE

- **Actividades Inmobiliarias**

En el primer 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 0,8%, respecto al trimestre inmediatamente anterior:

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 12 de 28

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2022[pr]- I / 2021[pr]-I	2022[pr] - I / 2021[pr] - IV
Actividades inmobiliarias	**2,1**	**0,8**

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

PIB BOGOTÁ

El Producto Interno Bruto (PIB) trimestral de Bogotá D.C. constituye una síntesis de la información macroeconómica coyuntural de la ciudad con periodicidad trimestral, donde se mide la dimensión y la dinámica del crecimiento económico, esperando mantener la coherencia de las Cuentas Departamentales las cuales son divulgadas por el DANE.

El Departamento Nacional de Estadística (Dane), en cabeza de Juan Daniel Oviedo, reveló que el PIB de Bogotá durante 2021 tuvo un rebote de 10,3%.[8]

En el cuarto trimestre, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 16,8%, a precios corrientes, respecto al mismo periodo de 2020.

En precios corrientes, el dato anual alcanzó $297 billones. Cabe recordar que en 2020 este dato fue de $259,8 billones y en 2019 de $273,9 billones a precios corrientes.

Esta alza estuvo explicado principalmente por comercio que tuvo un crecimiento de 16,9% y contribuyó en 3,6% al dato total del año pasado. La segunda actividad con mayor impacto fue la industria manufacturera que aportó 1,6 puntos porcentuales y creció 20,1% durante este lapso.

En 2020, la contracción de la economía de la capital fue de 6,6% que se explicó principalmente por la rama de las actividades de comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida, que decreció 15,4%.

Durante el cuarto trimestre del año pasado, la actividad con mayor rebote fue la construcción, cuyo crecimiento fue de 61%, seguido por la explotación de minas y canteras, con un alza de 17,1%.

[8] https://www.larepublica.co/economia/el-pib-de-bogota-crecio-10-3-durante-2021-impulsado-por-servicios-y-manufacturas-3323191

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 13 de 28

5.1.3 Empleo que genera

El sector inmobiliario y de la construcción, que genera el 14% del total de empleos del país y es esencial en la reactivación económica

Este sector ha demostrado un crecimiento favorable, puesto que, en el 2020, alcanzó una cifra histórica en la venta de vivienda, con cerca de 176.000 unidades habitacionales vendidas. Es así como, el aporte de las actividades inmobiliarias al PIB mostró un incremento en todos los trimestres respecto al año 2019, presentando un crecimiento promedio del 1,9%.

5.1.4 Aspectos Internacionales – Acuerdos comerciales

En oficinas los precios de renta, hace más de un año, dejaron de caer y se espera que comiencen a repuntar especialmente en las ubicaciones prime como sería el nororiente de Bogotá. En el caso del comercio es posible que el precio de los arriendos baje en centros comerciales, pero suba en locales a la calle. En bodegas se espera estabilidad en precios porque ya cayeron y se normalizaron.

Esa visión optimista también la tiene la presidenta de Camacol, Sandra Forero, para quien el sector de la construcción frenó su decrecimiento y muestra señales favorables en su rotación.

De acuerdo con el gremio se espera que al cierre del presente año haya un crecimiento de 3,5% en las unidades vendidas la mayoría en el segmento VIS, aunque el mayor aumento estará en el estrato medio.
Los resultados del Estudio de Oferta y Demanda de destinos No Habitacionales en Bogotá y Cundinamarca muestran que el equivalente a 541 empresas ha buscado espacios de oficinas en los últimos 12 meses. 89,6% afirma estarla buscando en Bogotá y 6,9% en municipios aledaños.

En materia de bodegas, 14% de las empresas encuestadas afirma tener intención de demandar este tipo de espacios en los próximos doce meses, cifra que equivale a 568 compañías que estarían dispuestas a pagar en promedio $25.693 por el alquiler de un metro cuadrado de bodegas e invertir $1.700.000 en la compra de cada metro cuadrado.

ASPECTO ECONOMICO

Como resultado del sector inmobiliario en Colombia, se observa que la inversión en este sector depende entre otros factores del entorno económico regional y nacional; el comportamiento de las tasas de interés el conocimiento y las proyecciones de crecimiento del sector, sus precios, la rentabilidad, el riesgo y las alternativas de inversión existentes en el mercado.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 14 de 28

Atendiendo lo anterior se determinó que las fuentes que se pueden utilizar para comparar los diferentes valores x m2, son www.metrocuadrado.com.co, www.fincaraiz.com.co, las cuales son puntos de referencia, dado que se publican anuncios clasificados de inmuebles para compra, venta y arriendo.

