Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 1 de 29

1. INTRODUCCION 2
2. OBJETIVO DEL ESTUDIO 2
3. DEFINICIONES.....2
4. CLASIFICACION UNSPSC.....4
5. ANALISIS DEL MERCADO 6
5.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.....6
5.1.1 LA IMPORTANCIA DEL SECTOR EN EL CONTEXTO LOCAL Y NACIONAL.....4
5.1.2 DATOS HISTORICOS DEL DESEMPEÑO DEL SECTOR 9
5.1.3 PARTICIPACION DEL SECTOR EN EL PIB 9
5.1.4 EMPLEO QUE GENERA..... 13
5.1.5 ASPECTO INTERNACIONAL – ACUERDOS COMERCIALES.....13
5.2 ASPECTO ECONOMICO..... 14
5.3 ASPECTO TECNICO 14
5.4 ASPECTO LEGAL.....15
6. ANALISIS DE LA DEMANDA 16
6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL 17
6.3 EXPERIENCIA GENERAL DE LOS PROPONENTES.....19
6.4 ANALISIS ESTADISTICO DE LA CAPACIDAD FINANCIERA.....20
6.5 INDICADORES.....22
6.5.1 INDICE DE LIQUIDEZ 22
6.5.2 INDICE DE ENDEUDAMIENTO..... 22
6.5.3 RAZON DE COBERTURA DE INTERESES.....22
6.6 CONCLUSIONES DE ANALISIS DE LA DEMANDA.....22
7 ANALISIS DE LA OFERTA..... 23
7.3 CONCLUSIONES DEL ANALISIS DE LA OFERTA 23
8 ASPECTO PRESUPUESTAL.....23
9 CONCLUSIONES ESTUDIO DEL SECTOR 26

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 2 de 29

INTRODUCCIÓN

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

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

OBJETIVO DEL ESTUDIO

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

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

DEFINICIONES

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

Arrendamiento: El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 3 de 29

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

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

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

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

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

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

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

CLASIFICACIÓN UNSPSC.

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

Este sistema de clasificación permite codificar productos y servicios de forma clara ya que se

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 4 de 29

basa en estándares acordados por la industria los cuales facilitan el comercio entre empresas y gobierno. La versión implementada en Colombia es la UNSPSC, V.14.080. (Colombia Compra Eficiente, 2018)

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

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

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

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

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

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

Plan Anual de Adquisiciones: Es una herramienta para: (i) facilitar a las entidades estatales identificar, registrar, programar y divulgar sus necesidades de bienes, obras y servicios; y (ii) diseñar estrategias de contratación basadas en agregación de la demanda que permitan incrementar la eficiencia del proceso de contratación. (DNP, 2015)

Producto Interno Bruto (PIB): Es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 5 de 29

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

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

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

CLASIFICACION UNSPSC				
SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	CÓDIGO
Servicios de Gestión, servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos.	Servicios Inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	Arrendamiento de residencias	80131500

ANALISIS DEL MERCADO

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

En el año 2024, teniendo en cuenta el IPC 2023, el cual presentó una tendencia a la baja y el panorama macroeconómico, se espera que el mercado inmobiliario tenga una aceleración, ante una baja en las tasas de interés, propiciando una mayor inversión en bienes raíces.

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 6 de 29

El Gobierno Nacional tiene listas sus estrategias para jalonar el crecimiento del sector en la vigencia 2024, planteando una inversión de $5.9 billones para la vivienda nueva, mientras que la vivienda usada estima un crecimiento del 14% en comparación al 2023.

Las proyecciones de la Cámara Colombiana de la Construcción Camacol, muestran una disminución del 50 por ciento en ventas de vivienda durante el 2023. Para la vivienda usada, se proyecta un crecimiento del 14 por ciento para el próximo año. Para Andrés Londoño, director ejecutivo de Home Capital, “este segmento desempeña un papel crucial en la estabilidad económica del país, ya que no solo impulsa la actividad del mercado inmobiliario, sino que también tiene un impacto significativo en el bienestar de las familias colombianas”.
El déficit habitacional, es decir, los hogares que carecen de acceso a una vivienda adecuada o que no cumple con las condiciones necesarias para garantizar una buena calidad de vida, representaron el 30,4 por ciento de las viviendas este año según cifras del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane).

