ESTUDIO DEL SECTOR – TRC-2024-0170

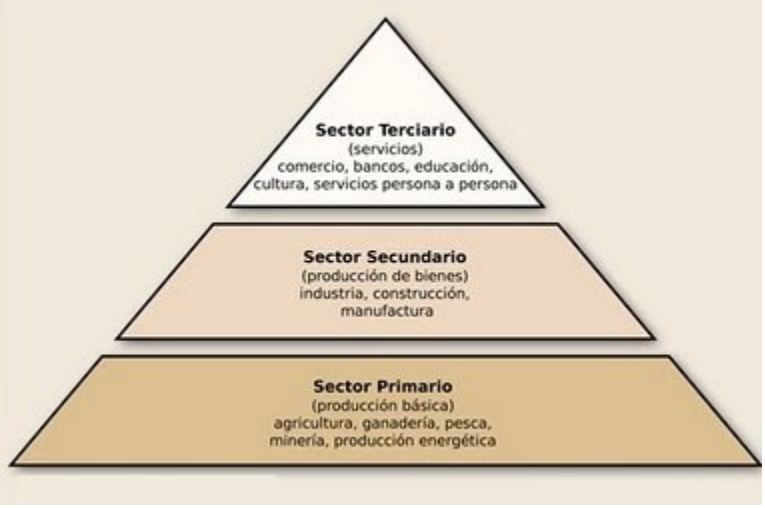
Objeto del Contrato:
Contrato de arrendamiento de una bodega para el funcionamiento del Archivo Central e Histórico de la Corporación Autónoma Regional de Caldas.

ANÁLISIS DEL MERCADO

Aspectos Generales del Mercado

Es importante revisar el comportamiento de la economía Colombiana de acuerdo con la dinámica de las principales variables macroeconómicas. De esta manera, en esta sección se analizan variables como: Producto Interno Bruto (PIB), el índice de precios al consumidor (IPC), la tasa de desempleo, indicador de seguimiento a la economía (ISE), Salario mínimo legal vigente, y el comportamiento del sector.

Según el Banco de la República la actividad económica del país se divide por sectores económicos. Cada uno de ellos hace parte de una actividad económica cuyos servicios o productos tienen características 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. La división economía clásica se estructura así:



Sector primario: Se refiere a la producción básica y todo lo que tiene que ver con las actividades del agro.

Sector secundario: Se refiere a la producción de bienes y todo lo que produce la industria, construcción y manufactura.

Sector terciario: Se refiere al ofrecimiento de servicios que brinda el comercio, bancos, educación, etc.

Siendo así, se encuentran enmarcados en el sector denominado terciario, tal como lo señala el Banco de la República así:

"(….) Sector terciario o de servicios

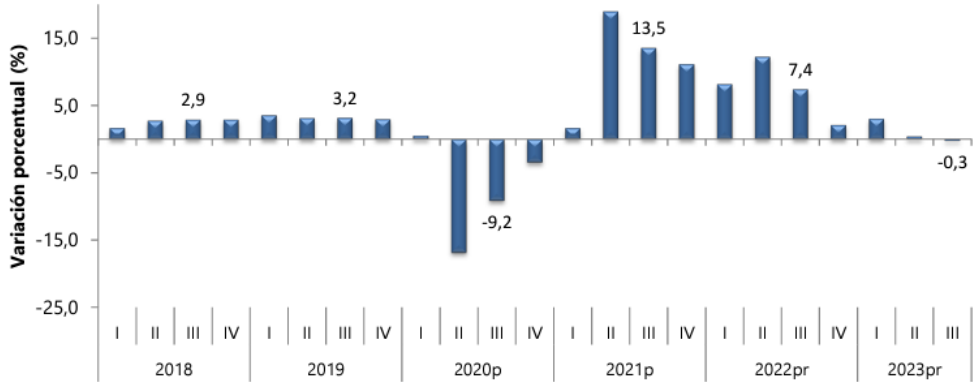
> Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarios para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos tenemos el comercio, los restaurantes, hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional."

