Fecha de Elaboración: Junio 12 2024

El presente documento describe el resultado de un estudio realizado por la Gobernación del Valle del Cauca, a través del Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional, en cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015. El estudio tiene como finalidad caracterizar el sector enfocado en actividades inmobiliarias, con el objetivo de establecer un marco de referencia uniforme que permita definir los requisitos habilitantes de los procesos de contratación gestionados por la Gobernación del Valle del Cauca, específicamente para el siguiente objeto contractual: **CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO LAS OFICINAS DEL PISO SEXTO EDIFICIO CITIBANK**

CLASIFICACION DE BIENES Y SERVICIOS

A continuación, se presenta la clasificación del bien o servicio a contratar por parte del Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional de acuerdo al objeto contractual y los parámetros sugeridos en Colombia Compra Eficiente.

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F Servicios	**80** Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos.	**13** Servicios inmobiliarios.	**15** Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.	**80131502** Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.

Descripción del Clasificador:

Grupo F- Servicios: Esta categoría engloba todas las actividades que proveen intangibles para satisfacer diversas necesidades de gestión y operativas. En este contexto, incluye la prestación de servicios relacionados con el alquiler y arrendamiento de espacios para uso administrativo.

Segmento 80- Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos: Este segmento se especializa en servicios que facilitan la administración y operación de empresas y organizaciones, incluyendo servicios de consultoría, asesoría y apoyo administrativo.

Familia 13- Servicios inmobiliarios: Dentro de este grupo, se encuentran todas las

actividades relacionadas con la compra, venta, alquiler y arrendamiento de bienes inmuebles, que proporcionan los espacios físicos necesarios para las operaciones de las entidades.

Clase 15- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones: Esta clase específica se enfoca en el arrendamiento de diversos tipos de propiedades y edificaciones, incluyendo oficinas, locales comerciales, y espacios industriales. Proporciona las facilidades necesarias para el funcionamiento y operación de las entidades arrendatarias.

Producto - 80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales: Este producto se refiere específicamente al arrendamiento de espacios diseñados para actividades comerciales o industriales. Incluye la provisión de instalaciones adecuadas para oficinas administrativas, comercios, fábricas, y otros usos industriales, asegurando que estos espacios cumplan con los requisitos técnicos y normativos necesarios para su operación.

Esta clasificación es crucial para asegurar que el proceso de contratación se ajuste a las normativas vigentes y se alinee con las mejores prácticas del mercado, facilitando una selección adecuada del proveedor de servicios y garantizando que las instalaciones arrendadas cumplan con las expectativas y necesidades de la Gobernación del Valle del Cauca.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

Conforme al artículo 305 de la Constitución Política, corresponde al Gobernador dirigir la acción administrativa del Departamento, asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

La misión de la Secretaría de Movilidad y Transporte consiste en gestionar la movilidad de la población, orientando, liderando y formulando la política del sistema de transporte y movilidad en el Departamento del Valle del Cauca para atender los requerimientos de movilidad en todos los modos de transporte en carretera, marítimo, fluvial, férreo y aéreo y de su expansión en el área de interconexión con la región pacífica, con el país y con el exterior, tanto para el sector privado como público, garantizando los niveles requeridos de seguridad vial, cobertura y conectividad.

Igualmente, es competencia de la Secretaría de Movilidad y Transporte de conformidad

con la estructura administrativa del Departamento:

1. Formular y gestionar la política de movilidad, regulación y control del tránsito y de transporte público en el departamento.
2. Ejercer como autoridad de tránsito en las vías locales y terciarias de los municipios que no cuentan con Secretaría de tránsito, así como atender las vías secundarias del Departamento.
3. Realizar las tareas de inspección, control y vigilancia del transporte vial.
4. Atender a los municipios del departamento, en su territorio, en las actividades de control y operación del tránsito y el transporte, así como la atención de accidentes y homicidios de tránsito, y gestión administrativa de las sanciones y recaudo de comparendos.
5. Promover proyectos de iniciativa pública – Privada regionales que permitan la conectividad en transporte y crear de esta manera las Autoridades Regionales de Transporte que corresponda tal y como lo establece el Plan Nacional de Desarrollo.
6. Atender los accidentes de tránsito en materia criminalística.
7. Crear y mantener una cultura de la seguridad vial en todo el departamento en un trabajo coordinado y cooperativo.
8. Analizar y solucionar problemas y puntos de conflicto con miras a eliminar la accidentalidad y la congestión, desde los diseños hasta la operación.
9. Las demás que le asigne la constitución, la Ley, las ordenanzas, los decretos, los reglamentos, normas y las que surjan como consecuencia del desarrollo normativo y jurisprudencial.