Se concluye que para las zonas conformadas por subzonas, (que en este caso son barrios catastrales) donde se encuentran los inmuebles objeto de estudio, en cuanto a canon mensual (valor por m2) para arriendo, lo siguiente:

Los cánones mensuales de arrendamiento promedio por metro cuadrado de una determinada subzona pueden variar significativamente dependiendo de factores tales como: ubicación, topografía, cobertura de servicios públicos, estratificación socioeconómica, Tipo de vías y estado de las mismas, uso y área de actividad entre otras. Razón por la cual, el valor obtenido en una zona puede o no ajustarse al valor del canon de arrendamiento de un predio, según la subzona en donde se encuentren ubicados los predios con oferta de arrendamiento.

Adicionalmente, las condiciones particulares de un predio influyen en la variación del valor por metro cuadrado del canon de arrendamiento, debido a que las características del predio que la SDIS pretende tomar en arriendo, lo diferencian de los demás dentro de una determinada zona o subzona y estas pueden influir en el valor del canon de arrendamiento.

ASPECTO TECNICO

La verificación técnica del inmueble a arrendar está sustentada en el continuo proceso de adecuación y mantenimiento adelantado en la localidad de Suba, en donde se evidencia que existe demanda del servicio, por esta razón se requiere que el inmueble objeto de arrendamiento, sea adecuado en sus instalaciones físicas.

El predio a ser objeto del arrendamiento de acuerdo al concepto técnico (adjunto al presente) emitido por los profesionales de la Subdirección de Plantas Físicas, con fecha 27 de julio 2022, establece que el inmueble ubicado en la localidad de Suba, cumple con las especificaciones normativas requeridas por la SDIS para la prestación del servicio de CASA DE LA JUVENTUD.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 15 de 28

1.1 ASPECTO LEGAL

Que la Ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas pata la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en especial el Decreto Nacional 1082 del 26 de Mayo del 2015 y demás normas concordantes o complementarias y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", estableció en su Artículo 2o "DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN" lo siguiente; "La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas. 4. Contratación directa La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos, i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles". Que conforme con el Parágrafo 1° del Articulo 2 de la Ley 1150 de 2007: “La entidad deberá justificar de manera previa a la apertura del proceso de selección de que se trate, los fundamentos jurídicos que soportan la modalidad de selección que se propone adelantar".

Que el Articulo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 del 26 de Mayo del 2015. Estableció “La Entidad Estatal debe señalar mediante 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 se exigirá al contratista. 4. El Lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos".

Que el Articulo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de Mayo del 2015, dispuso que "Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas."

Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.
Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subdirección Local de SUBA dio inicio al proceso contractual elaborando los estudios previos que soporten la suscripción del contrato de arrendamiento al inmueble.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 16 de 28

ANALISIS DE LA DEMANDA

Para ello la SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL, en el marco del proyecto de inversión **"7740 – GENERACIÓN JOVENES CON DERECHO EN BOGOTA"** debe contribuir a la Generación de oportunidades de inclusión social, con especial atención en los y las jóvenes que se encuentran en riesgo social, vulnerabilidad y pobreza manifiesta, ampliando la cobertura de los servicios sociales dirigidos a la población joven, generando oportunidades de inclusión en las dinámicas sociales, económicas y educativas de la ciudad y promoviendo espacios de convivencia, participación y reconocimiento de los derechos e identidades juveniles. Atendiendo una cobertura de trescientos (300), Personas entre catorce (14) y veintiocho (28) años y organizaciones cuya finalidad contribuya a la garantía de los derechos juveniles en Bogotá D.C (…)". Conforme a la META número 4.

Adicionalmente, se formuló el proyecto de Inversión **"SUMINISTRO DE ESPACIOS ADECUADOS, INCLUSIVOS Y SEGUROS PARA EL DESARROLLO SOCIAL INTEGRAL EN BOGOTÁ - 7565"** con el fin de dotar a la ciudad de infraestructura optimizada a través de diferentes modalidades, para la prestación de los servicios sociales y cumplimiento de la normatividad vigente.

Al no contar con la construcción o adecuación de un predio en la localidad de SUBA por parte de la Secretaría Distrital de Integración Social para garantizar la atención de esta población, se realizó un estudio del sector que permitiera verificar el estado de los inmuebles que cumplan con los requisitos establecidos en el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Acuerdo 645 de 2016, para el funcionamiento de las CASAS DE LA JUVENTUD.

