ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

A continuación, se presentan los estudios previos requeridos conforme con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80/93 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar un proceso de contratación directa y la consecuente suscripción del contrato.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

El Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024 "BOGOTÁ UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA EL SIGLO XXI", tiene como objetivo central "Consolidar un nuevo contrato social, ambiental e intergeneracional que permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades, así mismo el nuevo plan prevé una Bogotá integrada con la región, a través de la creación de la Región Metropolitana Bogotá - Cundinamarca.

El Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024, adoptado mediante Acuerdo No. 761 de 2020, por el Concejo de Bogotá, cuenta con 30 logros distribuidos en cinco (5) propósitos a saber:

1. Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política.
2. Cambiar nuestros hábitos de vida para reverdecer a Bogotá y adaptarnos y mitigar la crisis climática.
3. Inspirar confianza y legitimidad para vivir sin miedo y ser epicentro de cultura ciudadana, paz y reconciliación.
4. Hacer de Bogotá – Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible.
5. Construir Bogotá – Región con gobierno abierto, transparente y ciudadanía consciente.

En este plan Distrital de Desarrollo la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD, ha generado gran relevancia, de tal suerte que mediante el artículo 129 fue modificado y ampliado el objeto y funciones especialmente las relacionadas con la autoridad, gestor y operador catastral, ampliando su ejercicio a cualquier lugar del territorio nacional, que le permita establecer sedes, gerencias o unidades de negocio.

Es así como la UAECD, en el marco del Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024, formuló cuatro (4) proyectos:

7775 - Implementación y prestación de los servicios de gestión y/u operación catastral oficial con fines multipropósito en 20 entidades territoriales.
7839 - Fortalecimiento de la infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá como herramienta para la integración de la información de las entidades distritales para la toma de decisiones.

7840 - Fortalecimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito en Bogotá D.C.
7841 - Fortalecimiento Institucional de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

De otra parte, la Plataforma Estratégica 2020 – 2024 de la UAECD estableció en el numeral 7.1, que se concibe como misión de la Unidad, que ella *aporte "(…) al mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, la toma de decisiones de política pública, la reducción de la inequidad y la focalización de la inversión, gestionando información georreferenciada, integral e interoperable, haciendo uso de tecnologías de punta, aplicando un modelo innovador con participación ciudadana en los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información con enfoque multipropósito en calidad de gestor y operador catastral en el territorio nacional (…)".*

Acorde con los proyectos mencionados en el presente estudio, para el cumplimiento de los nuevos retos y metas de la entidad, el proyecto 7775 corresponde a la: *"Implementación y Prestación de los Servicios de Gestión y/u Operación Catastral Oficial con fines multipropósito en 20 entidades territoriales",* cuya gerencia se encuentra a cargo de la Gerencia de Gestión Corporativa de la UAECD y surge de la necesidad que existe a nivel nacional de una eficiente implementación de la política pública de catastro multipropósito, se enfoca en cumplir la meta que corresponde a prestar los servicios de gestión y operación catastral multipropósito a 20 entidades territoriales del territorio nacional, como compromiso y responsabilidad.

Así las cosas, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital pretende prestar el servicio público de gestión catastral con enfoque multipropósito, en ejercicio del rol de gestor/operador que le otorga el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 *"Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022"* y la Resolución 1149 de 2021 *"Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito"*, enfocándose en las entidades territoriales interesadas y con ello dar cumplimiento a la meta de prestar los servicios de gestión y operación catastral multipropósito a 20 entidades territoriales.

El desarrollo de esta actividad permitirá que como se estableció en el plan Distrital de desarrollo 2020-2024, la UAECD perciba un aumento en sus ingresos a través de la prestación del servicio público catastral, aumento que será agregado al presupuesto de la entidad, de conformidad con el artículo 130 del mencionado plan.

En la actualidad, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- se encuentra ubicada en la localidad de Puente Aranda de la ciudad de Bogotá, en la Avenida Carrera 30 No. 25- 90, donde funciona su sede principal, no obstante, en su nuevo campo de

acción, en donde la UAECD presta sus servicios como operador o gestor catastral mediante la suscripción de contratos o convenios interadministrativos en el territorio nacional, en cumplimiento de los nuevos fines, metas y objetivos propuestos en el Plan de Desarrollo 2020-2024, se genera la necesidad de contar con nuevas unidades de negocio y sedes para la prestación de los mismos, exigiendo a la entidad adelantar las contrataciones de prestación de servicios y apoyo a la gestión para desarrollar las actividades derivadas de tal ampliación de servicios y como consecuencia de ello, el de contar con sedes transitorias adicionales que le permitan contar con la infraestructura requerida para la prestación de los servicios de manera oportuna y eficaz, orientados al cumplimiento de las obligaciones adquiridas, atendiendo los retos y necesidades del servicio con los distintos entes territoriales a nivel nacional.

Que la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - "UAECD" en su rol de operador y gestor catastral, requiere contratar el recurso humano (reconocedores, profesionales de cartografía, abogados, auxiliares, entre otros), los cuales solicitan para el cumplimiento de sus obligaciones de una locación o inmueble en donde funcione una sede transitoria de la UAECD que permita la planeación, ejecución y entrega de las actividades y productos derivados de las obligaciones contraídas por la Unidad, así como propiciar un espacio físico que cuente con las condiciones y espacios adecuados para la organización de las función contratadas con la UAECD.

Que el artículo 5º del Acuerdo No. 004 del 5 de noviembre de 2021 "Por el cual se determinan las reglas de organización, funcionamiento y estatutos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se deroga el Acuerdo No. 005 de 2020 y se dictan otras disposiciones", relaciona las funciones de la Unidad como gestor catastral, así:

(…)

1. *Prestar el servicio público de gestión catastral multipropósito en las entidades territoriales o esquemas asociativos del orden territorial para los que sea contratado y garantizar la calidad, veracidad e integridad la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, cumpliendo con la normativa que regula la prestación del servicio y las demás obligaciones previstas en las normas vigentes.*
2. *Ejercer las funciones de gestor catastral en cualquier lugar del país, cuando sea contratada para el efecto.*
3. *Realizar, mantener y actualizar el censo catastral de las entidades territoriales en las que opere como gestor catastral en sus diversos aspectos, en particular fijar el*

valor de los bienes inmuebles que sirve como base para la determinación de los impuestos sobre dichos bienes.

4. *Generar y mantener actualizada la cartografía oficial de las entidades territoriales en las que opere como gestor catastral.*
5. *Generar los estándares para la gestión y el manejo de la información espacial georreferenciada y participar en la formulación de las políticas para los protocolos de intercambio de esa información y coordinar la Infraestructura de Datos Espaciales de las entidades territoriales.*
6. *Poner a disposición de las entidades territoriales en las que opere como gestor catastral todos los documentos e instrumentos técnicos que la Unidad elabore para efectos de ejercer la gestión catastral.*
7. *Adelantar los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.*
8. *Realizar inversiones de preinversión, alistamiento, ejecución y diseño en el desarrollo de los contratos o convenios interadministrativos que suscriba para desarrollar sus funciones en relación con el catastro con enfoque multipropósito.*
9. *Asociarse o conformar esquemas societarios con entidades públicas de cualquier nivel de gobierno, o con personas de derecho privado, y efectuar las transferencias o aportes correspondientes, con sujeción a lo dispuesto en la Ley 489 de 1998 y las demás normas legales que modifiquen, adicionen o regulen la materia.*
10. *Conformar figuras plurales como consorcios, uniones temporales u otra especie de alianzas o asociaciones para la prestación de los servicios a cargo de la Unidad, de conformidad con las normas vigentes.*
11. *Cobrar por los servicios que preste o los bienes que produzca.*
12. *Realizar cualquier tipo de actos y negocios jurídicos que se relacionen directa o indirectamente con su objeto, o que faciliten su ejecución, así como aquellos que permitan a la Unidad el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones y, en general, que sean útiles para el cumplimiento del objeto y las funciones de la Unidad.*
13. *Las demás que dispongan las normas vigentes y las que el Consejo Directivo le confiera en ejercicio de sus competencias legales como gestor catastral (…)".*

De conformidad con lo anterior, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital firmó el Convenio Interadministrativo No. 055-2021 cuyo objeto es: "Realizar el proceso de Actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona Urbana y rural de los municipios de: Tibacuy, Guatavita, Quipile, Tibirita, San Antonio Del Tequendama, Apulo, Subachoque, Anolaima, Tocaima, Anapoima y Facatativá del departamento de Cundinamarca" el cual finalizó el 31 de marzo de 2023.

No obstante, lo anterior aun cuando el convenio con el municipio de Cundinamarca finalizó el 31 de marzo de 2023, el mentado municipio solicitó a la Entidad la corrección de los productos entregados en virtud de la ejecución del convenio indicando que los mismo presentaban errores en la información y que debían ser subsanados y para ello dieron el termino de tres (3) meses a la Entidad para dichas subsanaciones.

Por lo anteriormente expuesto, la Entidad para la entrega de las subsanaciones en los productos devueltos por el municipio de Cundinamarca, requiere contar con un inmueble amoblado y/o dotado de mobiliario, ya que la sede principal de la UAECD no cuenta con el espacio suficiente para las actividades que se pretenden desarrollar en aras de realizar las entregas definitivas de su labor como gestor y/u operador catastral en el municipio de Cundinamarca.

Acorde a lo descrito, el inmueble requerido para el funcionamiento de la sede alterna de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD- en la ciudad de Bogotá D.C., deberá contar con el área e infraestructura suficientes, basado en el cumplimiento de las especificaciones técnicas para su funcionamiento, considerando que se adelantarán actividades de orden gerencial y administrativo que se discriminan a continuación:

1. La ubicación del inmueble debe encontrarse en una zona de fácil acceso para los usuarios internos y externos.
2. Las características físicas, de seguridad y accesibilidad deben ser propicias para cada uno de los contratistas o funcionarios de la entidad y los posibles visitantes que se acerquen a la sede a realizar trámites propios de la actividad catastral.
3. Que cuente con un mínimo de ocho (8) parqueaderos.
4. Que cuente con espacios para ubicación de los documentos que se generen en el desarrollo del proceso de la actividad contractual del territorio.