A pesar de los desafíos económicos experimentados en el año que terminó, el sector de la construcción en Bogotá y Cundinamarca muestra un optimismo significativo para el próximo año, según las declaraciones de Camacol (Cámara Colombiana de Construcción). Se proyecta la venta de más de 58,000 unidades de vivienda en la región en 2024, marcando un aumento del 10% en comparación con las cifras registradas en 2023.

Según el informe más reciente de Coordenada Urbana, el sistema de información de Camacol, en Bogotá se inició la construcción de 34,137 unidades de vivienda en los primeros once meses de 2023. Aunque esto representa una disminución del 19% en comparación con el mismo período del año anterior, demuestra la continua actividad en el sector. De estas unidades, 26,122 pertenecen al segmento de interés social, que sigue siendo el protagonista en el mercado de la ciudad.

En cuanto a las ventas, se registraron 33,092 unidades comercializadas en Bogotá, marcando una reducción del 34% en comparación con el año anterior. En el ámbito de lanzamientos, salieron al mercado 30,257 unidades entre enero y noviembre, reflejando un ajuste del 34% en comparación con el mismo período del año anterior. El segmento de interés social se destaca en este indicador, representando el 72% de los lanzamientos con 21,986 unidades.

Edwin Chiriví, presidente de la regional de Camacol, expresó su optimismo y realismo ante las perspectivas para 2024. Mencionó la expectativa de un cambio favorable en las condiciones macroeconómicas y el trabajo colaborativo con los nuevos gobiernos regionales como factores que podrían contribuir al crecimiento del sector.

La iniciación de obras en el sector de la construcción no solo impacta positivamente al sector, sino que también influye en la economía de la ciudad. La generación de empleo y la demanda de materiales e insumos resultantes de la construcción contribuyen positivamente a más del 54% de las actividades industriales y a 36 sectores de la economía local.

El pronóstico optimista para el sector inmobiliario en Bogotá y Cundinamarca apunta a un año

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 7 de 29

2024 de crecimiento, respaldado por el compromiso continuo del sector con el desarrollo regional y el bienestar de la comunidad.

A pesar de todas las facilidades actuales que existen para la compra de vivienda, la demanda de casas y **apartamentos para arrendar en Bogotá** sigue creciendo.

De acuerdo a cifras de la Lonja de Bogotá, el 70% de los inmuebles en esta ciudad se encuentran en propiedad horizontal, mientras que el 30% restante son casas. Esto quiere decir que la mayoría de propiedades en oferta (para venta o arriendo) son apartamentos.

El presidente ejecutivo en la Lonja de Bogotá, afirma que en los sitios web de las **inmobiliarias** en la ciudad, hay una mayor oferta de viviendas en venta que para alquiler, sin embargo, los patrones de comportamiento de los bogotanos indican que hay una mayor demanda de muebles para arrendar.

Según esta entidad, los sectores de la ciudad que mayor demanda presentan en arriendo de apartamentos están en la zona occidental, es decir, en barrios como Castilla, Fontibón y Modelia.

La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) explicó que los cánones de arrendamiento de vivienda urbana se podrán incrementar hasta un 9,28 por ciento, de acuerdo con la inflación del 2023. "Los arrendamientos son un aspecto de alto interés para la población colombiana, pues el 40,2 por ciento de los colombianos habitan en alquiler y el dato supera el 47 por ciento en las ciudades principales", afirmó Mario Ramírez, presidente de Fedelonjas.
Además, manifestó que el incremento del canon afecta no solo a las familias que viven en arriendo, sino a los propietarios de las viviendas que en un 85 por ciento pertenecen a los estratos 1, 2 y 3 y, a falta de pensión, devengan sus ingresos de dichos alquileres. "El mercado de los arriendos supera los 27,12 billones de pesos anualmente y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos 1, 2 y 3", agregó el presidente de Fedelonjas, quien recordó que de estos ingresos, los propietarios también deben pagar sus obligaciones y gastos habituales como impuestos y reparaciones.
Así mismo, el líder gremial aclaró que los arrendamientos no se incrementan automáticamente en enero, sino cuando el contrato cumple 12 meses de haberse firmado o a partir del último incremento. "El aumento definido es legal siempre y cuando éste no supere el 1 por ciento del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada", manifestó.
También es importante recordar que este reajuste no aplica para contratos de vivienda firmados antes de 2003 o de alquiler de inmuebles para uso comercial. En usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda, tanto el valor como el incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo a lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.
Por la emergencia sanitaria y económica derivada del Covid-19, Colombia ha adoptado diferentes medidas que buscan una estabilidad nacional. Sin duda alguna, uno de los gremios que más se vio a afectado fue el de los arrendatarios, bien sea de inmuebles comerciales o de vivienda. Según un estudio del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el 34% de las viviendas que existen en Colombia son para alquilar, mientras que el promedio en América