Producto Interno Bruto (PIB)

Este boletín técnico tiene como propósito presentar los principales cambios del corto plazo del Producto Interno Bruto (PIB). Estas cifras son utilizadas ampliamente por analistas, políticos, prensa, la comunidad empresarial y el público en general, para la toma de decisiones.

Producto Interno Bruto (PIB)
III trimestre 2023 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2018-I / 2023[pr]-III



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[Pr]preliminar
[P]provisional

Ilustración 1. Producto interno Bruto. Obtenido de:
https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2023.pdf

PIB desde el enfoque de Producción

En el tercer trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, decrece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022pr (ver tabla 1). 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.

- 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).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,2%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Explotación de minas y canteras crece 2,0%. • Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,2%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 0,9%.

Actividades inmobiliarias

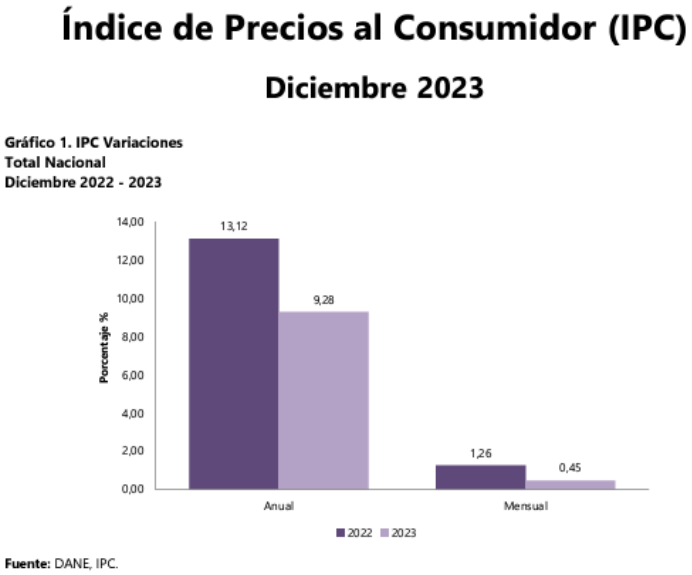
En el tercer trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr-III / 2022pr-III	2023pr / 2022pr	2023pr-III / 2023pr-II
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4

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

Índice de precios al Consumidor – IPC



En el mes de diciembre de 2023, el IPC registró una variación de 9,28% en comparación con diciembre de 2022. En el último año, las divisiones Transporte (15,42%), Restaurantes y hoteles (13,22%), Bebidas alcohólicas y tabaco (11,95%), Educación (11,41%), Bienes y servicios diversos (10,08%) y por último, Salud (9,49%) se ubicaron por encima del promedio nacional (9,28%).

Entre tanto, las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (9,26%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (8,94%), Recreación y cultura (7,10%), Prendas de vestir y calzado (5,23%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,00%) y por último, Información y comunicación (0,12%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2022 - 2023

		2022		2023	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	11,59	1,49	15,42	1,96
Restaurantes y hoteles	9,43	18,54	1,84	13,22	1,38
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	8,37	0,14	11,95	0,20
Educación	4,41	5,98	0,24	11,41	0,43
Bienes y servicios diversos	5,36	13,09	0,69	10,08	0,53
Salud	1,71	9,53	0,16	9,49	0,16
TOTAL	100,00	13,12	13,12	9,28	9,28
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,94	2,25	9,26	2,84
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	18,25	0,73	8,94	0,37
Recreación y cultura	3,79	8,36	0,30	7,10	0,24
Prendas de vestir y calzado	3,98	11,22	0,38	5,23	0,17
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	27,81	4,88	5,00	0,99
Información y comunicación	4,33	0,25	0,01	0,12	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.