Plan de Desarrollo:	Valle Invencible
Pilar:	LT3 Polos de Desarrollo Urbano para competitividad y Equidad
Línea de Acción:	LA304. CONECTIVIDAD COMPLEMENTARIEDAD REGIONAL DESDE HACIA LOS POLOS DE DESARROLLO
Objetivo Específico:	Realizar campañas dirigidas a todos los actor viales en las estrategias de seguridad vial en Departamento del Valle del Cauca.
Programa:	Pg30403. Divulgación de la Estrategia de Movilid

	Segura en el Departamento del Valle del Cauca
Subprograma:	sp3040301. Implementación de Estrategias de Seguridad Vial mediante el control y capacitaciones
Meta (s) de Resultado:	MR30403001. Reducir a 182 lesionados y fallecidos en siniestros viales durante el período de gobierno
Meta (s) de Producto:	MP304030100101. Sensibilizar 600,000 actores viales en las estrategias de seguridad vial, en los 42 municipios del departamento del Valle del Cauca, durante el periodo de gobierno
Proyecto	IMPLEMENTACION DE LA ESTRATEGIA DE MOVILIDAD SEGURA PARA MEJORAR EL CONTROL, LA PREVENCION, LA REGULACIÓN Y LA SEGURIDAD VIAL DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
Actividades del Proyecto Objeto de la Contratación	Apoyar el mejoramiento de la movilidad - tren de cercanías.

En función de lo expuesto, es imperativo que la Secretaría de Movilidad y Transporte disponga de un espacio físico adecuado para la ejecución eficiente del proyecto de movilidad Tren de Cercanías. Tras una evaluación minuciosa de la infraestructura actual de la entidad, se ha constatado que no se cuenta con el espacio físico necesario ni con las áreas indispensables para desarrollar las actividades administrativas y de apoyo en condiciones óptimas de bienestar y confort para los funcionarios y contratistas asignados al proyecto.

Por consiguiente, se requiere contratar el arrendamiento de una oficina que cumpla con los siguientes requisitos técnicos:

Servicios Públicos: La oficina debe estar equipada con servicios esenciales, incluyendo suministro de energía eléctrica, conexión a internet de fibra óptica de alta velocidad y línea telefónica funcional.

Dotación de Oficinas: La oficina debe contar con el mobiliario adecuado, como sillas ergonómicas, escritorios modulares y archivadores de alta capacidad.

Esta contratación es fundamental para garantizar un entorno de trabajo que permita el desarrollo eficiente de las actividades asociadas al proyecto de movilidad Tren de

Cercanías, asegurando que el personal cuente con las condiciones necesarias para desempeñar sus funciones de manera efectiva y en un ambiente que promueva la productividad y el bienestar.

1. Objetivo General

Tomar en arrendamiento Tres (3) oficinas del edificio Citibank para uso exclusivo de la Gobernación del Valle del Cauca- Secretaria de movilidad y transporte.

1.1. Objetivos Específicos

- Tomar en arrendamiento las oficinas están ubicadas el piso sexto del inmueble denominado EDIFICIO CITIBANK.
- Verificar que las instalaciones eléctricas y sanitarias se encuentren en buen estado, funcionamiento y en perfectas condiciones de higiene y estética para ser ocupadas por el proyecto de movilidad tren de cercanías.
- Adecuar el espacio tomado en arrendamiento según la necesidad de la secretaria de movilidad y Transporte.
- Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual la suma fijada por el arrendador, sobre las oficinas efectivamente ocupadas.
- Pagar los servicios públicos por concepto de agua y alcantarillado, energía y teléfono, de las oficinas efectivamente ocupadas.
- Asumir por su cuenta y riesgo las adecuaciones físicas u otro tipo de inversión que considere necesario para utilizar en debida forma el espacio acorde con las necesidades requeridas.
- Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
- Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipo, sin que el ARRENDADOR se haga en ningún momento responsable por las pérdidas o hurtos que se les puedan presentar.