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 8 de 29

Latina es de 21%.
Y según la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, más del 34% de los colombianos vive en arriendo, el 76% de la oferta de vivienda en el país se encuentra en estratos de clase medias, 22,2% en estrato dos; 26,2% en estrato tres; y, por último 22,8% en estrato tres.

Esto quiere decir que el negocio del arrendamiento se mueve cerca de $28 billones anualmente, teniendo en cuenta que esta cifra puede fluctuar, primero por el ajuste anual en los cánones y por factores como la inversión extranjera en inmuebles para el arriendo, además que es un ingreso para muchas familias, es decir, para muchos colombianos, el arriendo es la manera de generar sus ingresos mensuales, bien sea con inmuebles con destinación comercial y/o habitacional.

El sector de arrendamientos y el inmobiliario del país se vieron altamente impactados por esta situación que nos tomó a todos por sorpresa, la inmensa mayoría de los contratos de arrendamiento en Colombia tanto para vivienda como para inmuebles comerciales, son los que se han afectado de manera directa.

En solo Bogotá, según cifras de Hacienda Distrital, las viviendas en arriendo generan cánones de $10 billones, el 58% corresponde a hogares con ingresos inferiores a cuatro SMLMV, y 31% a hogares de menos de dos SMLMV.

Índices de vivienda

El Índice de precios de la vivienda nueva –IPVN- registró una variación de 3,05% en el segundo trimestre de 2023, en comparación con el primer trimestre de 2023. Esta tasa es superior en 0,66 puntos porcentuales a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 2,39%[4]

Precios de vivienda

El Índice de precios de la vivienda nueva –IPVN- registró una variación de 2,87% en el tercer trimestre de 2023, en comparación con el segundo trimestre de 2023. Esta tasa es superior en

[4] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/IPVN/bol-IPVN-IItrim2023.pdf

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 9 de 29

0,97 puntos porcentuales a la registrada en el mismo trimestre del año anterior, cuando presentó un crecimiento de 1,90%.[5]

5.1.2 Datos históricos de desempeño del sector

En el tercer trimestre de 2023 se iniciaron 53.809 unidades de vivienda, lo que significó un incremento de 6,8% con respecto al trimestre inmediatamente anterior. Del total de unidades iniciadas, 45.481 se destinaron a apartamentos y 8.328 a casas.
Del total de unidades iniciadas, 34.721 se destinaron a vivienda de tipo VIS (28.770 a apartamentos y 5.951 a casas) y 19.088 a vivienda diferente de VIS (16.711 a apartamentos y 2.377 a casas).



Fuente: DANE

El crecimiento de 6,8% en el número de unidades iniciadas, respecto al trimestre anterior, se explicó principalmente por el incremento de 13,3% en la vivienda de interés social que aportó 8,1 puntos porcentuales a esta variación. Por el contrario, las unidades iniciadas para vivienda diferente de interés social presentaron una variación de -3,4% y restaron 1,3 puntos porcentuales a la variación trimestral.

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

PIB Nacional

En el tercer trimestre de 2023, el PIB de Colombia decreció 0,27%, esto es una reducción de 7,67 puntos porcentuales en comparación con el tercer trimestre del 2022 en el que el país creció 7,4%, lo que es un crecimiento bajo en relación con lo esperado de la nación para este