Es así como, la UAECD ha determinado la conveniencia de adelantar el presente proceso contractual, para contar con un espacio que se caracteriza por contar con la Infraestructura física, mobiliario, y sus respectivos servicios conexos que facilitan su adecuado funcionamiento, de tal forma que se pueda desarrollar de manera transitoria la ejecución de las actividades referentes a prestar los servicios como operador catastral a nivel territorial, procediendo a celebrar un contrato de arrendamiento de una sede alterna con cargo a los recursos del Proyecto 7775 de Inversión denominado “Implementación y Prestación de los Servicios de Gestión y/u Operación Catastral Oficial con fines multipropósito en 20 entidades

territoriales", luego de haber surtido el correspondiente estudio de mercado, que permitió establecer el valor estimado de la contratación y con ello, la oferta más favorable para la entidad, que incluye el análisis tanto técnico como financiero.

Así las cosas, con la presentación de este estudio, en el cual se evidencia y justifica la necesidad y conveniencia de tomar a título de arrendamiento, de manera temporal, un inmueble para contribuir al cumplimiento de los compromisos contractuales, proyectos, estrategias y demás objetivos institucionales de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, como operador catastral, orientados a la expansión de la entidad a nivel nacional con fines multipropósito, se tomará en arriendo el inmueble ubicado en la Carrera 85 K No. 46 A-66 de la ciudad de Bogotá D.C., el cual cumple con los requerimientos de Infraestructura física, tecnológica y geográfica requeridas, contando además con los equipos y el mobiliario necesarios para el funcionamiento y cumplimiento de la misionalidad de la UAECD.

Así las cosas, se evidencia y justifica la necesidad y conveniencia de adelantar el proceso de contratación a través de la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, en aplicación del literal i), numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 que dispone:

> *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. 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 (…)".*

Lo anterior, de conformidad con la línea del Plan Anual de Adquisiciones: SCDPI - 190-00958-23.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.CON SUS ESPECIFICACIONES.

2.1. OBJETO

Arrendamiento de inmueble para la operación de la UAECD en el marco de la prestación de servicios como operador o gestor catastral.

2.2. ALCANCE DEL OBJETO:

El ARRENDADOR concede al ARRENDATARIO a título de arrendamiento y con cargo a restituir el uso y goce del inmueble ubicado en la CARRERA 85D # 46A -66 EDIFICIO 1 OFICINA 501 B de la ciudad de Bogotá, con destino al funcionamiento de la sede provisional de la UAECD en el Departamento de Cundinamarca, el cual comprende unas especificaciones mínimas requeridas de: Área privada de construcción De 483 M2 , la cual consta de 8 baterías de baños, espacio para sala de juntas, espacio para recepción, espacio para cafetería, amplios salones para ubicaciones de puestos de trabajo y ocho parqueaderos.

2.3. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

Una vez verificados los códigos UNSPSC establecidos en la página web de Colombia Compra Eficiente, se pudo establecer que para este proceso corresponde el siguiente código:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
80000000 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos.	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

2.4. ESPECIFICACIONES ESENCIALES DEL OBJETO A CONTRATAR:

Las condiciones técnicas exigidas para el cabal desarrollo del objeto del contrato se describen a continuación, sin perjuicio de las establecidas en las obligaciones a cargo del Arrendador:

1. El inmueble debe tener como mínimo un área de cuatrocientos (400) metros cuadrados y estar ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Bogotá D.C.
2. Gozar de los servicios públicos domiciliarios de agua y energía eléctrica, los cuales deben estar a paz y salvo por dichos conceptos.
3. El inmueble debe contar con cableado estructurado, instalaciones eléctricas, estar dotado con el mobiliario para el funcionamiento de la oficina y en general, cumplir con todos los requerimientos y especificaciones técnicas establecidos por la UAECD y que se describen en los presentes estudios previos, puesto que sirvieron de base para la propuesta comercial presentada por el Arrendador.
4. El inmueble debe contar con una ubicación geográfica céntrica donde la UAECD pueda realizar sus actividades de gestión catastral.

2.5 OBLIGACIONES A CARGO DEL ARRENDADOR:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

Sin perjuicio de las obligaciones que de suyo tiene a cargo en virtud de la naturaleza del contrato y conforme con la propuesta comercial allegada, le corresponde al ARRENDADOR el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1) Entregar el inmueble objeto del contrato a título de arrendamiento a EL ARRENDATARIO, mediante acta de entrega e inventario suscrita por las partes, donde se detallen las condiciones del inmueble, la descripción del mobiliario y de los elementos entregados en el inmueble.

2) Conceder a EL ARRENDATARIO, el uso y goce del inmueble y de los elementos que lo integran y en las condiciones pactadas en la propuesta comercial del Arrendador, que hace parte integral del contrato de arrendamiento.

3) Mantener en buen estado y correcto funcionamiento los bienes que integran el servicio de arrendamiento, tales como el mobiliario, equipos de cómputo y demás elementos que conforman los servicios conexos y adicionales ofertados. Si se llega a requerir, realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los equipos suministrados y si del mismo resulta necesario efectuar cambio o reposición de algún equipo o elemento, deberá realizarlo dentro de las 24 horas siguientes al requerimiento efectuado por el supervisor del contrato designado por la UAECD. Es de aclarar que los costos de los servicios mencionados corren por cuenta del contratista, salvo que se verifique que la Entidad tuvo responsabilidad.

4) Entregar el inmueble a paz y salvo de impuestos y contribuciones de toda índole, así como por todo concepto de pago de servicios públicos hasta la fecha de entrega, lo cual constará en la respectiva acta de entrega e inventario del inmueble.

5) Asumir el valor de los impuestos, tasas, contribuciones que afecten el bien objeto del contrato de arrendamiento.

6) Realizar en un término no superior a diez (10) días calendario, las reparaciones necesarias que garanticen el uso y goce del bien entregado en arriendo, en caso de presentarse afectaciones estructurales en el inmueble entregado por el arrendador y de las cuales se ha dejado constancia en el inventario que hace parte integral del contrato o que se generen durante la ejecución de este, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

7) Garantizar que el bien inmueble entregado a título de arrendamiento se encuentra libre de gravámenes, embargos o cualquier limitación al derecho de uso y goce del mismo.

8) Presentar en el plazo establecido en la forma de pago de contrato, la factura del canon del mes correspondiente, la cual debe cumplir con los requisitos y normas del Estatuto Tributario.

9) Actualizar el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble tal y como figura en la Cámara y comercio del propietario del inmueble como requisito para la presentación de la primera factura.

10) Librar AL ARRENDATARIO de cualquier perturbación, irregularidad o reclamación legal que llegase a afectar el goce, tenencia o la destinación del inmueble arrendado.

11) Garantizar que la infraestructura del inmueble cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, normas de sismo resistencia y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.

12) Permitir el acceso al inmueble por parte de los funcionarios y contratistas autorizados por parte de la UAECD, en horarios no hábiles o en fines de semana, si lo llega a requerir la entidad, para lo cual se brindará el aviso y listado de personas con la debida antelación y por el medio idóneo y más expedito posible.

13) Suscribir el acta de entrega e inventario del inmueble, una vez iniciado el contrato, en un término no superior a cinco (5) días calendario.

14) Realizar los mantenimientos preventivos y correctivos de los muebles que conformen el mobiliario, sin que se genere costo adicional a la Entidad.

15) Otorgar a LA UAECD un plazo de diez (10) días calendario para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato, sin ningún costo a cargo de LA UAECD para que pueda efectuar las labores de logísticas para hacer la entrega del inmueble.

16) Mantener en buen estado y correcto funcionamiento los bienes que integran el servicio de arrendamiento, tales como el mobiliario y demás elementos que conforman los servicios conexos y adicionales ofertados. Si se llega a requerir, librar AL ARRENDATARIO de cualquier perturbación, irregularidad o reclamación legal que llegase a afectar el goce, tenencia o la destinación del inmueble arrendado.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

2.6 PLAZO:

El plazo de ejecución del contrato es de **TRES (3) MESES, SIN EXCEDER DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.** Dicho término empezará a contar desde la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato que se celebre.

2.7 SITIO DE ENTREGA E IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:

Se tiene previsto que el objeto y obligaciones contractuales se desarrollaran en la ciudad de Bogotá.

El inmueble objeto de arrendamiento se identifica con el folio de Matrícula Inmobiliaria N.º 50C-1335351 de conformidad con el Certificado de Tradición y Libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, ubicado en la Carrera 85D # 46A - 66 Edificio 1 Oficina 501 B de la ciudad de Bogotá D.C.

2.8 AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCION DEL OBJETO CONTRACTUAL:

N/A

2.9 SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA:

El seguimiento al cumplimiento del contrato será realizado por el Subgerente Administrativo y Financiero, o por quien designe el ordenador del gasto, sin perjuicio a que pueda reasignarla en otros funcionarios.

2.10 OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECIALES DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR:

La Supervisión del contrato será a cargo del funcionario o profesional que sea designado por la UAECD quien tendrá las siguientes obligaciones:

1. Expedir constancia oportuna sobre el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATISTA, para efectos de realizar el pago del contrato.