En diciembre de 2023 en comparación con diciembre de 2022, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: combustibles para vehículos (44,80%), arriendo imputado (7,50%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (12,93%), electricidad (20,74%), arriendo efectivo (7,64%), transporte urbano (incluye tren y metro) (11,51%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (14,84%), suministro de agua (9,85%), productos de limpieza y mantenimiento (11,77%) y leche (12,23%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: plátanos (-15,22%), cebolla (-18,76%), aceites comestibles (-7,74%), papas (-9,76%) y yuca para consumo en el hogar (-28,85%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2023

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Combustibles para vehículos	44,80	1,14
Arriendo imputado	7,50	0,95
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, medios de transporte, máquinas expendedoras, puestos móviles, y lugares de esparcimiento; se incluyen también las contratadas por encargo, para llevar y por servicio a domicilio	12,93	0,91
Electricidad	20,74	0,71
Arriendo efectivo	7,64	0,71
Transporte urbano (incluye tren y metro)	11,51	0,50
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, puestos móviles, lugares de esparcimiento, para llevar y por servicio a domicilio	14,84	0,32
Suministro de agua	9,85	0,19
Productos de limpieza y mantenimiento	11,77	0,17
Leche	12,23	0,17

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.

Tasa Representativa del Mercado: La tasa representativa del mercado no modifica los pagos a realizar al contratista requerido, teniendo en cuenta que el contrato a suscribir se ejecutará en pesos colombianos

Salario Mínimo Legal Vigente – SMLMV

El monto del salario mínimo para el año 2024 quedó en $1.300.000 con un auxilio de transporte de $162.000 y fue definido por medio de los decretos 2292 del 29 de diciembre de 2023 y el 2293 de diciembre 29 del 2023, respectivamente. El aumento en el salario mínimo para el 2024 es del 12% frente al salario mínimo del 2024, y empezó a partir del 01 de enero de 2024. A continuación, el siguiente cuadro, muestra los incrementos que ha tenido el salario mínimo en los últimos años.

AÑO	SALARIO MÍNIMO MENSUAL	INCREMENTO NOMINAL SML
2016	$669.456	7.0%
2017	$737.717	7.0%
2018	$781.242	5.9%
2019	$828.116	6.0%
2020	$877.803	6.0%
2021	$908.526	3.5%
2022	$1.000.000	10%
2023	$1.160.000	16%
2024	$1.300.000	12%

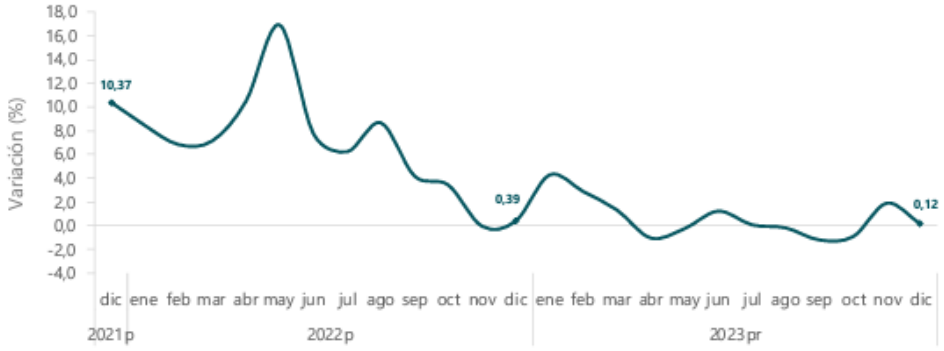
Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)



Gráfico 1. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2021p - 2023pr (diciembre)

Fuente: DANE, ISE
Prpreliminar
Pprovisional

Gráfico 3. Tasa de crecimiento anual del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE)
Serie original
2021p - 2023pr (diciembre)



Fuente: DANE, ISE
Prpreliminar
Pprovisional

Para el mes de diciembre de 2023pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, se ubicó en 119,47, lo que representó un crecimiento de 0,19% respecto al mes de diciembre de 2022p

Gráfico 7. Tasa de crecimiento año corrido del índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) Serie original
2021ᵖ - 2023ᵖʳ (enero-diciembre)



Fuente: DANE, ISE
ᵖʳpreliminar
ᵖprovisional

El aumento de los precios de los arriendos durante el 2024

La Federación de Lonjas Propiedad Raíz (Fedelonjas) explicó que el incremento para el arrendamiento para vivienda urbana es hasta de un **9.28%**, de acuerdo con el IPC fijado al cierre del 2023 según lo establece la Ley 820 de 2003.