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

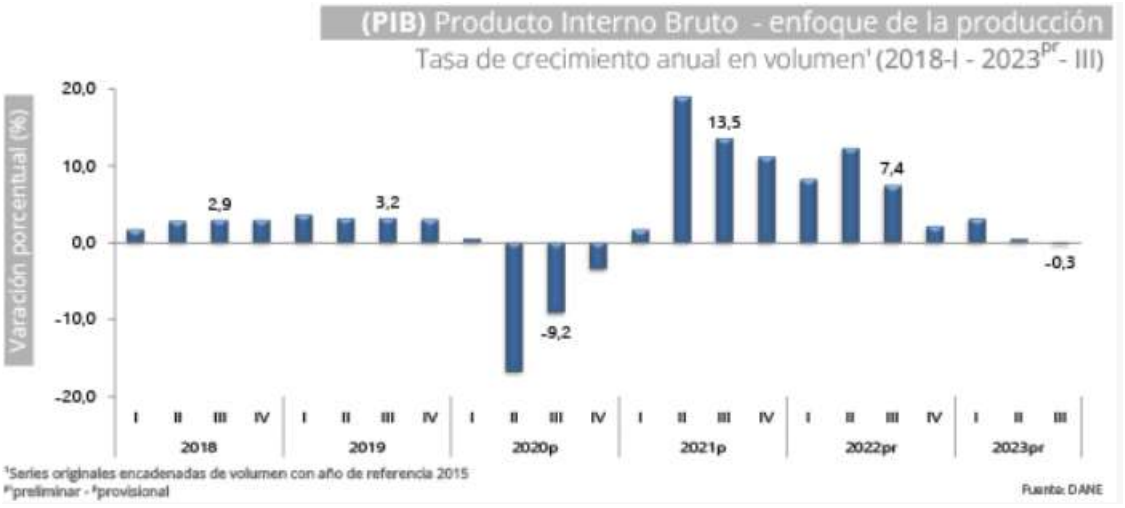
Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 10 de 29

periodo. Es el primer crecimiento negativo después de la pandemia, seguido del segundo trimestre del 2023 (0,41%).[6]

[6] https://www.ccb.org.co/informacion-especializada/https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica rio/analisis-economico/crecimiento-economico/pib-bogota-y-colombia-2015-2022

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 11 de 29

En el tercer trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, decrece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022pr



FUENTE DANE

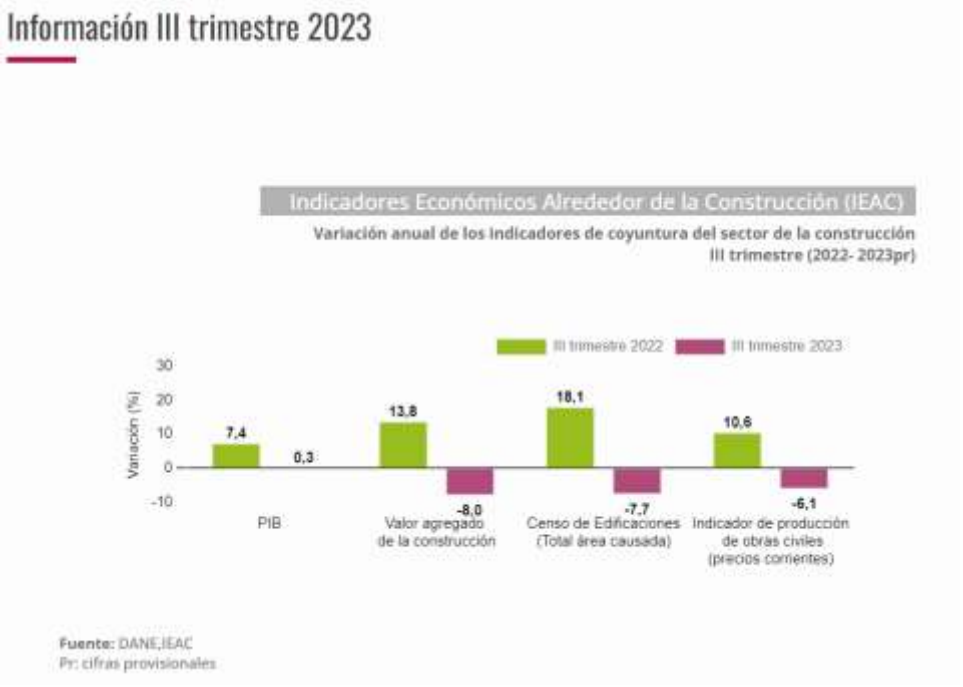
Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:
Industrias manufactureras decrece 6,2% (contribuye -0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 3,5% (contribuye -0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
Construcción decrece 8,0% (contribuye -0,4 puntos porcentuales a la variación anual)
En lo corrido del año 2023pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,0%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,0% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).
Actividades financieras y de seguros crece 8,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).[7]