2. Informar oportunamente sobre el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales al ordenador del gasto y elaborar el informe respectivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.
3. Certificar la ejecución del contrato dentro de las condiciones exigidas, lo cual es requisito para efectuar los pagos.
4. Elaborar y suscribir las actas respectivas, tales como el acta de inicio y de liquidación del contrato, si a ello hubiere lugar.
5. Vigilar que se mantenga vigente la póliza que ampara el contrato, y exigir su renovación, restablecimiento y actualización en el evento de presentarse modificaciones en el valor del contrato, su plazo o en virtud de la aplicación de multas, sanciones y demás vicisitudes.
6. El supervisor(a) ejercerá la labor encomendada de acuerdo con lo establecido en la Ley, en especial en el artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011 y el Manual de Contratación y supervisión incluido en el Sistema de Gestión de Calidad de la UAECD, y sus modificaciones.
7. Exigir el pago efectuado por EL CONTRATISTA por concepto de salud, pensiones, y riesgos laborales, de acuerdo con lo exigido en el parágrafo 1 del artículo 23 de la ley 1150 de 2007, ley 1562 de 2012, ley 1607 de 2012, Ley 1819 de 2016 y demás normas que regulen la materia, en caso de que aplique de conformidad con lo señalado en el estudio previo.
8. Actualizar de manera oportuna la plataforma SECOP II, con los documentos de ejecución del contrato.
9. Reportar dentro de mes siguiente a la terminación del contrato, el informe final de supervisión a la Subgerencia de Contratación.
10. Gestionar la liquidación del contrato de manera oportuna, cuando haya lugar a ello.
11. Dar aplicación al Manual de Contratación y Supervisión aprobado por la UAECD.
12. Hacer cumplir las obligaciones establecidas en los estudios previos, y demás documentos anexos a los mismos.
13. En general, todas las que se desprendan del ejercicio de la supervisión.

Nota Primera: En ningún caso podrá el Supervisor exonerar al CONTRATISTA del cumplimiento o responsabilidad derivada de las obligaciones adquiridas contractualmente o por disposición legal, ni tampoco, modificar los términos del contrato.

Nota Segunda: Toda orden o instrucción que imparta el/la Supervisor/a deberá contar por escrito.

Nota Tercera: En todo caso, el competente de la ordenación del gasto podrá modificar unilateralmente la designación de supervisión, lo cual se comunicará por escrito al supervisor designado, con copia al contratista, a través de medio idóneo

Nota Cuarta: Cuando el supervisor entre en periodo de vacaciones, licencia o cualquier tipo de suspensión de funciones, antes de empezar dicho periodo, tendrá que personalmente hacer la gestión ante el ordenador del gasto, para que su labor como supervisor del presente contrato sea asumida por otra persona. Será responsabilidad del supervisor titular adjuntar la designación del supervisor temporal al expediente creado en la plataforma transaccional SECOP II.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

Nota Quinta: La supervisión del presente contrato se sujeta en forma principal al cargo designado y no a la persona y tendrá que conocer todos los documentos del expediente electrónico de la plataforma transaccional SECOP II.

2.13 OBLIGACIONES A CARGO DE LA UAECD (ARRENDATARIO):

Constituyen obligaciones especiales de EL ARRENDATARIO, además de las señaladas en el Título XXVI del Código Civil, las siguientes:

1) Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma fijada en el contrato.
2) Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
3) Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la Unidad.
4) Exigir al Arrendador la disponibilidad del inmueble convenido, en los términos pactados en la propuesta comercial.
5) Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del funcionario designado.
6) Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
7) Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
8) Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos, lo cual constará en la respectiva acta de restitución.
9) Mantener controlado el ingreso de los usuarios y funcionarios a las instalaciones.
10) Cancelar los valores correspondientes a servicios públicos (agua, luz, telefonía, internet, etc.) y todos aquellos adicionales que requiera la UAECD y que sean adquiridos directamente.
11) Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato.
12) Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.

2.14 TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

De acuerdo con las características del objeto contractual, el contrato a celebrar es de **ARRENDAMIENTO**.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

3 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La modalidad de contratación aplicable en el presente proceso de selección es la de CONTRATACIÓN DIRECTA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007 "El arrendamiento o adquisición de inmuebles"; y en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, la modalidad indicada es la contratación directa. Es de resaltar que el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, regula las pautas para la presente contratación así:

"*Arrendamiento de bienes inmuebles: Las Entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deberán seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. 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.*"

4 EL ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El valor estimado para la contratación corresponde a la suma de **CIENTO TRECE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($113.333.268)** INCLUIDO IVA. Valor que incluye todos los gastos, y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato, así como los gastos en que deba incurrir el ARRENDADOR para el cumplimiento del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas contenidas en la propuesta comercial presentada por éste.

El valor estimado del contrato se obtuvo después de revisar los costos de arrendamiento de inmuebles comerciales en la zona, de acuerdo con el estudio del sector y de mercado y en el cual se refleja las condiciones reales y actuales del mercado.

4.2 VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

Para establecer el Presupuesto del proceso: "Arrendamiento de inmueble para la operación de la UAECD en el marco de la prestación de servicios como operador o gestor catastral", se realizaron las siguientes actividades, conforme al anexo técnico presentado y compuesto por el tipo de servicio a prestar y los productos a utilizar, se determinaran los valores unitarios respectivos:

- Se realiza un análisis de tres (3) ofertas recibidas por la Subdirección Administrativa y Financiera de la UAECD, que ofrecen espacio para 120 puestos de trabajo con área aproximadas disponibles entre 404m2 a 483m2 y con servicios públicos.

  Considerando las condiciones de mercado analizadas para el reconocimiento y pago del canon de arrendamiento, se cuenta con dos (2) criterios que justifican el valor del contrato: i) De una parte, el cumplimiento de las especificaciones técnicas requeridas por parte de la entidad para el funcionamiento de una sede alterna ubicada en la ciudad de Bogotá ante la inexistencia de sedes alternas de propiedad de la UAECD en la ciudad y; ii) de otra parte, la oferta económica más conveniente para la entidad. Pese a que se identificaron varios inmuebles con espacios adecuados para el funcionamiento de la sede temporal requerida, siendo este el que cumplió en su totalidad con los requisitos de infraestructura física y técnicas requeridas por la entidad, por ende es la opción más favorable para satisfacer la necesidad. Estos factores a su vez, están soportados en el **ANALISIS DEL SECTOR** de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

- Se recibieron tres (3) cotizaciones de personas jurídicas: dos (2) de INVERSIONES LEE CARDENAS S.A.S. y una (1) del COMPLEJO LOGISTICO SAN CAYETANO, las cuales cumplen con las especificaciones técnicas requeridas con el fin de determinar el valor por metro cuadrado IVA incluido, para de esta manera establecer la oferta más favorable para la UAECD. A continuación, se relacionan las empresas que participaron del estudio de mercado:

Datos proveedores que cotizaron

EMPRESA	Correo electrónico/ tel. /Datos	Persona de Contacto	Cotizo (Si o No)
INVERSIONES LEE CARDENAS S.A.S.	info@lbinmobiliaria.com Tel. 6204159	Luis Felipe Díaz	SI

INVERSIONES LEE CARDENAS S.A.S.	info@lbinmobiliaria.com Tel. 6204159	Luis Felipe Díaz	SI
COMPLEJO LOGISTICO SAN CAYETANO	Tel: 6207810 – 4101070 – 3193559201	Camilo Lee Corradine	SI

Fuente: Elaboración Propia

De acuerdo con las necesidades técnicas del inmueble se efectuó un informe de inspección, el cual fue realizado el día 29 de marzo del 2023, a las tres (3) posibles sedes ubicadas en Bogotá, por la Contratista de Seguridad y Salud en el Trabajo de la UAECD y que hace parte de este estudio de mercado. Las sedes a las cuales se les realizó la inspección fueron las siguientes:

Datos sedes que cotizaron

INMOBILIARIA	UBICACIÓN
COMPLEJO LOGISTICO SAN CAYETANO	Carrera 85K N° 46 A - 66 Edificio San Cayetano
INVERSIONES LEE CARDENAS S.A.S.	Calle 7 N° 17-70 Edificio Carrera 7
INVERSIONES LEE CARDENAS S.A.S.	Av Calle 40 A N° 13-09 Edificio Centro Internacional

Fuente: Elaboración Propia

Se verificó que los inmuebles cumplieran con cada una de los requerimientos técnicos y físicos y se identifica la ubicación más estratégica de un sitio central y de comercio que fuera de fácil acceso para los clientes internos y externos.

Se realiza, análisis del contrato de la vigencia 2022 que fue ejecutado por la entidad:

Contratos Ejecutados UAECD

CONTRATO N°	NUMERO DEL PROCESO	PLAZO	VALOR	CONTRATISTA

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

455-2022	UAECD-CD-455-2022	12 meses	$399.506.472	PROMOCIONES GUIBEL S.A.S.

Fuente: SECOP II

Se analizan los precios de cada uno de los ítems 2022 y se ajustan al IPC, conforme al tipo de servicio y bienes a consumir, información que se compara junto con los datos de la cotización presentada, con el fin de determinar el valor por metro cuadrado: por PROMEDIO, MEDIA GEOMÉTRICA, MEDIANA, DESVIACIÓN ESTÁNDAR, VALOR MÁXIMO-VALOR MÍNIMO, y poder determinar un presupuesto oficial del proceso, incluyendo IVA y todos los costos e impuestos a cargo que por ley la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital debe descontar, (Anexo 2: Análisis de Precios).

Se calculó el promedio del metro cuadrado utilizable en la ciudad de Bogotá, de acuerdo con lo ofrecido dentro de las propuestas de arrendamiento y se dividió entre los metros cuadrados con que cuenta el inmueble.