1. ASPECTOS GENERALES

1.2. Económicos

La economía se compone de tres (3) grandes sectores económicos, *primario, secundario y terciario.* El sector *primario* hace referencia a la extracción de recursos naturales que servirán más adelante para la generación bienes que podrán ser consumidos directamente. El sector *secundario,* está relacionado con la transformación de recursos naturales o materias primas que servirán de base para cubrir necesidades de consumo; su transformación puede ser artesanal, cuando esta es la baja escala, o industrial cuando se hace forma masiva. Finalmente, el sector *terciario,* está enfocado en la generación de servicios.

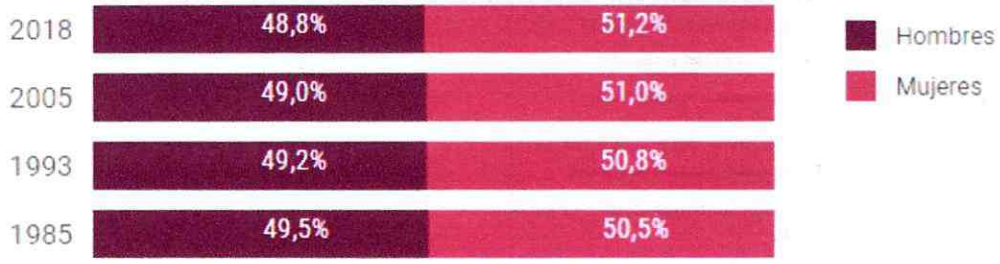
En este sentido, el desarrollo del actual análisis del sector con objeto contractual "CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO LAS OFICINAS DEL PISO SEXTO EDIFICIO CITIBANK es perteneciente al sector terciario.

Para comprender el mercado de arrendamiento en Colombia, es esencial contextualizarlo con datos demográficos clave. Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, Colombia tiene una población estimada de 48.258.494 habitantes. Dentro de esta cifra, las mujeres representan el 51,2%, mientras que los hombres constituyen el 48,8%. Un aspecto relevante es que aproximadamente el 68,2% de la población se encuentra en el grupo de edad comprendido entre los 15 y los 65 años, lo que subraya la proporción significativa de individuos en edad activa laboral y económica.

Estos datos demográficos no solo proporcionan un panorama detallado de la estructura poblacional del país, sino que también son fundamentales para entender la dinámica y la demanda en el mercado de arrendamiento, ya que influyen directamente en las decisiones de vivienda y en la necesidad de espacios comerciales y de oficina en diferentes regiones de Colombia.

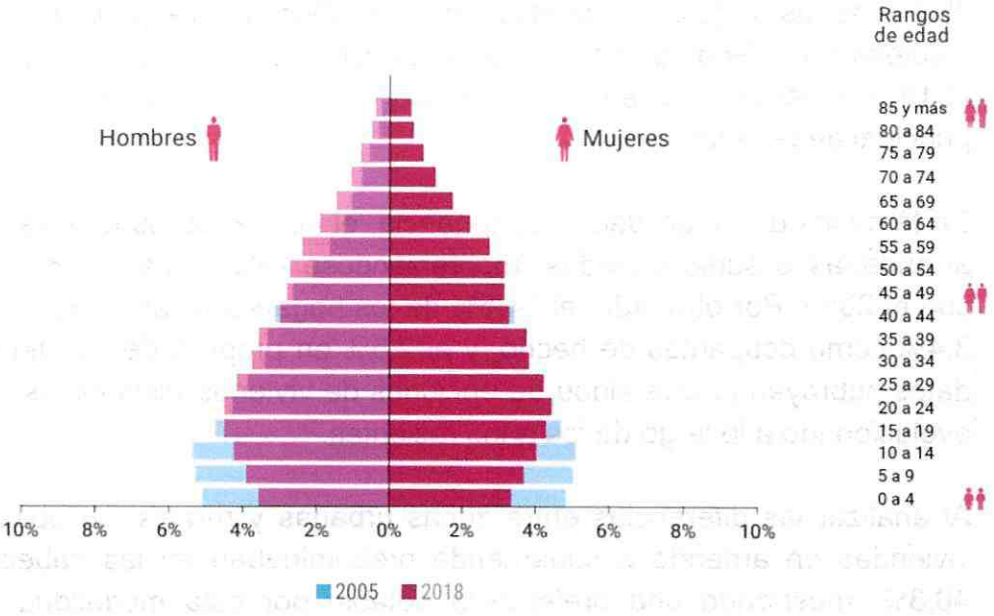
➢ Distribución de la población Colombiana