[7] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 12 de 29

Construcción

En el tercer trimestre de 2023 (julio – septiembre), el PIB a precios constantes disminuyó 0,3%con relación al mismo trimestre de 2022. Al analizar el resultado del valor agregado por grandes ramas de actividad, se observa una disminución en el valor agregado de la construcción de 8,0% en su variación anual, que se explica principalmente por la reducción del valor agregado de las obras civiles (-15,0%); la disminución de 7,1% del valor agregado de las actividades especializadas y de -5,0% en el valor agregado de las edificaciones.[8]



Fuente DANE, IEAC

- **Actividades Inmobiliarias**

En el primer trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022 pr . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

8 https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indicadores-economicos-alrededor-de-la-construccion

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 13 de 29

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Primer trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)	
	Serie original	Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2023[pr]-I / 2022[pr]-I	2023[pr]-I / 2022[pr]-IV
Actividades inmobiliarias	**1,9**	**0,6**

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

Fuente: DANE

PIB BOGOTÁ

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

El producto interior bruto de Colombia en el tercer trimestre de 2023 ha crecido un 0,2% respecto al trimestre anterior. Esta tasa es 12 décimas mayor que la del segundo trimestre de 2023, que fue del -1%.
La variación interanual del PIB ha sido del -0,3%, 7 décimas menor que la del segundo trimestre de 2023, cuando fue del 0,4%

5.1.3 Empleo que genera

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

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) dio a conocer que para noviembre de 2023 la tasa de ocupación en el país fue de 58,3%, mientras que la de desempleo se ubicó en 9,0%, es decir, que tuvo una reducción de 0,5 puntos porcentuales con respecto al mismo período del año pasado.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 14 de 29

5.1.4 Aspectos Internacionales – Acuerdos comerciales

A la fecha, Colombia cuenta con 17 acuerdos comerciales, incluyendo tratados de libre comercio y acuerdos de alcance parcial: CAN (1973, 1994), Panamá y Chile (1993), Caricom y México (1995), Cuba (2001), Mercosur (2005), Triángulo Norte (2009), EFTA y Canadá (2011), EEUU.[9]

Con respecto al número de acuerdos comerciales, en América Latina Colombia ocupa el quinto5 lugar detrás de Chile (30 acuerdos comerciales vigentes), México (22) y Perú (20) y Panamá.

ASPECTO ECONOMICO

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

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

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

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

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

[9] https://www.tlc.gov.co/temas-de-interes/informe-sobre-el-desarrollo-avance-y-consolidacion/documentos/ley-1868-informe-tlcs-2021-congreso.aspx#:~:text=A%20la%20fecha%2C%20Colombia%20cuenta,Canad%C3%A1%20(2011)%2C%20EEUU.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 15 de 29

ASPECTO TECNICO

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

El predio a ser objeto del arrendamiento de acuerdo al concepto técnico (adjunto al presente) emitido por los profesionales de la Subdirección de Plantas Físicas, con fecha 21 de junio 2023, establece que el inmueble ubicado en la localidad de Suba, cumple con las especificaciones normativas requeridas por la SDIS, siendo APTO para la prestación del servicio de CASA DE LA JUVENTUD.

1.1 ASPECTO LEGAL

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

Que el Articulo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 del 26 de Mayo del 2015. Estableció “La Entidad Estatal debe señalar mediante Acto Administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa el cual debe contener.
1. la causal que invoca para contratar directamente. 2. El Objeto del Contrato. 3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que se exigirá al contratista. 4. El Lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos".

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 16 de 29

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

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

ANALISIS DE LA DEMANDA

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

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

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

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

Lo anterior con el objeto de dar continuidad a la prestación del servicio y formas de protección de la vida e integridad de los usuarios, mediante la ejecución de proyectos que contribuyen a

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 17 de 29

generar las condiciones básicas necesarias para el desarrollo armónico, en los cuales el Estado, la sociedad y la familia de manera corresponsable trabajen en la construcción de una cultura a favor de la infancia, propiciando el mejoramiento de la calidad de vida de la población más vulnerable de la ciudad.