Valor metro 2 de la zona sin dotación

INMOBILIARIA	UBICACIÓN	CANTIDAD METROS CUADRADOS	DOTADA INGRESAR SI/NO	VALOR CANON MENSUAL TOTAL (INCLUIDO IVA Y ADMINISTRACIÓN)	VALOR METRO CUADRADO
INVERSIONES LEE CARDENAS S.A.S.	Calle 7 N° 17-70 Piso 11 Edificio Carrera 7	413	NO	40.344.900	97.687
INVERSIONES LEE CARDENAS S.A.S.	Av Calle 40 A N° 13-09 Piso 7 Edificio Centro Internacional	404	NO	39.084.504	96.744
COMPLEJO LOGISTICO SAN CAYETANO	Carrera 85K N° 46 A - 66 Oficina 501 B Edificio San Cayetano	483	NO	37.777.756	78.215

Elaboración: Fuente Propia

PROMOCIONES GUIBEL SAS, con NIT. 830.096.535-1, presentó el día 19 de abril de 2023 a la UACED, propuesta comercial para el arrendamiento de un espacio de 483 metros cuadrados del inmueble, acatando las especificaciones técnicas requeridas, así:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

"(…)

VALOR TOTAL ARRENDAMIENTO	ADMON 16% 2023	VALOR TOTAL ARRENDAMIENTO INCLUIDO ADMON
$ 33.023.687	$ 4.754.069	$ 37.777.756

(…)".

La cual correspondiera de la siguiente manera:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	METROS CUADRADOS	CANON DE ARRENDAMIENTO INMUEBLE	ADMINISTRACIÓN	VALOR MENSUAL INMUEBLE + MOBILIARIO	VALOR IVA	VALOR MENSUAL CANON ARRENDAMIENTO
Carrera 85 K No. 46 A-66	400	$ 27.750.998	$ 4.754.069	$ 32.505.067	$ 5.272.690	$ 37.777.756

Que de conformidad con la PROPUESTA de los señores PROMOCIONES GUIBEL SAS, y la cual establece un canon mensual de arrendamiento de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($37.777.756)** IVA INCLUIDO, para un plazo de tres (3) meses, cuyo valor total correspondería a **CIENTO TRECE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($113.333. 268.oo)** INCLUIDO IVA.

CONCLUSIONES:

1) Se concluye en la presente constancia del estudio de mercado, que la oferta más favorable corresponde a la propuesta del inmueble ubicado en la Carrera 85K N° 46A-66 Oficina 501 B Edificio San Cayetano, ubicado en el casco urbano de la ciudad de Bogotá, con beneficios adicionales como ubicación, mayor cantidad de baños, área utilizable entre otros.

2) El canon mensual de arrendamiento es de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE ($37.777.756. oo).**

4.3 CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (CDP) Y RUBRO PRESUPUESTAL:

La presente contratación se encuentra respaldada con el Certificado de Disponibilidad indicado y adjunto por la entidad en el SECOP II.

4.4 FORMA DE PAGO:

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital pagará al ARRENDADOR el valor del canon de arrendamiento de la siguiente forma: Pagos mensuales iguales por valor de Oferta que establece un canon mensual de arrendamiento de **TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($37.777.756)** IVA INCLUIDO. En el valor del canon de arrendamiento están incluidos los gastos, impuestos o contribuciones a que haya lugar.

Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación de la cuenta de cobro o factura en la Subgerencia Administrativa y Financiera, previa certificación de cumplimiento a satisfacción rexpedida por el supervisor del contrato, acompañada de los respectivos recibos de pago por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión y Riesgos Laborales, aportes parafiscales: Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar.

El IVA se determina según la normatividad vigente, este puede modificarse si así lo dispone la Ley.

Los pagos se efectuarán en la cuenta de ahorros o corriente de la entidad financiera que indique el contratista, de la cual sea titular este. Sin perjuicio de lo anterior queda entendido que la forma de pago supone la prestación real y efectiva de la contraprestación pactada.

Parágrafo 1: EL ARRENDADOR deberá informar sobre los cambios en el número de cuenta o entidad bancaria. Esta situación se deberá informar a través de oficio a la supervisión, anexando al mismo, la copia de la certificación bancaria donde se deben realizar los siguientes pagos. Esta información se deberá remitir por la supervisión a la Subdirección Administrativa y Financiera para las gestiones internas del caso y actualización de la información. El cambio de la cuenta bancaria no requiere de modificación del contrato.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE (LEY 1150 DE 2007 Y DECRETO 1082 DE 2015.

La modalidad de selección corresponde a la contratación directa establecida en el literal i) del numeral 4 del artículo 2° de Ley 1150 de 2007, la cual se establece para el arrendamiento o adquisición de inmuebles por parte de las entidades del Estado. Tal disposición normativa fue desarrollada por el Art. 83 del Decreto 1510 de 2013 compilado en el Decreto 1082 de 2015.

Teniendo en cuenta la necesidad se encuentra debidamente justificada a lo largo del presente estudio previo, en el estudio de mercado y a través del respectivo análisis de sector, la entidad estima necesario y conveniente adelantar un contrato de arrendamiento que permita contar con las características técnicas necesarias y suficientes para garantizar el óptimo funcionamiento de las actividades de la UAECD en la ciudad de Bogotá D.C.

Por consiguiente, por ser un contrato de arrendamiento, se podrá contratar directamente con quien esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, para lo cual verificó la idoneidad de la empresa que ofertó el menor precio por metro cuadrado, con la finalidad de determinar si cumplen con los requisitos para la celebración del contrato.

Es así como, el inmueble ubicado en la Carrera 85D # 46ª-66 cumple con los parámetros y especificaciones técnicas mínimas requeridos por la UAECD y ofrece una características técnicas adecuadas y propicias para la actividades a desarrollar en la sede, considerando el parámetro objetivo de comparación, con relación al valor del metro cuadrado ofertado. Así mismo, cuenta con ventajas comparativas con respecto a los inmuebles encontrados en el mercado inmobiliario en la ciudad de Bogotá, no sólo por sus condiciones técnicas y de ubicación, sino porque incluye servicios adicionales como parqueaderos con los cuales se puede garantizar el funcionamiento y operación de la sede alterna temporalmente requerida. Lo anterior, de conformidad con el análisis del sector que soporta la presente contratación.

En razón a lo descrito, al estudio de mercado, el análisis del sector, la Subgerencia Administrativa y Financiera recomienda que, para tomar la decisión de tomar en arriendo el inmueble en comento, se tenga en cuenta el cumplimiento de las características del mismo, de las especificaciones técnicas fijadas por la entidad y que el canon de arrendamiento se encuentra dentro del presupuesto asignado por la UAECD, previa comparación de las características de los inmuebles identificados y atendiendo a que la UAECD, no cuenta con

inmuebles propios para el cumplimiento de sus funciones en la ciudad de Bogotá D.C., y lo cual se requiere para dar alcance a las metas propuesta y establecidas de conformidad con la normatividad vigente.

6. ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Se encuentra contenido en la Matriz de Análisis de Asignación del Riesgo diligenciada y suscrita por el área de origen de acuerdo con la política establecida para la UAECD, según lo establecido en el artículo 4 de la ley 1150 de 2007, articulo 2.2.1.1.1.6.3 y numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015. La cual se encuentra como anexo de este estudio previo. **Ver Anexo.**

7. EL ANÁLISIS DE LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con el Articulo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, para la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los Artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del mencionado Decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no, debe estar en los estudios y documentos previos.

Por lo anterior, el presente proceso de contratación SI _ NO_X_ requiere la constitución de garantías, por las siguientes razones:

Es de potestad del arrendador contar con una póliza mediante la cual asegure el inmueble ante cualquier daño o eventualidad que pueda ocurrir. Conforme lo anterior y toda vez que la forma de pago del canon de arrendamiento mensual asegura que el bien está en uso y goce de la UAECD durante la ejecución del presente contrato, no se evidencia la necesidad de exigir garantías de cumplimiento.

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

De acuerdo con el numeral 12, Anexo N.º 4 del Manual de Acuerdos Comerciales emitido por Colombia Compra Eficiente, establece dentro de las listas de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales, la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos; dado lo anterior, para esta contratación no aplica el análisis de Acuerdos comerciales.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

9. ANÁLISIS DEL SECTOR. (ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1 DECRETO 1082 DE 2015)

El área de origen hace constar que durante la etapa de planeación realizó el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, así como el conocimiento de los posibles oferentes.

9.1 PERSPECTIVA LEGAL:

El sector al que pertenece el objeto de la presente contratación se encuentra regulado desde

De conformidad con las actividades que se desarrollarán a través del contrato que se celebrará, se tiene como sustentos y fundamentos normativos las siguientes normas aplicables al presente proceso:

- Ley 80 de 1993 “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”
- 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”
- Decreto 1082 de 2015 “Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional”

9.2 PERSPECTIVA FINANCIERA:

Las actividades económicas se encuentran divididas en sectores económicos, cada uno de ellos hace parte de una actividad económica cuyos elementos o productos tienen característica en común y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción, es decir de acuerdo con el servicio que realicen o al producto que comercialicen.

Se establecen tres sectores, según la economía clásica: a. Sector primario: Se refiere a todas las actividades del agro o producción básica. b. Sector secundario: Se refiere a la producción de la industria, construcción o manufactura. c. Sector terciario: Se refiere a los servicios que se brindan ya sea en el comercio, bancos, educación, etc.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

El objeto del presente proceso se encuentra ubicado dentro del sector terciario o de servicios el cual contempla actividades relacionadas con los servicios no productores o transformadores de bienes materiales.

El Sector TERCIARIO o de SERVICIOS Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. El sector terciario está compuesto de las partes "blandas" de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía. Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros. También es importante tener en cuenta que las actividades terciarias implican no solo la provisión de servicios a los consumidores (business-consumer) sino también a otras compañías (business.to.business). Una empresa consultora para campañas de marketing de otras compañías es un ejemplo de business-to-business.