Figura 1. Distribución poblacional por sexo (2005-2018)



Fuente: DANE (2024)

Figura 2. Distribución poblacional por rango de edad (2005-2018)



Fuente: DANE (2024)

Tabla 1: Hogares según tipo de tenencia de la vivienda (%) Total nacional 2019, 2020, 2021, 2022, 2023

Tenencia de vivienda	Total nacional				
	2019	2020	2021	2022	2023
Propia totalmente pagada	41,6	37,3	34,7	34,9	35,4
Propia, la están pagando	4,6	4,8	4,7	4,1	4,1
En arriendo o subarriendo	35,7	36,9	38,6	40,2	40,3
Con permiso del propietario, sin pago alguno (usufructuario)	14,1	14,6	15,4	13,9	14,5
Posesión sin título (ocupante de hecho)	2,2	3,4	3,6	4,5	3,4
Propiedad colectiva	1,8	3,0	3,1	2,4	2,5

Fuente: DANE (2024)

Según los datos de la Encuesta Continua de Vivienda (ECV) de 2023, se encontró que el 39,5% de los hogares en el país vivían en viviendas de propiedad, ya sea pagando una hipoteca o habiéndola completado. Esta cifra muestra una leve variación con respecto al 2019, sugiriendo una tendencia estable en la preferencia por la propiedad como forma principal de tenencia.

En términos de modalidades de tenencia, el 40,3% de los hogares residían en viviendas arrendadas o subarrendadas, manteniéndose relativamente constante en comparación con el 2019. Por otro lado, el 14,5% de los hogares vivían con permiso del propietario, el 3,4% como ocupantes de hecho, y el 2,5% en propiedades de tenencia colectiva. Estos datos subrayan la diversidad de opciones de vivienda disponibles en el país y cómo han evolucionado a lo largo de los años recientes.

Al analizar las diferencias entre zonas urbanas y rurales, se observa que en 2020, las viviendas en arriendo o subarriendo predominaban en las cabeceras urbanas con un 40,3%, mostrando una preferencia notable por esta modalidad en entornos urbanos dinámicos. En contraste, en centros poblados y áreas rurales dispersas, la vivienda propia tenía una proporción significativa del 44,9%, indicando una mayor estabilidad en la propiedad como forma de tenencia en contextos menos urbanizados. Estas variaciones entre años y entre diferentes tipos de localidades ofrecen un panorama completo de las dinámicas de vivienda en el país, destacando las tendencias actuales y las diferencias regionales en la tenencia de viviendas.

La comparación de los resultados entre 2022 Y 2023 El porcentaje de propietarios es ligeramente superior al del año anterior (39,0%) e inferior al de arrendatarios (40,3%). De esta manera, por segundo año consecutivo el tipo de ocupación que predomina en el país es el arriendo.

Por otra parte, el conjunto de empresas que desarrollan actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados, según información obtenida en la Encuesta anual de servicios (EAS) 2020 tuvieron variación negativa (-12,2%) en 2020 con respecto al año 2019 en el nivel de ingresos operacionales.

Figura 3: Tasa global de participación (TGP), Tasa de ocupación (TO), Tasa de desocupación (TD) y Tasa de subocupación (TS) Enero – Diciembre (2022-2023)

Tasas (%)	Total Nacional		Total 13 ciudades y áreas metropolitanas	
	Ene - Dic 2022	Ene – Dic 2023	Ene - Dic 2022	Ene - Dic 2023
TGP	63,6	**64,1**	65,5	**66,3**
TO	56,5	**57,6**	58,1	**59,5**
TD	11,2	**10,2**	11,4	**10,4**
TS	8,2	**8,1**	7,6	**7,8**

Fuente: DANE (2024)

En diciembre de 2023, la tasa de desocupación a nivel nacional fue del 10,0%. En las trece ciudades y áreas metropolitanas, esta tasa fue ligeramente superior, alcanzando el 10,2%, mostrando una mejora respecto al 10,8% registrado en el mismo período del año anterior. La brecha de género en desocupación fue notable, con las mujeres presentando una tasa del 12,2% y los hombres del 8,4%, representando una diferencia de 3,8 puntos porcentuales.