Dado que aún no se tiene previsto la construcción o adecuación de un predio en la localidad de SUBA por parte de la Secretaría de Integración Social, para garantizar la atención de esta población, es oportuno seguir contando con un predio en arriendo que cumpla las condiciones mínimas de infraestructura, el cual se prestará en el sitio que de acuerdo al concepto técnico de plantas.

Lo anterior con el objeto de dar continuidad a la prestación del servicio y formas de protección de la vida e integridad de los usuarios, mediante la ejecución de proyectos que contribuyen a generar las condiciones básicas necesarias para el desarrollo armónico, en los cuales el Estado, la sociedad y la familia de manera corresponsable trabajen en la construcción de una cultura a favor de la infancia, propiciando el mejoramiento de la calidad de vida de la población más vulnerable de la ciudad.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 17 de 28

6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Tabla 1. Contratos Secretaria Distrital de Integración Social

N°	Objeto	Valor	Modalidad Contratación	Plazo	Forma de Pago	Vigencia
1	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 No. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL.	$37.857.162	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	5 MESES	MENSUAL	7363-2022
2	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 No. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.	$83.633.200	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	300 DIAS	MENSUAL	8212-2021
3	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F NO.127B – 48 DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL	$ 39.023.088	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	12 MESES	Mensual	1397-2020

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 18 de 28

4	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F NO.127B – 48 DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.	$ 33.399.526	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	11 MESES	Mensual	4435/2018
5	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F No 117B - 48/50 y/o CARRERA 93D BIS No 127B - 39, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL COMO JARDIN INFANTIL, CASA VECINAL, CENTRO CRECER, CENTRO AMAR, CASA DE LA JUVENTUD, COMISARIA Y DEMAS SERVICIOS Y LE CONCEDE EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE.	$ 26.275.851	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	9 meses	Mensual	6202/2017
6	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F No 117B - 48/50 y/o CARRERA 93D BIS No 127B - 39, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL COMO JARDIN INFANTIL, CASA VECINAL,	$ 5.521.588	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	2 meses	Mensual	2055/2017

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 19 de 28

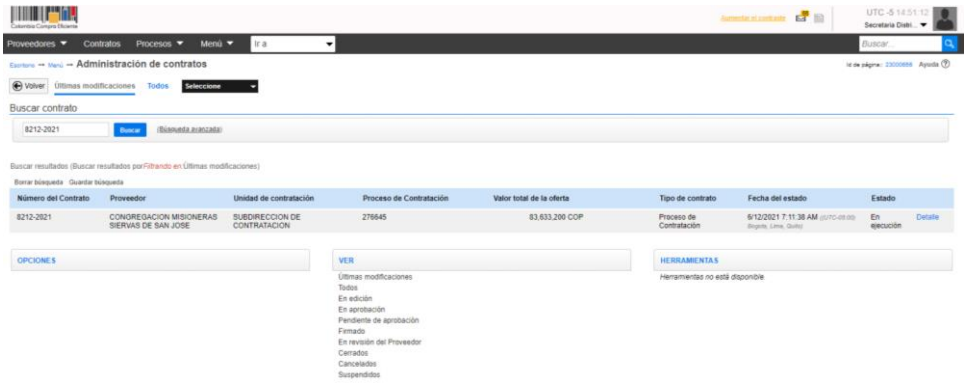
	CENTRO CRECER, CENTRO AMAR, CASA DE LA JUVENTUD, COMISARIA Y DEMAS SERVICIOS Y LE CONCEDE EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE.					
7	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F No 117B - 48/50 y/o CARRERA 93D BIS No 127B - 39, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL COMO JARDIN INFANTIL, CASA VECINAL, CENTRO CRECER, CENTRO AMAR, CASA DE LA JUVENTUD, COMISARIA Y DEMAS SERVICIOS Y LE CONCEDE EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE.	$ 21.529.55	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	8 meses	Mensual	2478/2016
8	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F No 117B - 48/50 y/o CARRERA 93D BIS No 127B - 39, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL COMO JARDIN INFANTIL, CASA VECINAL, CENTRO CRECER, CENTRO AMAR, CASA DE LA	$ 30.246.624	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	12 meses	Mensual	7662/2014

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 20 de 28

	JUVENTUD, COMISARIA Y DEMAS SERVICIOS Y LE CONCEDE EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE.					