6.1 ADQUISICIONES PREVIAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

Tabla 1. Contratos Secretaria Distrital de Integración Social

N°	Objeto	Valor	Modalidad Contratación	Plazo	Forma de Pago	Vigencia
1	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 NO. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL.	$ 73.949.536	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	10 meses	Mensual	4716/2023
2	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 No. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL.	$37.857.162	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	5 MESES	MENSUAL	7363-2022
3	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 No. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE	$83.633.200	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	300 DIAS	MENSUAL	8212-2021

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 18 de 29

	SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.					
4	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F NO.127B – 48 DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL	$ 39.023.088	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	12 MESES	Mensual	1397-2020
5	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F NO.127B – 48 DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.	$ 33.399.526	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	11 MESES	Mensual	4435/2018
6	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F No 117B - 48/50 y/o CARRERA 93D BIS No 127B - 39, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL COMO JARDIN INFANTIL, CASA VECINAL,	$ 26.275.851	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	9 meses	Mensual	6202/2017

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 19 de 29

	CENTRO CRECER, CENTRO AMAR, CASA DE LA JUVENTUD, COMISARIA Y DEMAS SERVICIOS Y LE CONCEDE EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE.					
7	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F No 117B - 48/50 y/o CARRERA 93D BIS No 127B - 39, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL COMO JARDIN INFANTIL, CASA VECINAL, CENTRO CRECER, CENTRO AMAR, CASA DE LA JUVENTUD, COMISARIA Y DEMAS SERVICIOS Y LE CONCEDE EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE.	$ 5.521.588	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	2 meses	Mensual	2055/2017
8	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 93F No 117B - 48/50 y/o CARRERA 93D BIS No 127B - 39, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL COMO JARDIN INFANTIL, CASA VECINAL, CENTRO CRECER, CENTRO AMAR, CASA DE LA JUVENTUD, COMISARIA Y DEMAS SERVICIOS Y LE CONCEDE EL USO Y GOCE DEL	$ 21.529.55	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	8 meses	Mensual	2478/2016

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 20 de 29

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

6.2 EXPERIENCIA GENERAL DE PROPONENTES

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 21 de 29

	QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL.					
2	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 No. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL.	$37.857.162	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	5 MESES	MENSUAL	7363-2022
3	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 125 NO. 132C- 82, DE LA LOCALIDAD DE SUBA DE LA CIUDAD DE BOGOTA, PARA SER DESTINADO A LOS SERVICIOS DE BIENESTAR SOCIAL QUE PRESTA LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACION SOCIAL.	$ 73.949.536	Arrendamiento de bienes Inmuebles (2008)H	10 meses	Mensual	4716/2023



Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 22 de 29

Fuente: plataforma SecopII

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

6.3 ANALISIS ESTADISTICO DE LA CAPACIDAD FINANCIERA

El Ingreso Nacional Bruto (INB) es el resultado de sumar al PIB la renta neta de la propiedad con el resto del mundo. Es una medida de los ingresos que recibe el país, algunos de los cuales pueden generarse en el exterior. Por consiguiente, el INB puede ser superior o inferior al PIB en función de los flujos de ingresos transfronterizos. Hay dos dimensiones importantes del INB, en primer lugar, representa una medida de poder adquisitivo nacional y, en segundo lugar, permite articular las cuentas por sector institucional. El ingreso nacional bruto y el saldo de ingreso primario tienen el mismo valor; sin embargo, para llegar a este saldo, en el primero se analiza la relación del PIB con el resto del mundo, mientras que el segundo expresa lo que ha ocurrido en la economía interna partiendo del EBE e IM y adicionando las rentas de la propiedad netas. El INB para el segundo trimestre de 2023 pr crece 9,9%, explicado principalmente por el comportamiento del PIB de 7,1%, el crecimiento de la renta de la propiedad pagada al resto del mundo de 2,8%, y de la renta de la propiedad recibida del resto del mundo que crece 93,1%

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 23 de 29

Tabla 2. Ingreso Nacional Bruto (tasa de crecimiento anual[1])
Total nacional
2019 II – 2023pr II