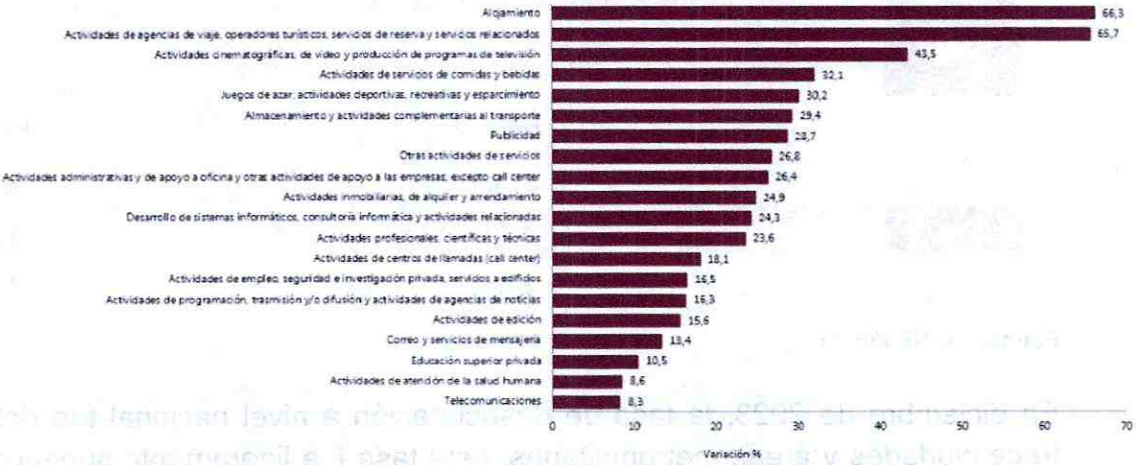
Durante el trimestre octubre-diciembre de 2023, la tasa de desocupación se situó en 9,4% a nivel nacional, con una tasa de participación laboral del 64,0% y una tasa de ocupación del 58,0%. La brecha de género persistió, con las mujeres experimentando una tasa de desocupación del 11,6% frente al 7,8% de los hombres, manteniendo una diferencia de 3,8 puntos porcentuales.

En cuanto a las ramas de actividad, el comercio y reparación de vehículos contribuyeron significativamente a la población ocupada, con 1,4 puntos porcentuales y 4,1 millones de

ocupados, seguido por las actividades profesionales, científicas, técnicas y de servicios administrativos con 0,6 puntos porcentuales y 2,0 millones de ocupados en diciembre de 2023.

En el periodo anual completo de enero a diciembre de 2023, la tasa de desocupación promedió el 10,2% a nivel nacional, mientras que en las áreas urbanas fue ligeramente superior, alcanzando el 10,4%. La brecha de género se mantuvo, con las mujeres mostrando una tasa de desocupación del 12,8% y los hombres del 8,2%, reflejando una diferencia de 4,6 puntos porcentuales. En las trece ciudades y áreas metropolitanas, esta brecha fue de 2,6 puntos porcentuales, con tasas del 11,7% y 9,2% para mujeres y hombres, respectivamente.

Figura 4. Variación de los ingresos operacionales, según subsector de servicios Total Nacional 2022/2021



Fuente: DANE (2022)

En octubre de 2021, según datos extraídos de la Encuesta Mensual de Servicios (EMS), las empresas del mismo sector reportaron un incremento significativo en sus ingresos nominales, registrando un aumento del 34,2% en comparación con el mismo mes del año anterior. Este crecimiento refleja una recuperación notable en la actividad económica del sector, posiblemente influenciada por factores como la mejora de condiciones macroeconómicas, cambios en la demanda de servicios, o ajustes en las estrategias comerciales y operativas de las empresas encuestadas.