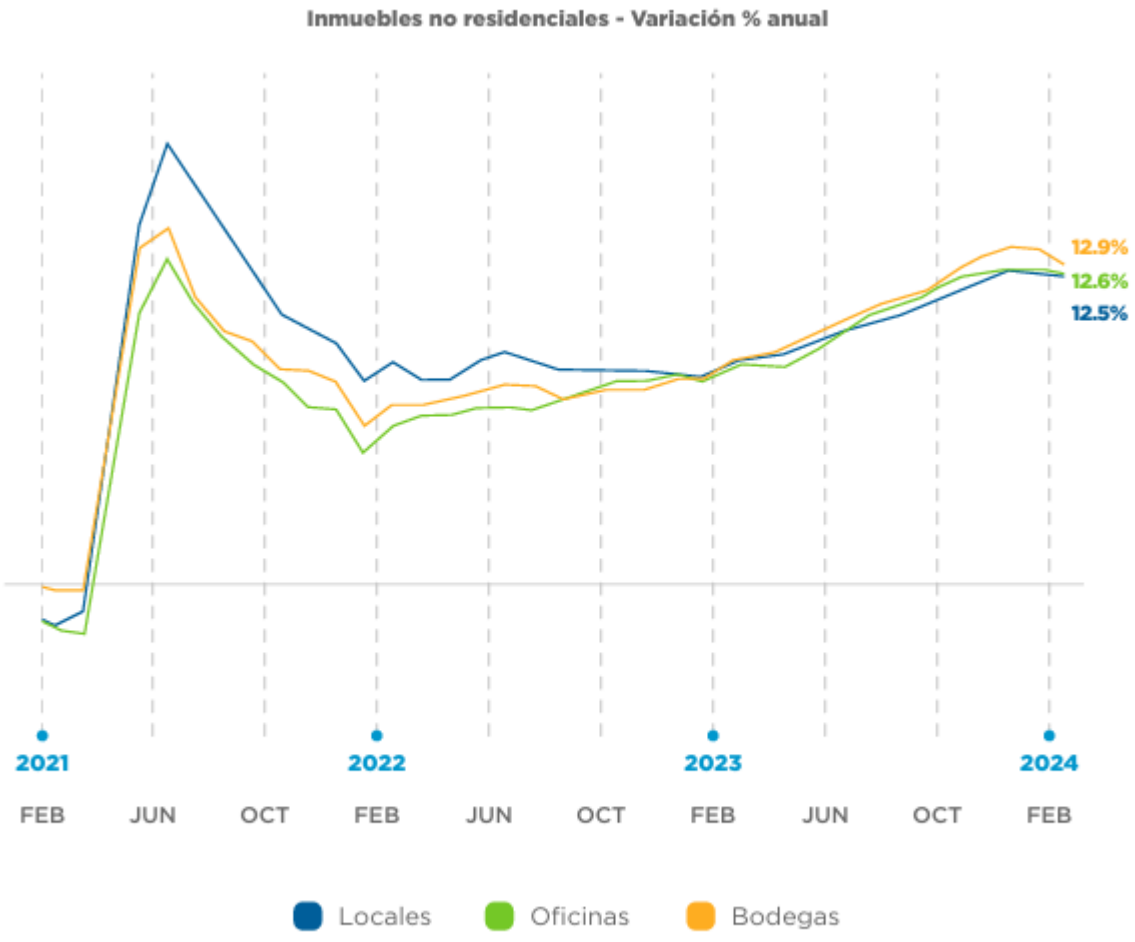
Según lo afirmó Mario Ramírez, presidente de Fedelonjas, "los arrendamientos son un aspecto de alto interés para la población colombiana pues el 40,2% de los colombianos habitan en alquiler y el dato supera el 47% en las ciudades principales. El incremento del canon afecta no solo a las familias que viven en arriendo sino a los propietarios de las oficinas viviendas que en un 85% pertenecen a los estratos 1, 2 y 3 y, a falta de pensión, devengan sus ingresos de dichos alquileres.