6.2 EXPERIENCIA GENERAL DE PROPONENTES

N°	Objeto	Valor	Modalidad Contratación	Plazo	Forma de Pago	Vigencia
1	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 No. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.	$83,633,200	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	300 días	Mensual	8212-2021



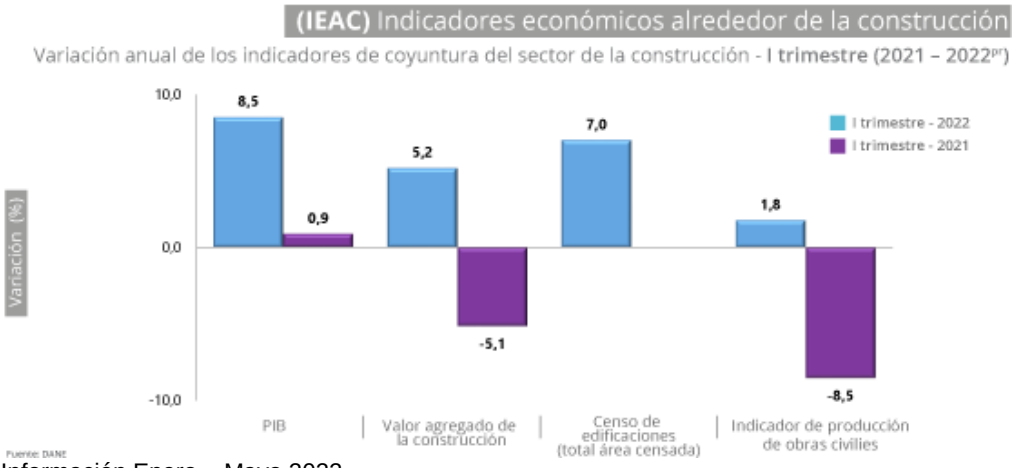
Fuente: plataforma SecopII

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-83186514
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 21 de 28

Una vez verificada la base del SECOP II se ha evidenciado que el proponente no ha celebrado contratos con entes estatales diferentes a la Secretaría Distrital de Integración Social.

6.3 ANALISIS ESTADISTICO DE LA CAPACIDAD FINANCIERA

En el primer trimestre de 2022 (enero - marzo), el PIB a precios constantes aumentó 8,5% con relación al mismo trimestre de 2021. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa un crecimiento de 5,2% del valor agregado del sector construcción. Este resultado se explica principalmente por la variación anual positiva presentada
en el valor agregado de las edificaciones (10,3%) y el valor agregado de las actividades especializadas (5,8%).



Información Enero – Mayo 2022
DANE

La construcción de las edificaciones se expandió en un 11,6% en 2021, cifra revelada por el DANE y con la que se muestra la recuperación del sector, que contribuyó en 0,3 puntos porcentuales al crecimiento del Producto Interno Bruto.[9]

Como se observa en la siguiente tabla, las cuentas principales del estado de resultado integral presentaron incrementos para el año 2017, excepto los “otros gastos”, que disminuyeron en 34,48%. Los ingresos operacionales aumentaron en 6,27%, los costos de ventas en 7,03% y los gastos de administración en 6,68%.

[9] https://www.elnuevosiglo.com.co/articulos/02-18-2022-sector-de-la-construccion-crecio-el-116-en-2021

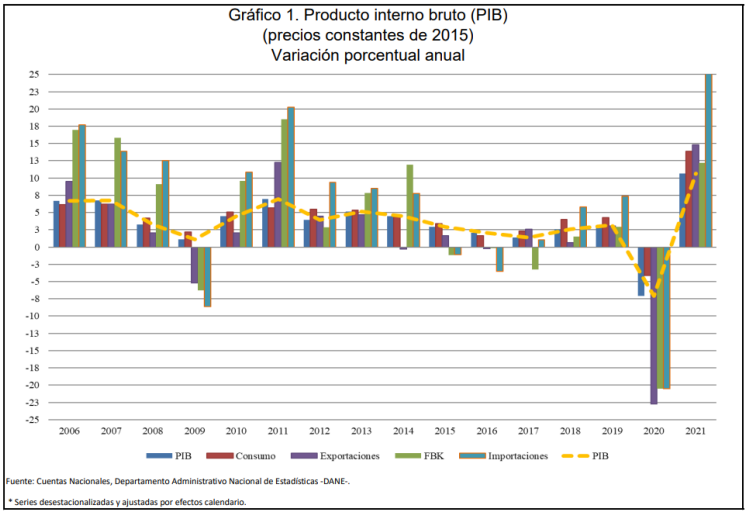
Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 22 de 28

Principales cuentas del estado de resultados integral

RUBRO	CIFRAS EN MILLONES DE $ 2016	CIFRAS EN MILLONES DE $ 2017	VAR (%)
Ingresos Operacionales	$ 7.478.842	$ 7.947.697	6,27%
Costos de ventas	$ 5.459.152	$ 5.843.084	7,03%
Gastos de administración	$ 533.546	$ 569.201	6,68%
Otros gastos	$ 232.641	$ 152.437	-34,48%

Fuente: Supersociedades - Cálculos Grupo de Estudios Económicos y Financieros.