El balance positivo en los ingresos nominales indica una tendencia favorable para las empresas del sector analizado, sugiriendo una respuesta efectiva a las dinámicas del

mercado y una capacidad adaptativa frente a condiciones económicas cambiantes. Este aumento podría estar asociado con la recuperación post-pandemia, la implementación de nuevas tecnologías, la adaptación a modelos de trabajo remoto, o innovaciones en la oferta de servicios. Los datos de la EMS proporcionan una visión detallada de la evolución económica del sector de servicios en el período mencionado, destacando la importancia de monitorear y analizar continuamente estos indicadores para comprender mejor las tendencias y proyecciones económicas a nivel empresarial y sectorial.

Figura 5. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios Total nacional Abril 2024 / abril 2023



Fuente: DANE (2024)

Durante el período comprendido entre abril de 2023 y abril de 2024, se observaron variaciones significativas en los ingresos nominales de diversos sectores de servicios. Sectores como la producción de películas cinematográficas y programas de televisión registraron un crecimiento destacado del 20.8%, seguido de cerca por las telecomunicaciones con un incremento del 18.0%. Las actividades relacionadas con la edición también experimentaron un notable aumento del 15.8%, reflejando una dinámica positiva en las industrias creativas y de comunicación visual. En contraste, la salud humana privada sin internación y los servicios de correo y mensajería enfrentaron desafíos considerables, con reducciones del -35.8% y -4.9%, respectivamente, evidenciando una contracción significativa en estos segmentos.

En términos generales, sectores estratégicos como la tecnología de la información y las

comunicaciones mostraron resiliencia y crecimiento. El desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos creció un 8.3%, mientras que las telecomunicaciones se expandieron un 18.0%. No obstante, los centros de llamadas (Call center) y ciertos servicios de entretenimiento experimentaron declives, con una disminución del -2.9% y -0.8%, respectivamente. Este panorama subraya un entorno económico dinámico donde la demanda y las condiciones del mercado han influido de manera variada en diferentes sectores. Destaca la importancia de adaptarse a cambios específicos dentro de cada sector para optimizar estrategias de crecimiento y mitigar riesgos en un contexto económico fluctuante.

1.2.1. Productos incluidos dentro del sector

Las soluciones que ofrece el sector de comercio en Colombia son numerosas, no obstante, el objeto de este estudio se centra en aquellas organizaciones que llevan a cabo la actividad económica *6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados,* de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) revisión 4 adaptada para Colombia, por lo que, los productos o servicios que pueden llegar a desarrollarse son:

- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.
- El alquiler y/o arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días: - Promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios. - Subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos. - El suministro de espacio solo para albergue de animales.

1.2.2. Agentes que desarrollan la actividad económica 6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Se dispone de una tabla detallando datos específicos de 100 empresas que operan en el sector de actividades inmobiliarias conforme a la clasificación CIIU 6810. Estas empresas son parte de un universo más extenso que comprende un total de 4,621 organizaciones, según datos obtenidos de la Superintendencia de

Sociedades a través del Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS). Este sistema proporciona una plataforma integral para el análisis financiero y la supervisión de empresas en Colombia.

Para acceder a información adicional y detallada sobre estas empresas y otras actividades económicas relacionadas, se puede consultar directamente el sitio web de la Superintendencia de Sociedades en el siguiente enlace: https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports. Este enlace facilita el acceso a informes masivos que ofrecen una visión amplia y actualizada del panorama empresarial dentro del sector inmobiliario en el país.