Así mismo 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 y que el aumento definido es legal siempre y cuando "éste no supere el 1% del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se encuentre arrendada".

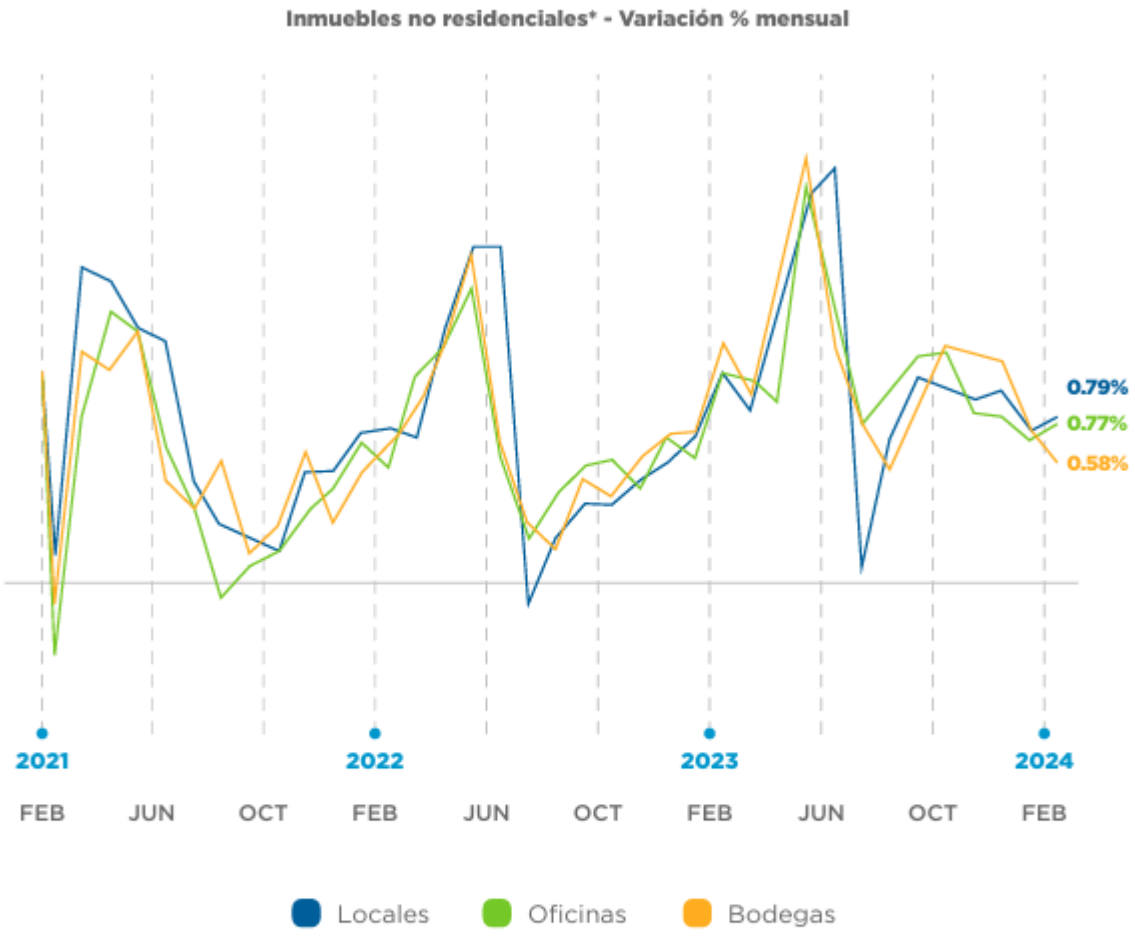
En lo concerniente al uso de locales, bodegas, oficinas y demás establecimientos comerciales, tanto el valor del canon de arrendamiento como su incremento deberán ser acordados mutuamente entre las partes. En este sentido, la Corporación, previa consulta con el área financiera, ha calculado un incremento del 6% en el valor del arriendo para los años 2025 y 2026, respectivamente. Esta información fue debidamente socializada y acordada de común acuerdo con el arrendador quien aceptó la misma.

Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En cuanto al comportamiento de los arrendamientos no residenciales, similar a lo registrado en los residenciales, hubo una ligera desaceleración de las variaciones anuales frente al cierre de 2023, cuando bordearon el 13.6% en bodegas y el 12.7% para locales y oficinas.



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



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

** El comportamiento de los arrendamientos no residenciales durante el primer trimestre de 2024 también se analizó con base en el indicador El Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI), que estudia los inmuebles no residenciales para cualquier estratificación.*

Arrendamientos no residenciales por ciudades

En los arrendamientos no residenciales, los cánones aumentaron en todas las ciudades para locales comerciales. Se destacaron por su crecimiento Medellín (13.5%), Barranquilla (13.0%) y Cali (12.6%). Por su parte, en las oficinas sobresalió Bucaramanga por su menor presión en los cánones, que crecieron 8.8%.

Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. %	Var. %	Frente al total
		FEB-23	ENE-24	FEB-24	Mensual	Anual	
LOCALES	Barranquilla	128.0	143.7	144.6	0.7	13.0	
	Bogotá	119.1	132.8	133.8	0.8	12.4	
	Bucaramanga	118.0	129.2	130.0	0.6	10.2	
	Cali	125.7	139.4	141.6	1.5	12.6	
	Cartagena	129.6	143.3	143.9	0.4	11.0	
	Medellín	130.1	145.9	147.7	1.2	13.5	
	Otras	126.9	139.7	141.6	1.4	11.6	
	Total	**125.2**	**139.4**	**140.8**	**1.0**	**12.5**	
OFICINAS	Barranquilla	127.9	145.6	146.5	0.7	14.5	
	Bogotá	114.9	126.2	127.9	1.4	11.4	
	Bucaramanga	116.7	125.9	126.7	0.7	8.6	
	Cali	123.7	139.2	141.7	1.8	14.5	
	Cartagena	126.6	140.3	142.6	1.6	12.6	
	Medellín	126.9	143.5	145.6	1.5	14.8	
	Otras	119.1	130.6	131.1	0.4	10.1	
	Total	**120.8**	**134.2**	**136.0**	**1.4**	**12.6**	
BODEGAS	Barranquilla	125.9	142.9	144.7	1.2	14.9	
	Bogotá	121.9	135.9	137.6	1.3	12.9	
	Bucaramanga	123.8	134.9	136.6	1.2	10.4	
	Cali	123.9	139.5	141.5	1.5	14.2	
	Cartagena	139.2	147.6	150.7	2.1	8.3	
	Medellín	128.9	144.8	146.9	1.4	13.9	
	Otras	115.9	127.8	128.7	0.7	11.1	
	Total	**124.8**	**139.6**	**140.9**	**0.9**	**12.9**	

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

** El indicador Libertador-Davivienda Rent Index (ELDRI) estudia los inmuebles no residenciales en Colombia para cualquier estratificación.*

ANALISIS DE LA OFERTA

Los mercados de la ciudad existen grandes volúmenes de metro cuadrados que entrarán los próximos tres a cinco años por efecto de los proyectos que ya han sido vendidos más no ocupados, es decir vendidos a inversionistas, que tendrán que salir a buscar inquilinos al final de su construcción cuando, habrá muchos metros para arrendar.

Por otro lado, cabe destacar el papel preponderante y dinamizador de los inversionistas institucionales que han llevado al mercado inmobiliario corporativo a un nuevo nivel. No solo por los niveles de capital que han canalizado al sector de la construcción proveniente del ahorro público y privado, sino por los valores agregados que traen los proyectos en los que participan.