En la siguiente grafica se evidencia, producto interno bruto (PIB), precios constantes de 2015 y su variación porcentual anual.



Boletín de indicadores económicos - Banco de la Republica - Colombia

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 23 de 28

6.4 INDICADORES

6.4.1 INDICE DE LIQUIDEZ

El índice de liquidez determina la capacidad que tiene el proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.

6.4.2 INDICE DE ENDEUDAMIENTO

Índice de Endeudamiento $Endeudamento = \frac{Pasivo\ Total}{Activo\ Total.}$

Determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

6.4.3 RAZON DE COBERTURA DE INTERES

La Razón de Cobertura de Intereses refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras. La razón de cobertura de intereses indica el número de veces que las empresas pueden pagar intereses anuales con su utilidad operacional.

6.5 CONCLUSION DEL ANALISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta lo anterior y acorde con los lineamientos requeridos para la operatividad de los diferentes procesos que permiten el cumplimiento de los objetivos y metas del proyecto **“7740 – GENERACIÓN JOVENES CON DERECHO EN BOGOTA”,** es necesario contar con el predio en mención o su equivalente, ya que este permitiría una óptima prestación del servicio en la modalidad Casa de la juventud.
De acuerdo a los aspectos ya relacionados y dado que no se cuenta con un espacio adecuado por parte de la Secretaria Distrital de Integración Social, que se ajuste a las necesidades de la dinámica de atención y en aras de no suspender el servicio, se debe realizar un nuevo Contrato de arrendamiento del predio actual, para garantizar la continuidad en la prestación del servicio, dado que el inmueble dispone de las características requeridas para tal funcionamiento.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865l4
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 24 de 28

7. ANALISIS DE LA OFERTA

La Subdirección Local de Suba, realizó visita a los siguientes predios ubicados en la localidad, encontrando:

Tipo de Inmueble	Dirección	Valor canon de arrendamiento	Área Metros Cuadrados	Observaciones
Casa	Calle 135 b 118-53	$ 1.000.000	81	Realizada la visita se evidencia que es una casa con 2 alcobas, baño, cocina y sala comedor no siendo apto para el desarrollo del servicio para el cual se quiere contratar.
Apartamento	Cl 132F N° 126 -57	$900.000	70	Se evidencia que es un apartamento con 2 habitaciones, cocina, sala y baño. No cumple con las especificaciones requeridas para la prestación del servicio

Por lo anterior, se identificó que el predio apto para prestar el servicio de Casa de la juventud es el inmueble ubicado en la CARRERA 125 No. 132C- 82, de la localidad de SUBA, teniendo en cuenta que representa un mayor factor de utilidad ya que cuenta con las adecuaciones requeridas, por lo cual se considera factible a nivel técnico, geográfico, económico y social, como el espacio más propicio para el funcionamiento de la Casa de la juventud.

El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos.
1- La ubicación del inmueble se encuentra en la Localidad de SUBA para el funcionamiento de la unidad operativa correspondiente relacionada en los estudios previos.
2- Las instalaciones deben ser acordes con las necesidades de atención.
3- Deben garantizar seguridad a los usuarios
4- Debe estar acorde con los precios del mercado para la localidad y con las instalaciones requeridas
5- El valor de las adecuaciones a realizar no supere el estándar de canon de arrendamiento para un periodo de tiempo, no mayor al de la ejecución de las obras.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 25 de 28

7.1 CONCLUSIONES DEL ANALISIS DE LA OFERTA

Observando la oferta de inmuebles dentro de la localidad, se vio la necesidad de visitar cada uno y ver cual se acopla a nuestras necesidades del servicio a prestar, por lo cual el volumen se disminuyó de manera considerable, dejando sólo un inmueble apto para la atención de los usuarios, por lo cual se optó por realizar el presente contrato de arriendo con el inmueble descrito en los estudios previos, y teniendo como fundamento el concepto de plantas físicas, es por ello que el inmueble objeto del contrato es el lugar ideal para la prestación de nuestro servicio, sin que genere mayores riesgos para los usuarios de esta localidad.