Clasificación industrial de las actividades del sector terciario (según entidades estadísticas):

- Comercio al por menor y al por mayor
- Transporte y almacenamiento.
- Transporte aéreo.
- Alojamiento y servicios de comida.
- Información y comunicaciones.
- Actividades financieras y de seguro.
- **Actividades inmobiliarias.**
- Actividades profesionales, científicas y técnicas.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
- Administración pública y defensa.
- Educación.
- Actividades de atención de la salud humana y asistencia social.
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación.
- Actividades de asociaciones.

Aspecto Generales del Mercado:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

La importancia de realizar este análisis ha sido mencionada en las recomendaciones de la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE), le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

El presente análisis se adelanta en cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1082 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, que en su artículo 2.2.1.1.1.6.1 establece: "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, financiera y técnica. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso". El análisis del sector hace parte de la planeación del proceso de contratación y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI)1 el país presentara un crecimiento económico de 6,3% al finalizar este año. Sin embargo, para 2023, la entidad multilateral disminuyó su pronóstico de crecimiento hasta el 2%.

https://elpais.com/america-colombia/2022-10-11/el-fondo-monetario-internacional-preve-que-un-frenazo-en-la-economia-colombiana-en 2023.html#:~:text=El%20Fondo%20Monetario%20Internacional%20(FMI,2%2C2%25%20en%202023

Análisis del producto interno bruto – PIB[2]

De acuerdo con el informe de Producto Interno Bruto publicado por el DANE en su boletín técnico del 15 de febrero de 2023:2

El Producto Interno Bruto crece 22,7% en el año 2022pr, a precios corrientes, respecto al mismo periodo de 2021p (ver tabla 19). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

[1] https://elpais.com/america-colombia/2022-10-11/el-fondo-monetario-internacional-preve-que-un-frenazo-en-la-economia-colombiana-en 2023.html#:~:text=El%20Fondo%20Monetario%20Internacional%20(FMI,2%2C2%25%20en%202023.

- Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 22,4% (contribuye 4,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Explotación de minas y canteras crece 62,8% (contribuye 3,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 26,5% (contribuye 3,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto crece 17,3% a precios corrientes respecto al mismo periodo de 2021p (ver tabla 19). 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 14,9% (contribuye 3,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- Explotación de minas y canteras crece 40,6% (contribuye 2,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras crece 18,7% (contribuye 2,3 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 1,5% a precios corrientes. 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 crece 9,8%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,8%.

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 4,1%.

Tabla No.1 Valor agregado por actividad económica

Tasas de crecimiento a precios corrientes
Año total 2022pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie Original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022pr / 2021p	2022pr-IV / 2021p-IV	2022pr-IV / 2022pr-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	33,3	25,4	5,8
Explotación de minas y canteras	62,8	40,6	-0,7
Industrias manufactureras	26,5	18,7	2,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]	21,2	21,5	4,1
Construcción	15,8	7,0	-1,0
Comercio al por mayor y al por menor[2]	22,4	14,9	3,9
Información y comunicaciones	12,7	9,2	1,4
Actividades financieras y de seguros	8,5	6,0	-0,3
Actividades inmobiliarias	5,4	6,0	1,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[3]	15,9	13,5	2,3
Administración pública, defensa, educación y salud[4]	11,2	9,5	2,1
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[5]	46,2	31,4	9,8
Valor agregado bruto	**21,0**	**16,7**	**1,9**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	31,7	22,9	-0,6
Producto Interno Bruto	**22,7**	**17,3**	**1,5**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

[p] provisional

[pr] preliminar

[1] 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.

[2] Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida.

[3] Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.

[4] Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

[5] 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.

Comercio al por mayor y al por menor.

Para el año 2022pr, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 10,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas crece 5,7%.
- Transporte y almacenamiento crece 17,5%.
- Alojamiento y servicios de comida crece 16,4%.

Respecto al cuarto trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece en 1,0%, en su serie original,

respecto al mismo periodo de 2021p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas decrece 0,2%.
- Transporte y almacenamiento crece 7,2%.
- Alojamiento y servicios de comida decrece 2,5%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida decrece en 1,5%, explicado por:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas decrece 1,3%.
- Transporte y almacenamiento decrece 0,8%.
- Alojamiento y servicios de comida decrece 4,2%.

Tabla No. 2 comercio al por mayor y al por menor

Tabla 7. Comercio al por mayor y al por menor[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Año total 2022Pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022Pr / 2021P	2022Pr-IV / 2021P-IV	2022Pr-IV / 2022Pr-III
Comercio al por mayor y al por menor[3]	5,7	-0,2	-1,3
Transporte y almacenamiento	17,5	7,2	-0,8
Alojamiento y servicios de comida	16,4	-2,5	-4,2
Comercio al por mayor y al por menor[1]	**10,7**	**1,0**	**-1,5**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Información y comunicaciones.

Para el año 2022pr, el valor agregado de información y comunicaciones crece 14,2%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de información y comunicaciones crece 5,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado decrece en 0,7%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla No. 3 Información y Comunicaciones

Tabla 8. Información y comunicaciones
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022pr / 2021p	2022pr-IV / 2021p-IV	2022pr-IV / 2022pr-III
Información y comunicaciones	**14,2**	**5,7**	**-0,7**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Actividades inmobiliarias

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

Tabla No. 4 Información y Comunicaciones

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022pr

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

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Actividades profesionales, científicas y técnicas

Para el 2022pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 8,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 7,0%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 9,3%.

Respecto al cuarto trimestre de 2022, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 8,3%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Esta dinámica es explicada por:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 7,0%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 9,3%.

En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 3,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 2,9%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 4,8%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece en 0,7%, explicado por:

- Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece -0,04%.
- Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 1,2%

Tabla No. 5. Actividades Profesionales, científicas y técnicas

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Año total 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022[pr] / 2021[p]	2022[pr]-IV / 2021[p]-IV	2022[pr]-IV / 2022[pr]-III
Actividades profesionales, científicas y técnicas	7,0	2,9	-0,04
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	9,3	4,8	-1,2
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**8,3**	**3,9**	**-0,7**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Administración pública y defensa.

Para el año 2022pr, el valor agregado de la administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,9%, en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria crece 5,8%.
- Educación crece 4,0%.
- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8%.

En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de la administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,4% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 12):

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria crece 0,8%.
- Educación crece 1,1%.
- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,9%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la administración pública y defensa, planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece en 0,3%, explicado por:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria crece 0,2%.
- Educación decrece 0,2%.
- Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,9%.

Tabla No. 6 Administración Pública y Defensa

Tabla 12. Administración pública y defensa[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Año total 2022^{Pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022^{Pr} / 2021^{P}	2022^{Pr}-IV / 2021^{P}-IV	2022^{Pr}-IV / 2022^{Pr}-III
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	5,8	0,8	0,2
Educación	4,0	1,1	-0,2
Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales	4,8	2,9	0,9
Administración pública y defensa [1]	**4,9**	**1,4**	**0,3**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Importaciones.

Para el año 2022pr, las importaciones crecen 23,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. En el cuarto trimestre de 2022pr, las importaciones crecen 10,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, las importaciones decrecen en 5,3%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla No. 7. Importaciones

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

Tabla 18. Importaciones
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022[Pr]

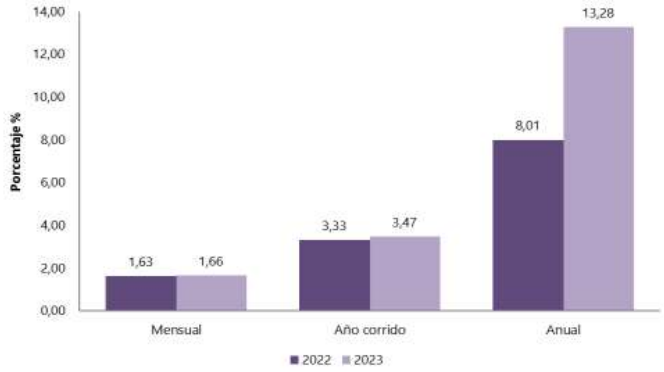
Componente del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022[Pr] / 2021[P]	2022[Pr]-IV / 2021[P]-IV	2022[Pr]-IV / 2022[Pr]-III
Importaciones	23,9	10,0	-5,3

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Febrero 2022-2023

Gráfica No. 1: IPC Variaciones Total Nacional

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Febrero 2022 - 2023



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de febrero de 2023, el IPC registró una variación de 1,66% en comparación con enero de 2023, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,66%): Educación (8,50%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,04%), Transporte (1,99%), Bienes y servicios diversos (1,97%) y, por último, Restaurantes y hoteles (1,71%). Por debajo se ubicaron: Alimentos y bebidas no alcohólicas (1,60%), Bebidas alcohólicas y tabaco (1,29%), Salud (1,26%), Recreación y cultura (1,19%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,95%), Prendas de vestir y calzado (0,93%) y, por último, Información y comunicación (-0,07%).

Tabla No. 8: IPC Variación y Contribución anual.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Febrero 2022 - 2023

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	4,48	0,18	8,50	0,31
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	2,60	0,10	2,04	0,09
Transporte	12,93	1,13	0,15	1,99	0,26
Bienes y servicios diversos	5,36	1,26	0,07	1,97	0,10
Restaurantes y hoteles	9,43	2,22	0,22	1,71	0,18
TOTAL	100,00	1,63	1,63	1,66	1,66
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	3,26	0,59	1,60	0,32
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,77	0,01	1,29	0,02
Salud	1,71	1,18	0,02	1,26	0,02
Recreación y cultura	3,79	0,83	0,03	1,19	0,04
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,71	0,23	0,95	0,29
Prendas de vestir y calzado	3,98	1,23	0,04	0,93	0,03
Información y comunicación	4,33	0,04	0,00	-0,07	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.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (1,66%), se ubicaron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Educación, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 1,36 puntos porcentuales a la variación total.