Concepto	Tasa de crecimiento (%)											
	2019	2020p	2021p				2022pr				2023pr	
	II	II	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Producto interno bruto	**7,6**	**-17,0**	**4,6**	**28,7**	**24,3**	**22,4**	**22,9**	**29,2**	**24,0**	**15,8**	**13,9**	**7,1**
(+) Remuneración de los asalariados recibida del resto del mundo	9,0	0,5	-6,1	8,2	18,7	14,8	43,9	39,0	35,4	25,2	42,7	39,0
(+) Renta de la propiedad recibida del resto del mundo	21,7	-26,7	33,9	46,8	35,5	52,0	23,1	16,5	45,4	257,7	113,4	93,1
(-) Remuneración de los asalariados pagada al resto del mundo	12,5	-100,0	-76,5	0,0	0,0	250,0	0,0	-57,1	-42,9	-42,9	-50,0	0,0
(-) Renta de la propiedad pagada al resto del mundo	13,7	-42,4	31,1	48,4	66,8	81,0	74,5	107,6	99,0	75,0	43,5	2,8
Ingreso nacional bruto	**7,7**	**-15,8**	**4,3**	**28,4**	**23,0**	**21,0**	**20,7**	**25,4**	**21,0**	**19,3**	**14,9**	**9,9**

Fuente: DANE, Cuentas Nacionales Trimestrales por Sector Institucional (CNTSI).
pr preliminar
p provisional
1 Series compiladas a precios corrientes

Fuente: DANE

Gobierno General: El saldo del ingreso primario del sector gobierno general crece 8,5% en el segundo trimestre del 2023 pr, explicado por un aumento en el recaudo de impuestos sobre la producción y las importaciones de 7,4% y la renta de la propiedad recibida que crece 14,5%, constituida por intereses sobre depósitos en instituciones financieras y los rendimientos sobre recursos entregados en administración, además de los conceptos por ingresos de regalías.[10]

Hogares: El ingreso mixto de los hogares presenta una variación de 8,9% en el segundo trimestre de 2023 pr por el incremento en la producción de las actividades de comercio al por mayor y al por menor, reparación, transporte, alojamiento y servicios de comida con un crecimiento de 13,7% y una contribución de 3,8 p.p., seguido de agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca con una variación de 9,0% y una contribución de 2,7 p.p., en tercer lugar la actividad con mayor contribución es construcción con una variación de 13,8% y una contribución de 1,1 p.p.

Sociedades No Financieras:
El excedente bruto de explotación de las sociedades no financieras presenta un decrecimiento anual de -2,1% en el segundo trimestre de 2023 pr, donde se destaca el comportamiento negativo de las actividades de explotación de minas y canteras con una contribución de -6,4% p.p. y variación de -29,6%, además de las actividades profesionales científicas y técnicas con 0,5 p.p y una variación de -10,7%; contrarrestando positivamente las actividades de 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 con una

[10] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CNTSI/bol-CNTSI-IItrim2023.pdf

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 24 de 29

contribución de 2,1 p.p. y una variación de 21,6%, y 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 con una contribución de 1,9 p.p. y una variación del 38,6%.[11]

6.4 CONCLUSION DEL ANALISIS DE LA DEMANDA

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

7. ANALISIS DE LA OFERTA

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

Tipo de Inmueble	Dirección	Valor canon de arrendamiento	Área Metros Cuadrados	Observaciones
Casa	KR 125 131A 24	$2,180,000.00	166	Realizada la visita se evidencia que es una casa con 4 alcobas, baño, cocina y sala comedor no siendo apto para el desarrollo del servicio para el cual se quiere contratar.
Casa	CL 134 124D 30	$3,000,000	262	Se evidencia que es una casa. No cumple con las especificaciones requeridas para la prestación del servicio

[11] https://www.dane.gov.co/files/operaciones/CNTSI/bc

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 25 de 29

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

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

7.1 CONCLUSIONES DEL ANALISIS DE LA OFERTA

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

ASPECTOS PRESUPUÉSTALES

Mensualmente se pagará por concepto de canon de arrendamiento el valor de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS M/CTE ($7.436.692) INCLUIDO IVA, valor que se pagará en mensualidades anticipadas dentro de los veinte (20) primeros días de cada mes.

Se considera conveniente, necesario y oportuno llevar a cabo la contratación en arriendo, del predio ubicado en la CARRERA 125 No.132C – 82.