ASPECTOS PRESUPUÉSTALES

Antecedentes en los presupuestos.

La Secretaria Distrital de Integración Social, se ha visto en la necesidad de realizar la contratación de inmuebles en Arrendamiento en las diferentes localidades de la Ciudad de Bogotá D.C., con el único fin de poder ampliar y /o dar continuidad en la prestación de los servicios sociales.
Entre los años 2017 y 2021, se ha generado un incremento en el uso de inmuebles en calidad de arrendamiento, debido a que no se contaba con sedes propias para la prestación de los servicios, para lo referente a Casas de la Juventud para los canon de arrendamiento presentaron un incremento significativo en el valor de los mismo, acorde con los nuevos resultados de los nuevos avalúos, los cuales se realizaron por parte de la Unidad Administrativa de Catastro Especial que llevan los incrementos señalados por ley (como el IPC), correspondiente a cada anualidad.
Teniendo en cuenta que la atención a los niños/as es un principio primordial para la SDIS, se debe garantizar la prestación del mismo.

Especificaciones de calidad.

El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-831865 14
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 26 de 28

CONCLUSIONES

Basados en la información del sector, considerando las necesidades de la comunidad y bajo las condiciones que exige la subdirección de plantas físicas de la Secretaría de Integración Social se considera las siguientes conclusiones:

- El valor del canon de arrendamiento con respecto al promedio del sector y con las condiciones requeridas, no representa detrimento patrimonial para la Secretaria de Integración Social.
- Hay muy poca oferta de inmuebles con características necesarias y óptimas para el servicio social prestado, CASA DE LA JUVENTUD, del proyecto inversión ***"7740 – GENERACIÓN JOVENES CON DERECHO EN BOGOTA"***
- La necesidad que tiene la SDIS, consiste en el objeto otorgamiento del uso y goce por parte del arrendador a la Secretaría Distrital de Integración Social, el arrendamiento del inmueble, de la localidad de SUBA el cual será destinado para el funcionamiento de los diferentes servicios prestados por la SDIS.
- La Entidad, una vez analizada el ofrecimiento del inmueble realizado por el propietario, y al hacer el reconocimiento técnico, a partir de la visita realizada por los profesionales de plantas físicas, y teniendo en cuenta los lineamientos y estándares de la Entidad, se concluye que el inmueble, de la localidad de SUBA es adecuado para la prestación del servicio social a cargo de la SDIS. Por esta razón es procedente realizar la contratación directa con el propietario del inmueble en mención.
- Las construcciones de la localidad son para vivienda familiar o comercial, por esto generalmente se deben hacer adecuaciones y/o mejoras locativas a los predios, para que se ajusten y cumplan los requisitos del servicio.

DANIEL ARTURO GARAY ROMERO
SUBDIRECTOR LOCAL PARA LA INTEGRACION SOCIAL DE SUBA

Elaboró: Juan Carlos Rojas – Contratación Slis Suba
Reviso: Sandra Milena Lizarazo – Profesional, Contratación Slis Suba

Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-83186514
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 27 de 28

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

06. ESTUDIO DEL SECTOR - CASA DE LA JUVENTUD SUBA

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-83186514 Creación: 2023-02-24 12:56:47

Estado: Finalizado Finalización: 2023-02-24 12:59:54

Escanee el código para verificación

Aprobación: Aprobador

DANIEL ARTURO GARAY ROMERO
79421880
dgaray@sdis.gov.co
SUBDIRECTOR LOCAL SUBA
SUBDIRECCION LOCAL SUBA

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-83186514
2023-02-24T12:59:55-05:00 - Pagina 28 de 28

REPORTE DE TRAZABILIDAD

06. ESTUDIO DEL SECTOR - CASA DE LA JUVENTUD SUBA

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20230224-125647-393bc9-83186514 Creación: 2023-02-24 12:56:47

Estado: Finalizado Finalización: 2023-02-24 12:59:54

Escanee el código para verificación

TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Aprobación	DANIEL ARTURO GARAY ROMERO dgaray@sdis.gov.co SUBDIRECTOR LOCAL SUBA SUBDIRECCION LOCAL SUBA	Aprobado	Env.: 2023-02-24 12:56:47 Lec.: 2023-02-24 12:59:23 Res.: 2023-02-24 12:59:54 IP Res.: 190.26.166.13