En febrero de 2023 en comparación con enero de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (1,62%), educación preescolar y básica primaria (8,17%), transporte urbano (incluye tren y metro) (2,13%), arriendo imputado (0,65%), frutas frescas (7,49%), inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (9,61%), educación secundaria (8,35%), arriendo efectivo (0,62%), vehículo particular nuevo o usado (1,81%) y productos de limpieza y mantenimiento (3,56%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: tomate (-6,36%), yuca para consumo en el hogar (-6,70%), paquetes turísticos completos (-1,82%), papas (-1,71%) y cebolla (-1,48%).

Tabla No. 9: IPC Variación y contribución anual

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2022

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	18,70	1,25
Electricidad	22,40	0,71
Vehículo particular nuevo o usado	20,94	0,58
Arriendo imputado	3,60	0,50
Carne de res y derivados	20,21	0,50
Arroz	54,05	0,48
Productos de limpieza y mantenimiento	37,89	0,45
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	21,40	0,43
Leche	36,65	0,42
Arriendo efectivo	3,69	0,37

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 febrero de 2023 en comparación con febrero de 2022, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa

y autoservicio, (18,89%), Vehículo particular nuevo o usado (23,06%),electricidad (19,51%), arriendo imputado (4,05%), transporte urbano (11,54%), arroz (48,42%), carne de res y derivados (17,20%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, (20,90%), leche (34,55%) y productos de limpieza y mantenimiento (32,12%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: papas (-1,69%), aparatos de procesamiento de información y hardware (-3,06%), elementos implementos médicos (-2,62%), y artículos para bebés y su reparación (-0,69%).

Tabla No. 10: IPC Variación y contribución anual Febrero 2023

Cuadro 6. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Febrero 2023

Subclase	Variación (%)	Contribución Punt porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	18,89	1,28
Vehículo particular nuevo o usado	23,06	0,63
Electricidad	19,51	0,62
Arriendo imputado	4,05	0,55
Transporte urbano (incluye tren y metro)	11,54	0,54
Arroz	48,42	0,44
Carne de res y derivados	17,20	0,42
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	20,90	0,42
Leche	34,55	0,42
Productos de limpieza y mantenimiento	32,12	0,41

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.

Sector de prestación alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

El 2022 en Colombia tuvo un desempeño muy positivo, considerando la recuperación postpandemia, y aunque para finales del año se presentaron eventos económicos que

impulsan hacia una desaceleración que impactará el primer semestre de 2023, se espera una estabilización en el segundo semestre de este año.3

El 2022 representó para el sector inmobiliario un año de resiliencia con aumento en tasas de interés, un incremento en cánones de arrendamiento, una disminución en ventas de vivienda nueva. El sector inmobiliario tuvo un decrecimiento en 2022 frente a 2021, a nivel nacional, las ventas de vivienda nueva cayeron en un 12%. En Bogotá, el porcentaje de colocación de viviendas usadas en los sectores 4, 5 y 6, disminuyó 4,7 puntos para arriendo y 3,8 puntos en venta. En Cali, el arriendo bajó 13 puntos, mientras el segmento de vivienda usada se mantuvo con respecto a 2021. Para el sector de vivienda nueva, el mejor mes en ventas de 2022 fue marzo, con más de 14.000 unidades vendidas en vivienda VIS y más de 7.000 en vivienda No VIS.

En términos de oferta, la tendencia más relevante a cierre de 2022 fue la participación de Medellín y Bogotá tanto para arriendo, inmuebles nuevos y usados, con 24,60% y 31,10%, respectivamente. Pereira ingresó al top de la oferta de inmuebles en el puesto 7, demostrando que esta ciudad está tomando fuerza en el sector. Mientras que Itagüí disminuyó su participación, quedando por fuera de este pódium. Los apartamentos fueron el tipo de inmueble más ofrecido en 2022, con una participación del 49%, seguido de inmuebles no residenciales como lotes, bodegas, oficinas (30,72%) y casas (19,8%). En este 2023 se proyecta una disminución en vivienda nueva del 14,1%. Según La Galería Inmobiliaria, la caída más significativa se espera en ciudades de la costa como Santa Marta (-29,3%) Cartagena (-20,6%) y Barranquilla (-21,8%). En cuanto a los cánones de arrendamiento, tendremos alzas hasta del 13,12% a lo largo de este año, de acuerdo al IPC de diciembre de 2022. Las tendencias en la búsqueda de inmuebles durante el 2022 estuvieron focalizadas en tres características: habitaciones, parqueadero y el estrato de la propiedad. El inmueble ideal para los colombianos cuenta con 3 habitaciones, 2 baños, 1 parqueadero. Está ubicado en estrato 3 y tiene un área de entre 50 y 70 m2. Este perfil está basado en las búsquedas obtenidas en 2022 y no se espera mayor variación sobre estas preferencias a lo largo de este año. Se evidenció un aumento significativo en las tasas de los créditos hipotecarios. En el segundo semestre de 2022, el incremento fue de 2,89 puntos

[3] https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2023/02/Informe-Anual-2022_compressed-1.pdf

para VIS en UVR y de 3,26 en No VIS en UVR. Comparado con el año 2021, observamos un aumento de más de 7 puntos, tanto para VIS como No VIS.

Tipo de inmueble más ofertado.

En 2022, los apartamentos concentraron la oferta de propiedades en Colombia, con un 49,40% de participación. Siguieron los inmuebles no residenciales como locales, bodegas y lotes, con un 30,72%. Finalmente, las casas tuvieron el 19,88% de la oferta nacional.

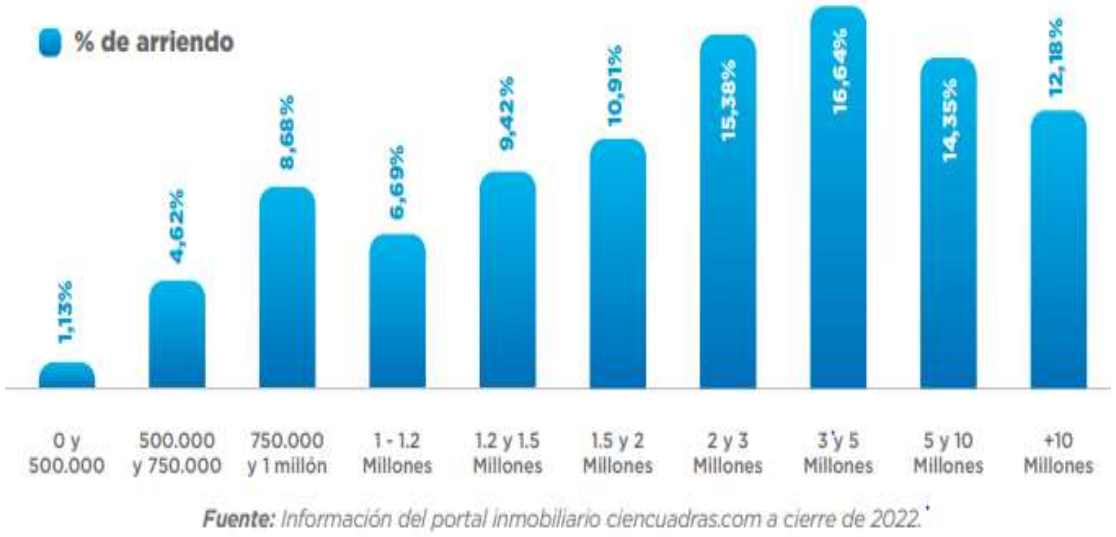
Tabla No. 11: Inmuebles ms ofertados en el 2022



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2022.

La oferta de inmuebles en arriendo en 2022 se concentró en precios de entre los 3 a los 5 millones, con el 16,6% de participación. Siguieron los cánones por alrededor de los 2 a 3 millones, con un 15,38%.

Grafica No. 2: Oferta de inmuebles 2022



Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2022.*

Con un 56,08% de participación, Bogotá, Medellín y Cali fueron las ciudades preferidas en el año 2022 para comprar inmuebles nuevos, usados o arrendar en el país. Comparado con 2021, donde el top 5 fue: Bogotá (33,81%), Medellín (27,52%), Barranquilla (11,34%), Cartagena (7,42%) y Envigado (5,58%), se evidencia un cambio significativo en la distribución del interés de los colombianos: • El año pasado entraron a este ranking Cali y Bucaramanga. • Cartagena y Barranquilla disminuyeron en búsquedas. • Pereira tuvo un comportamiento relevante en 2022, logrando ingresar al top 10.

Grafica No. 3: Demanda de Inmuebles en Colombia



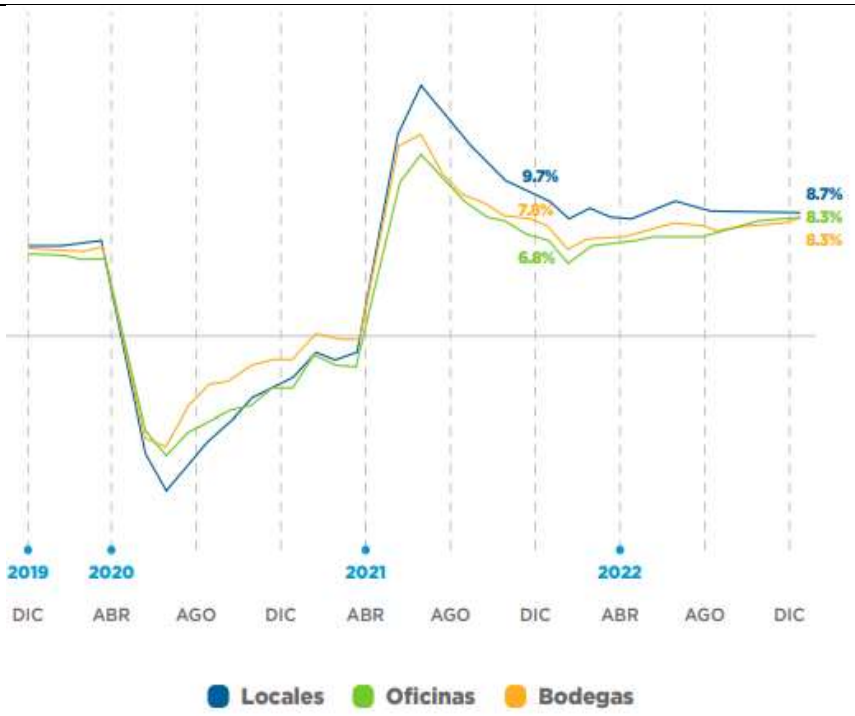
Fuente: *Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre de 2022.*

El comportamiento de los arrendamientos residenciales (apartamentos / casas) cerró el 2022 con un crecimiento anual de 6,1% para casas y el 5,1% para apartamentos. Teniendo en cuenta la inflación de 2022, para este 2023 el canon de arriendo presenta un incremento del 13,12%.