Los administradores de estos fondos solicitan adecuaciones en los proyectos en que invierten para llevarlos a ser atractivos para estos potenciales inquilinos, pisos falsos, sistemas de extinción de incendios, aire acondicionado, mayores alturas, mejores entradas, mayor cantidad de parqueaderos son algunas de las exigencias de los inversionistas para adquirir edificios de oficinas. De igual manera, cuando actúan de arrendadores facilitan las transacciones al ser únicos propietarios, ejecutar adecuaciones especiales, otorgar meses de gracia, dar flexibilidad legal, plazos largos, posibilidades de aumento de área a futuro, entre otros.

Los precios por metro cuadrado han tendido a estabilizarse e inclusive el rango de negociación ha tendido a aumentar, ya que los arrendadores están previendo el posible aumento en la competencia están ofreciendo descuentos mayores a sus precios de lista y condiciones más favorables a los inquilinos con el fin de atraer más clientes.

La entidad elaboró un análisis del entorno económico y valoración del mercado inmobiliario de alquiler de bodegas comerciales en la ciudad de Manizales. La inmobiliaria Millán y Asociados cotizó dos opciones: en la primera el valor del mt^2 por la bodega en $28.900, y una cuantía equivalente a $ 10.150.000 por concepto de canon de arrendamiento mensual; y como segunda opción una bodega con un valor inicial de canon de arrendamiento de $8.500.000 para un área de 360 mt^2; por otro lado, se obtuvo una propuesta de la inmobiliaria *Administra Bienes Raíces,* que cotizó el valor del mt^2 $19.636 y un canon equivalente 10.800.0000.

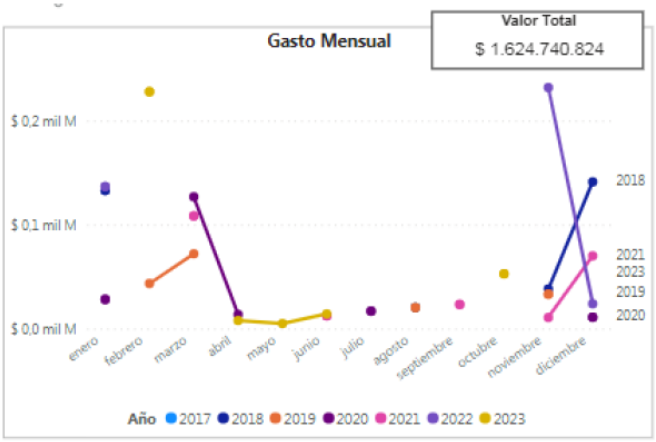
ANALISIS DE LA DEMANDA

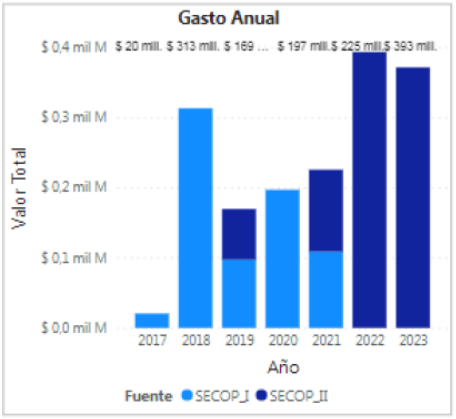
En relación con la demanda de los arrendamientos por parte de la entidad, en especial en los municipios donde la Corporación tiene presencia institucional, se pudo evidenciar:

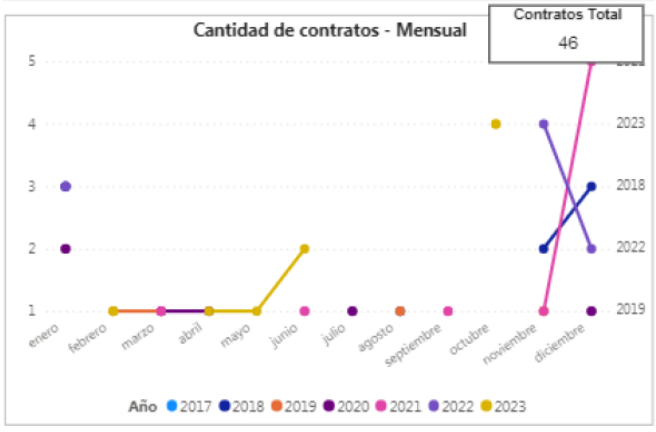
1. En vigencias anteriores, la Corporación Autónoma Regional de Caldas – Corpocaldas ha efectuado varios procesos para la suscripción de contratos de arrendamientos para ubicar las instalaciones de la entidad en diferentes municipalidades, entre los que se destacan:

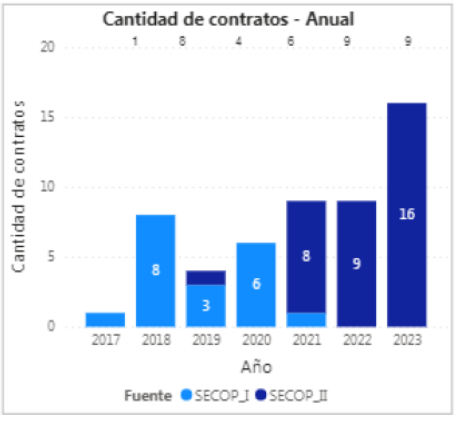
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

CONTRATO NRO.	CONTRATISTA	MUNICIPIO	OBJETO	VALOR
114-2021	ALZATE HENAO JUAN CARLOS	LA DORADA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el municipio de La Dorada.	23.400.000
281-2021	JARAMILLO VALENCIA ORLANDO	RIOSUCIO	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio de Riosucio.	12.000.000
167-2021	HINCAPIE ANGEL LUISA FERNANDA	PENSILVANIA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el municipio de Pensilvania.	10.800.000
268-2021	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	PACORA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio Pácora.	16.896.000
278-2021	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	MANZANARES	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio Manzanares.	12.540.000
275-2021	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	RISARALDA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio Risaralda.	12.540.000
274-2021	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	BELALCAZAR	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio Belalcazar.	16.104.000
087-2022	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	SUPIA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio de Supia.	8.375.616
166-2022	RAIGOZA CALDERON JOSE HERNANDO	SAMANA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio de Samaná.	8.272.878
038-2022	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	FILADELFIA	Arrendamiento de local ubicado en el municipio de Filadelfia.	15.730.477
081-2022	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	VICTORIA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipuio de Victoria.	16.896.000
091-2022	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	ARANZAZU	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio de Aránzazu.	24.299.000
024-2023	RAMIREZ RAMIREZ FRANCISCO ANDRES	ANSERMA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el municipio de Anserma.	7.920.000
144-2023	ALZATE HENAO JUAN CARLOS	LA DORADA	Arrendamiento del local ubicado en la carrera 3 No 19-20 para ubicar las instalaciones de la Corporación, en el Municipio de la Dorada - Caldas.	12.234.240
143-2023	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	RIOSUCIO	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio de Riosucio.	8.789.725
147-2023	RAIGOZA CALDERON JOSE HERNANDO	SAMANA	Arrendamiento de un local para ubicar las instalaciones de la Corporación en el Municipio de Samaná.	23.544.648
151-2023	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	SUPIA	Arrendamiento de un local para las instalaciones de la Corporación, en el municipio de Supía.	8.223.300
167-2023	CASTANO CASTANO MARIA ANGELICA	PENSILVANIA	Arrendamiento de un local para las instalaciones de la Corporación, en el municipio de Pensilvania.	15.637.380









Como se aprecia, en los últimos periodos la entidad ha tenido un incremento en la suscripción de contratos de arrendamiento, y los meses en los que se ha tenido mayor incidencia han sido noviembre y diciembre. En consecuencia, la entidad ha destinado aproximadamente mil seiscientos veinticuatro millones setecientos cuarenta mil ochocientos veinticuatro pesos mcte (1.624.740.824), en la adquisición de este servicio.

Por último, la modalidad de contratación más utilizada para el alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones es la Directa, acorde a lo señalado en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11. que establece: *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*.



Patricia Elena Calvo Rangel
Profesional Universitaria
Líder Subproceso de Gestión Documental