



ANALISIS DEL SECTOR ECONOMICO

De conformidad con lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, previo a la firma del contrato y/o convenio en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el contrato y/o convenio y deben contener los elementos que se indican en el presente documento.

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

Contratar el arrendamiento de un inmueble para la Dirección territorial de Antioquia en el Municipios de CONCORDIA, ANDES, RIONEGRO, SANTA FE DE ANTIOQUIA Y SONSON.

a. CLASIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR

De acuerdo con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas – UNSPSC, el objeto a contratar se identifica en el cuarto nivel del sistema de clasificación en mención así:

Código UNSPSC

80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

1. ASPECTO ECONOMICO:

La estabilidad de los principales indicadores del comportamiento del sector, como son el PIB, el empleo, los precios de los servicios habitacionales, entre otros. "Esto es consecuencia de la relación del sector con la circulación del stock de edificaciones, principalmente el de tipo residencial que actualmente asciende a 10 millones de unidades. Esta importante dimensión, deriva en una alta diversidad de servicios (compra, venta, arrendamiento, etc.) lo cual en todos los frentes de la actividad inmobiliaria genera valor agregado. Este volumen de operaciones es estable, pues el stock tiene cambios marginales cada año". Los datos medidos por sistema muestran además que la buena dinámica de ventas de inmuebles continúa de manera que en el primer trimestre de 2012 se registraron en el país 180.734 transacciones inmobiliarias, con un crecimiento de 0,5 por ciento más que en el mismo periodo de 2011. La estabilidad económica de los servicios inmobiliarios y de alquiler de

Sede Administrativa

Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
Teléfonos PBX
(57-1) 5186868

Atención Presencial

Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 5186868 Opción 2

Línea nacional gratuita

018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co





vivienda, según destacó la Presidenta de Fedelonjas, le permitirá seguir siendo uno de los de más generación de empleo. Según las estadísticas con corte a Junio de 2012, ANALISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y OFERENTES POR PARTE DE LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATACIÓN DIRECTA – CONTRATO DE ARRENDAMIENTO V- 1.0-2014 Página 4 la actividad inmobiliaria generó en el total Nacional 1,3 millones de empleos con un comportamiento estable en los últimos cinco años que ronda los 1,1 millones de empleos. El buen momento que pasa el sector de la construcción también se ha visto reflejado en el mercado de vivienda usada en todo el país. Según el balance presentado por Fedelonjas, las ventas de vivienda nueva y usada se ha movido a un ritmo superior al 11 % este año, cifra que esperan se mantendrá al cierre del 2013. Cesar Augusto Llano Zambrano, presidente del gremio, dijo que esta cifra muestra que el sector inmobiliario es sólido, y que si se mantienen las condiciones actuales, tiene un futuro importante debido a que desempeña un papel estratégico en la consolidación del desarrollo económico y social del país. “El sector inmobiliario tuvo un buen año y se puede decir que partió su historia en dos con la aprobación de la Ley que por primera define las normas necesarias para el ejercicio de la actividad de avalúo, así como los parámetro para la venta y compra de vivienda, la administración de propiedad horizontal y arrendamiento” El crecimiento de la economía mundial en el 2013 ha sido moderado y se ha caracterizado por su divergencia entre países. Conocidos los datos del tercer trimestre del año, se observa la reactivación de las economías de América del Norte (Estados Unidos, Canadá y México), de Reino Unido y de India; China continúa en su proceso de desaceleración, pero mantiene niveles de crecimiento superiores a los del resto del mundo; Alemania reduce su ritmo de crecimiento e impacta al resto de la Zona Euro; Japón entra en terreno negativo a pesar de los esfuerzos fiscales; y América Latina sufre una desaceleración generalizada.

ANALISIS DE LA DEMANDA De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta. Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.. Hubo sectores donde se evidenció alta demanda por inmuebles, lo que generó aumento de precios, pero otros no se movieron tanto”, explicó. Según Camacol, otras capitales se paga el doble de lo que puede costar un apartamento en la capital del Valle”. A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa



enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República., prevé que al tratarse de un “Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble”, la ley permite que se contrate por la modalidad de Contratación Directa, con una sola oferta se contrate.

4. **ASPECTOS TÉCNICOS:**

En este punto se presentarán las condiciones técnicas objeto del proceso de contratación. El Ministerio exigirá que se ajusten los requisitos que señalen en el estudio previo.

5. **ESTUDIO DE LA OFERTA**

La entidad realizó la verificación de las condiciones del mercado en cuanto al sector inmobiliario para Antioquia el comportamiento es similar al nacional fruto de todas las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional como los subsidios a la tasa, las viviendas gratis, que en general ha motivado el repunte de la construcción.

“El mercado de la vivienda usada tiene un comportamiento espejo al de vivienda nueva. Hubo sectores donde se evidenció alta demanda por inmuebles, lo que generó aumento de precios, pero otros no se movieron tanto”

La Dirección Territorial de Antioquia del Ministerio del Trabajo cuenta sedes en diferentes municipios del Departamento de Antioquia, la oferta en estos municipios de acuerdo con las necesidades del Ministerio es muy limitada, por esta razón se requiere que las sedes actuales sigan funcionando en los mismos locales que vienen de años anteriores, para el presente contrato se actualizó el valor histórico más el IPC del año 2019.

Ana Isabel Gaviria Delgado
Área Administrativa y Financiera
D.T Antioquia