En el segmento de inmuebles no residenciales se superó el aumento que tuvieron los residenciales durante el 2022, con un incremento del 8,7% locales y 8,3% oficinas y bodegas, en comparación con 2021. Sin embargo, se evidenció una desaceleración cerca del 1% en los cánones de arriendo de los locales. En términos generales, durante el año 2022 hubo un comportamiento con bajas fluctuaciones en este segmento de inmuebles no residenciales (locales, bodegas y oficinas).

Grafica No. 4: Comportamiento de Arriendos No Residenciales en Colombia

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015



Fuente: *Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.*

Tal como ocurrió en el segmento residencial, la ciudad con el mayor incremento en cánones de arrendamiento de inmuebles comerciales fue Cartagena, con un 14.5% en locales, 12.4% en bodegas y 10.7% en oficinas. De igual forma, Bucaramanga fue la ciudad con menor aumento para las oficinas y locales, con un 5,6% y 8,4% respectivamente. Por su parte, Cali registró una variación del 5,4% en bodegas.

Tabla No. 12: Arrendamiento de Inmuebles Comerciales por Ciudades

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015



	Ciudades	Índice Dic-21	Índice Nov-22	Índice Dic-22	Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
LOCALES	Barranquilla	117.7	126.0	126.7	0.6	7.7	
	Bogotá	107.9	116.6	117.2	0.5	8.6	
	Bucaramanga	107.8	116.3	116.8	0.4	8.4	
	Cali	113.4	123.3	124.1	0.6	9.4	
	Cartagena	109.5	124.5	125.4	0.8	14.5	
	Medellín	117.5	126.9	127.8	0.7	8.7	
	Otras	114.4	123.3	124.0	0.6	8.3	
	Total	**113.2**	**122.3**	**123.0**	**0.6**	**8.7**	
OFICINAS	Barranquilla	116.0	125.6	126.3	0.6	8.9	
	Bogotá	103.1	110.9	111.3	0.4	7.9	
	Bucaramanga	110.2	116.1	116.4	0.3	5.6	
	Cali	111.7	120.6	121.3	0.6	8.6	
	Cartagena	110.6	122.5	122.5	0.0	10.7	
	Medellín	113.9	123.4	124.8	1.1	9.6	
	Otras	111.1	117.2	117.7	0.5	5.9	
	Total	**109.0**	**117.3**	**118.0**	**0.6**	**8.3**	
BODEGAS	Barranquilla	112.9	122.8	123.0	0.2	9.0	
	Bogotá	109.4	118.5	119.2	0.6	9.0	
	Bucaramanga	111.5	120.3	122.0	1.4	9.4	
	Cali	114.3	121.2	121.6	0.4	6.4	
	Cartagena	113.2	126.1	127.2	0.9	12.4	
	Medellín	116.2	125.7	126.4	0.5	8.8	
	Otras	111.5	115.2	116.4	1.0	4.4	
	Total	**112.6**	**121.3**	**122.0**	**0.6**	**8.3**	

Fuente: *Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos) con información de El Libertador.*

Tendencias que se verán en el sector inmobiliario para el 2023.

Al salir de la pandemia, las empresas ayudadas por la recuperación económica han tomado decisiones para mejorar sus instalaciones, que sean oficinas (para el regreso exitoso de la

gente) o logísticas (para más eficiencia a la hora del comercio electrónico), generando una disminución de espacios de alta calidad disponibles y un incremento en las rentas de los mismos.

Algunos datos de JLL Colombia, empresa global de servicios inmobiliarios, muestran que, en Bogotá, por ejemplo, los precios de renta de oficinas primero alcanzaron los COP 100 mil /m2 /mes y los de bodegas prime, los COP 23 mil /m2 /mes. Esta realidad de disponibilidad escasa y precios al alza solo aplicó para los espacios corporativos de alta calidad.

Pasa lo contrario para los espacios desactualizados por antigüedad y/o estructura de propiedad deficiente (copropiedad vs. propiedad institucional) los cuales están sufriendo de manera acelerada desde la pandemia, con demanda negativa y precios en caída libre.

Por otra parte, la construcción de nuevos proyectos seguirá impactada en el futuro hasta que las tasas de interés vuelvan a bajar, lo cual podría generar un desfase importante a futuro entre la oferta de espacios apetecidos casi inexistente y una demanda insatisfecha en un panorama económico más claro.

Aunque la demanda de usuarios siguió recuperándose durante el segundo semestre de 2022 (aunque sin alcanzar los niveles observados antes de la pandemia) y es altamente probable que el contexto económico desafiante aplace tomas de decisión de reubicación en los próximos meses frenando así la demanda por espacios de oficinas durante 2023.

“A partir de 2024, esperamos ver el panorama económico global aclarándose y, por ende, esperamos volver a proyectar indicadores positivos de demanda y de oferta en los mercados inmobiliario corporativos.”, afirma Francisco Ruiz, Director de Research de JLL Colombia.

El trabajo híbrido permanece

A pesar de un regreso progresivo a la oficina, el trabajo híbrido se convirtió en una característica sólida de la vida corporativa y es un componente no negociable del nuevo “contrato social” que buscan los empleados. Una encuesta de la compañía reveló que el 77 % de los líderes de la empresa creen que ofrecer trabajo remoto es fundamental para atraer y retener talento. Por su parte, la mitad de los encuestados planeaban incorporar el trabajo remoto para su equipo de trabajo para 2025.

Los cambios radicales sobre cuándo y dónde trabajan los empleados ya han provocado un renovado interés en espacios de trabajo flexibles arraigados en servicios similares a los de un hotel y han reformulado el propósito de la oficina física como un lugar de colaboración.

Sostenibilidad: mucha tela por cortar

Tras establecer fechas claras de cero emisiones netas, los propietarios de edificios están trabajando de la mano con los inquilinos para rastrear mejor los datos. De la misma manera, se han dado esfuerzos para eliminar gradualmente el gas y el diésel de los edificios.

Por ejemplo, las conversaciones de la COP27 enfatizaron la necesidad de modernizar los edificios más antiguos para que sean más eficientes energéticamente, incorporando medidas como cláusulas de arrendamiento verde desde el principio para que las nuevas construcciones no socaven las medidas de ahorro de energía, y utilizando planes de acción climática basados en evidencia para proteger a las comunidades, la infraestructura y los edificios de eventos climáticos extremos, temperaturas más altas, aumento del nivel del mar y pérdida de biodiversidad.

Las preocupaciones macroeconómicas afectan la inversión

Ante la imposibilidad de controlar la inflación, los bancos centrales elevaron las tasas de interés, generando que los inversores mostraran más cautela. Según datos de JLL, la inversión directa global en bienes raíces durante el tercer trimestre fue de US $ 234 mil millones, una caída del 24% con respecto al mismo período del año pasado.

“Muchos inversores siguen siendo cautelosos y están retrasando la toma de decisiones. En la mayoría de los mercados de todo el mundo, la revaloración de las transacciones es ahora común, y un período prolongado de descubrimiento de precios está afectando las condiciones de inversión”, señala Ruiz de JLL.

La tecnología aborda áreas de desafío

El 2022 se caracterizó por una mayor demanda de soluciones tecnológicas en bienes raíces comerciales. Por ejemplo, el modelo PropTech fue ampliamente adoptada en parte debido a la rápida transición al trabajo remoto y la tecnología incluida se elevó a la cima de la lista de lo que los inquilinos querían de los propietarios. Igualmente, el software de IA para ayudar

con tareas que van desde el análisis de funciones del edificio hasta la organización de tareas aumentó en popularidad.

"Incluso el metaverso es un tema de conversación, con más de la mitad de las empresas planeando introducir tecnologías inmersivas y realidad virtual para 2025, de acuerdo con datos revelados por esta firma. "Las empresas que enfrentan una serie de problemas relacionados con la colaboración, la productividad, el bienestar de los empleados y la retención del talento también están considerando el metaverso como una solución potencial, con grandes empresas como Accenture, JPMorgan y Deloitte ya en el espacio"4

https://www.semana.com/economia/empresas/articulo/tendencias-que-se-veran-en-el-sector-inmobiliario-para-el-2023/202345/

9.3 PERSPECTIVA TÉCNICA:

Dentro de la ejecución del contrato la entidad requiere inicialmente entre otros, los servicios y elementos que se establecen en el tarifario de servicios y elementos que se señalan a continuación:

1. El inmueble debe tener como mínimo un área de cuatrocientos (400) metros cuadrados y estar ubicado en el perímetro urbano de Bogotá D.C.
2. Gozar de los servicios públicos domiciliarios de agua y energía eléctrica, los cuales deben estar a paz y salvo por dichos conceptos.
3. El inmueble debe contar con cableado estructurado, instalaciones eléctricas, estar dotado con el mobiliario para el funcionamiento de la oficina para cumplir con todos los requerimientos y especificaciones técnicas establecidos por la UAECD.
4. El inmueble debe contar con una ubicación geográfica céntrica donde la UAECD puede realizar sus las actividades de gestión catastral.