Disponibilidad presupuestal para esta contratación corresponde a OCHENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL SESENTA Y OCHO PESOS M/CTE

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 26 de 29

($85.274.068), INCLUIDO IVA.

Antecedentes en los presupuestos.

La Secretaria Distrital de Integración Social, se ha visto en la necesidad de realizar la contratación de inmuebles en Arrendamiento en las diferentes localidades de la Ciudad de Bogotá D.C., con el único fin de poder ampliar y /o dar continuidad en la prestación de los servicios sociales.
Entre los años 2018 y 2022, se ha generado un incremento en el uso de inmuebles en calidad de arrendamiento, debido a que no se contaba con sedes propias para la prestación de los servicios, para lo referente a Casas de la Juventud para los canon de arrendamiento presentaron un incremento significativo en el valor de los mismo, acorde con los nuevos resultados de los nuevos avalúos, los cuales se realizaron por parte de la Unidad Administrativa de Catastro Especial que llevan los incrementos señalados por ley (como el IPC), correspondiente a cada anualidad.

Teniendo en cuenta que la atención a los jóvenes que se encuentran en riesgo social, vulnerabilidad y pobreza manifiesta, es un principio primordial para la SDIS, se debe garantizar la prestación del mismo.

Especificaciones de calidad.
El predio objeto de estudio cumple con los requerimientos mínimos.

CONCLUSIONES

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

- El valor del canon de arrendamiento con respecto al promedio del sector y con las condiciones requeridas, no representa detrimento patrimonial para la Secretaria de Integración Social.
- Hay muy poca oferta de inmuebles con características necesarias y óptimas para el servicio social prestado, CASA DE LA JUVENTUD, del proyecto inversión ***"7740 – GENERACIÓN JOVENES CON DERECHO EN BOGOTA"***
- La necesidad que tiene la SDIS, consiste en el objeto otorgamiento del uso y goce por parte del arrendador a la Secretaría Distrital de Integración Social, el arrendamiento del inmueble, de la localidad de SUBA el cual será destinado para el funcionamiento de los diferentes servicios prestados por la SDIS.

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 27 de 29

- La Entidad, una vez analizada el ofrecimiento del inmueble realizado por el propietario, y al hacer el reconocimiento técnico, a partir de la visita realizada por los profesionales de plantas físicas, y teniendo en cuenta los lineamientos y estándares de la Entidad, se concluye que el inmueble, de la localidad de SUBA es adecuado para la prestación del servicio social a cargo de la SDIS. Por esta razón es procedente realizar la contratación directa con el propietario del inmueble en mención.
- Las construcciones de la localidad son para vivienda familiar o comercial, por esto generalmente se deben hacer adecuaciones y/o mejoras locativas a los predios, para que se ajusten y cumplan los requisitos del servicio.

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

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

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 28 de 29

REGISTRO DE FIRMAS ELECTRONICAS

ESTUDIO DEL SECTOR - CASA DE LA JUVENTUD SUBA REV 2 01022024

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884 Creación: 2024-02-01 22:04:02

Estado: Finalizado Finalización: 2024-02-01 22:15:50

Escanee el código para verificación

Aprobación: aprobador

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

Firmado Electronicamente con AZSign
Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884
2024-02-01T22:15:51-05:00 - Pagina 29 de 29

REPORTE DE TRAZABILIDAD

ESTUDIO DEL SECTOR - CASA DE LA JUVENTUD SUBA REV 2 01022024

SECRETARÍA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL

gestionado por: azsign.com.co

Id Acuerdo: 20240201-220402-9659e2-53304884 Creación: 2024-02-01 22:04:02

Estado: Finalizado Finalización: 2024-02-01 22:15:50

Escanee el código para verificación

TRAMITE	PARTICIPANTE	ESTADO	ENVIO, LECTURA Y RESPUESTA
Aprobación	DANIEL ARTURO GARAY ROMERO dgaray@sdis.gov.co SUBDIRECTOR LOCAL DE SUBA SUBDIRECCIÓN LOCAL DE SUBA	Aprobado	Env.: 2024-02-01 22:04:04 Lec.: 2024-02-01 22:15:37 Res.: 2024-02-01 22:15:50 IP Res.: 200.118.61.102