El desglose de las anteriores características, se encuentran establecidas en el ANEXO TÉCNICO 1 del presente proceso de selección.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

[4] https://www.semana.com/economia/empresas/articulo/tendencias-que-se-veran-en-el-sector-inmobiliario-para-el-2023/202345/

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

De conformidad con lo indicado por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, el estudio de la demanda permite que la Entidad Estatal analice el comportamiento de las adquisiciones anteriores del bien, obra o servicio que se pretende contratar, de igual forma se puede complementar con las contrataciones efectuadas por otras entidades del sector oficial con el fin de extraer las mejores prácticas información pertinente para el proceso de contratación, por lo que se analizó la estadística presentada por Colombia Compra Eficiente:

14 Relación de procesos de otras Entidades

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

ENTIDAD	N° PROCESO	OBJETO DEL CONTRATO	MODALIDAD DE SELECCIÓN	VALOR DEL CONTRATO	PLAZO
MUNICIPIO DE MADRID	CA-396-2023	Arrendamiento de un inmueble urbano para el funcionamiento de la institución educativa departamental María Teresa Ortiz sede concentración urbana Maria Teresa Ortiz Cumto del Municipio Cundinamarca	Contratación Directa	$67.396.190	10 meses
MUNICIPIO DE COTA	SGG-CA-0521-2023	Arrendamiento de un bien inmueble para el almacenamiento de elementos del almacen de la administración municipal ubicado en la Carrera 3 No. 12-07 del	Contratación Directa	$39.814.088	225 días

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

		Municipio De Cota Cundinamarca			
MUNICIPIO DE SOACHA	1420-2023	Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de una registraduría auxiliar en el Municipio de Soacha.	Contratación Directa	$45.011.290	10 meses
MUNICIPIO DE CHIA	CT ARRENDAMIENTO 324-2023	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano del municipio de chía, para el funcionamiento de la secretaría de gobierno, secretaría de medio ambiente, secretaría de participación ciudadana y acción comunitaria,	Contratación Directa	$282.389.766	7 meses

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

		oficina de tecnologías de la información y las comunicaciones (tic), oficina asesora de comunicación, prensa y protocolo, dirección de acción social y otras dependencias que se requieran			
MUNICIPIO DE MADRID	CA-377-2023	Arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del programa atención integral a la primera infancia ubicado en la Carrera 5 No.9-59 Barrio La Magnolia del Municipio De Madrid	Contratación Directa	$25.479.000	8 meses

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL	SDIS-CD-299077-2023	El arrendador entrega al arrendatario a título de arrendamiento el inmueble ubicado en la Cra 98 No. 136 - 43 (principal), de la localidad de suba, de la ciudad de Bogota, para ser destinado a los servicios de bienestar social que presta la secretaria distrital	Contratación Directa	$73.488.580	10 meses
MUNICIPIO DE CHIA	640-2022	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano del Municipio de Chía para el funcionamiento de la oficina de Defensa Judicial asesora del despacho,	Contratación Directa	$130.841.050	6 meses y 8 días

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

		oficinas de la Secretaria de Gobierno, Oficinas de la Secretaria de Planeación y otras dependencias que se requieran.			
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	CD 1220 DE 2022	Tomar en arrendamiento inmuebles para el funcionamiento de las oficinas de registro de instrumentos públicos y demás dependencias de la SNR	Contratación Directa	$199.375.965	6 meses
MUNICIPIO DE CHIA	197-2021	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano del Municipio de Chía para el funcionamiento de la Casa de	Contratación Directa	$432.287.080	10 meses

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA
DECRETO 1082 DE 2015

		Justicia Centro, Inspecciones de Policía III, IV, V, VI y las comisarías de familia III y IV del Municipio de Chía y otra dependencia que se requieran.			
MUNICIPIO DE CHIA	001-2020	Arrendamiento de un bien inmueble ubicado dentro del perímetro urbano del Municipio de Chía para el funcionamiento de la Secretaria de Educación, Secretaria de Salud, Secretaria de Desarrollo económico, Dirección de Ordenamiento Territorial y	Contratación Directa	$640.986.950	10 meses

		otras dependencias.			

Adquisiciones de la UAECD: En este punto, resulta pertinente informar que la Entidad ha realizado los siguientes procesos de contratación, el cual relacionamos a continuación:

Contratos UAECD

CONTRATO N°	NUMERO DEL PROCESO	PLAZO	VALOR	CONTRATISTA
455-2022	UAECD-CD-455-2022	12 meses	$399.506.472	Promociones Guibel S.A.S.

Fuente: Secop II –Elaboración propia

Análisis de la oferta:

Para el desarrollo del presente proceso, la entidad ha podido identificar posibles oferentes en el mercado regional y nacional, en especial en las grandes ciudades con capacidad de proveer los bienes y/o servicios requeridos objeto del presente estudio, los cuales tienen la posibilidad de participar en el proceso contractual y suministrar a la entidad el bien o servicio que permita cubrir la necesidad.

En el mercado existen industrias nacionales personas naturales y jurídicas que ofrecen los bienes requeridos en el proceso de selección y dando alcance al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015.

Identificación de posibles oferentes:

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital identifica los posibles oferentes a partir del Análisis de la oferta y demanda, apoyándose en los diferentes proveedores por cada región presentada por Colombia Compra Eficiente.

Identificación posibles Oferentes

1	JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL SOCIEGO
2	JOSÉ SERVANDO GARCÍA CASTAÑEDA

3	TERREROS COMERCIAL S.A.S.
4	INFRAESTRUCTURA Y SUMINISTROS DAVAN S.A.S.
5	INVERSIONES GOMEZ CASTRO S.A.S.
6	SAIRA YENY MUÑOZ
7	MARIA ISABEL CORTES LÓPEZ
8	NUMAEL CAMARGO QUINTANA
9	INES MARÍA DAZA GAITAN
10	MALLPLAZA SERVICIOS S.A.S.
11	INVERSIONES LEE CARDENAS S.A.S.
12	COMPLEJO LOGISTICO SAN CAYETANO
13	PROMOCIONES GUIBEL S.A.S.
14	ALTA INVERSIÓN INMOBILIARIA

Análisis de la forma de adjudicación:

El proceso se adjudicará por el valor de la propuesta seleccionada, mediante la aplicación del proceso de selección de Contratación Directa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal i de la Ley 1150 de 2007 la cual se establece para el arrendamiento o adquisición de inmuebles por parte de las entidades del Estado, los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, así como lo dispuesto en el literal i) y el articulo 2.2.1.2.1.4.1.11 del Decreto 1082 de 2015, en sus artículos donde se regulan las pautas para el "Arrendamiento de bienes inmuebles". Para lo cual debe seguir las siguientes reglas:

a. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiera el inmueble.

b. 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.

10. DIRECTIVA DISTRITAL NO. 001 DE 2011.

Por tratarse de un contrato de arrendamiento no es aplicable dicha directiva.

11. IDONEIDAD

En mi calidad de Gerente de Gestión Corporativa de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y en consonancia con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, dejo constancia de que la empresa **PROMOCIONES GUIBEL S.A.S.,** está en capacidad de ejecutar el contrato cuyo objeto es Arrendamiento de inmueble para la operación de la UAECD en el marco de la prestación de servicios como operador o gestor catastral, ya que demostró que, cumple a cabalidad con los criterios establecidos por la entidad para la sede en Bogotá D.C., adicionalmente con la finalidad de concluir el presente estudio se comprobó que la oferta presentada a la Unidad ya que es la más beneficiosa para la Entidad, no solo porque el valor ofertado se encuentra dentro de los parámetros de precios identificados en el mercado inmobiliario del país, sino porque su ubicación es estratégica para el desarrollo de las actividades de la Entidad. Lo anterior, según revisión y evaluación adelantada por Michelle Orozco Barrios, Contratista de la Subgerencia Administrativa y Financiera.

12. RECOMENDACIÓN.

Dada la sustentación de los presentes estudios previos, se concluye que el inmueble propuesto, cumple a cabalidad con los criterios establecidos por la entidad para la sede transitoria Cundinamarca, adicionalmente con la finalidad de concluir el presente estudio se comprobó que la oferta presentada a la Unidad por la empresa **PROMOCIONES GUIBEL S.A.S.**, es la más beneficiosa la que mejor aviene para la Entidad, no solo porque el valor ofertado se encuentra dentro de los parámetros de precios identificados en el mercado inmobiliario del país, sino porque su ubicación es estratégica para el desarrollo de las actividades de la Unidad, adicionalmente, la empresa cumple las condiciones para el arrendamiento completo del inmueble, es decir, incluye el respectivo mobiliario y equipos de cómputo, garantizando el debido funcionamiento por la vigencia del contrato. Aunado con lo anterior, en virtud del Artículo 1 del Acuerdo No. 719 de 2018, en el que se establece "La Administración distrital deberá desarrollar lineamientos generales para promover

medidas eficaces de austeridad y transparencia del gasto público orientados a garantizar la racionalización efectiva y priorización del gasto social" estos criterios se implementarán a partir de la programación y proyección de los presupuestos en cada una de las vigencias fiscales. Así las cosas, con la presentación de este estudio, se solicita adelantar el correspondiente proceso de contratación, ya que queda evidenciada y justificada la necesidad y conveniencia de realizar este proceso, el cual contribuirá al cumplimiento de los fines de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

ÁREA DE ORIGEN	
LUIS JAVIER CLEVES GONZALEZ Gerente de Gestión Corporativa	
Elaboró:	Michelle Barrios – Contratista SAF. Johan Manuel Aguirre – Contratista SAF.
Aprobó:	Víctor Alonso Torres Poveda – Subgerente Administrativo y Financiero.