Tabla 2. Empresas dedicadas la prestación de servicios inmobiliarios

No.	NIT	RAZON SOCIAL	CODIGO CIIU	ESTADO	SITUACION	INGRESOS OPERACIONALES 2020
1	900066708	INVERSIONES YM S.A.S	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 3.825.017.584
2	900111454	INVERSIONES JMH S.A.S	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 2.048.844.564
3	900519421	INVERSIONES ACGR SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 1.098.119.551
4	900329769	PRACEGAR ALZATE Y CIA S.C.A.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 1.041.089.259
5	900087151	CARTAGENA II SA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 1.019.008.202
6	860508856	CAR BOYACA SCA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 729.689.122
7	860068429	INVERSIONES QUANTUM PLUS S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 692.250.713
8	805013653	LA GALERIA Y CIA SA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 489.526.932
9	800133177	MACFER SCA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 369.257.313
10	900254193	MARDELPIL S.A.S	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 361.204.767
11	800149296	ALFREDO EMILIO HOYOS MAZUERA Y CIA S.EN.C.A.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 355.662.077
12	800038135	SALEXDA S.A.S.	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 342.522.400
13	900983292	GRUPO PATMOS S.A.S.	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 327.115.995
14	830101513	HELENA S DEVELPMENT INC	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 323.617.193
15	800249542	REYNA ROMERO Y CIA S EN C	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 255.804.105
16	900854661	ORGANIZACION PCC & CIA SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 253.572.345
17	900330636	INVERGROUP AG & CIA SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 226.299.967
18	860061284	GRUPO AR SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 201.666.661
19	900442475	INVERSIONES GML SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 187.858.147
20	901084632	FAGUA FLOWERS SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 159.945.792

21	890938441	SUPER AGRO INVERSIONES S.A.S	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 159.142.692	
22	860059265	GRUPO TRIANGULO SA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 148.464.406	
23	860061173	GRUPO AVIATUR LTDA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 140.974.626	
24	830068589	MARJIM LIMITADA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 136.124.451	
25	860060256	BRETANO CIENTO ONCE SAS	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 133.792.489	
26	900685695	AVANTGARD SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 105.430.652	
27	900547281	CAMARGO MUÑOZ SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 94.434.055	
28	805005674	ORREGO GOMEZ S EN CS SUCESORES	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 88.592.560	
29	802006482	BAPACOL S.A.S	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 87.777.755	
30	900152603	INVERSIONES COGUI EU	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 86.509.385	
31	900711448	PHOENIX TOWER INTERNATIONAL COLOMBIA LTDA.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 80.781.338	
32	900983976	PROMOTORA ENTRE MARES S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 78.767.003	
33	900296087	MURPEL S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 77.771.119	
34	900989399	WEWORK COLOMBIA SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 75.092.077	
35	901084385	INVERSIONES UBUNTU SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 66.777.249	
36	800133796	GRISALES PARRA Y CIA. S. EN C.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 66.283.066	
37	900815566	INVERSIONES FHG SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 59.341.921	
38	860031357	TECNOLOGIA INMOBILIARIA S.A.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 56.646.524	
39	900155619	ESPACIO Y ESTILO SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 56.519.506	
40	830113477	SCORPIO INVERSIONES S A	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 48.128.548	
41	900467569	PROMOTORA LOS CAUCHOS S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 47.506.013	
42	804002861	INVERSIONES ARAR S.A	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 47.073.205	
43	890325060	CALIMA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 45.822.645	
44	890907824	MAYORCA INVERSIONES SA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 45.370.740	
45	900192570	COMPAÑIA DE SERVICIOS E INVERSIONES ALPES SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 44.619.541	
46	800082585	A. PARRA.S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 41.286.669	
47	830117735	PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO PROCOMERCIO SA	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 36.712.910	
48	800155028	INVERSIONES EL NOVILLERO S.A.S	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 35.653.547	

49	830116939	INVERSIONES MATIZ ALDANA LTDA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 35.264.809
50	901126856	INVERSIONES FALUM S.A.S	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 34.440.208
51	830024484	CONCHA MENDOZA Y COMPAÑÍA S EN C	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 33.754.753
52	900291850	INVERSIONES OPORTUNAS S.A.S.	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 32.837.692
53	900534231	TERRAGRUPO SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 32.668.508
54	901026584	PROMOTORA PIETRACAMPESTRE S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 32.113.962
55	860401339	INVERINMOBILIARIAS S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 31.105.899
56	860030764	AGROBETANIA SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 29.841.202
57	900901456	PROMOTORA LA MACARENA S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 28.659.995
58	860028093	CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A.	L6810	CONTROL	ACTIVA	$ 27.488.209
59	900275795	AMARALES S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 25.851.697
60	901119808	INVERANCLA SAS	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 24.657.829
61	860048044	UGAVE S.A.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 24.410.363
62	900049519	INVGROUP 18 S.A.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 24.091.390
63	900388070	CHEOIL HOLDING SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 23.626.029
64	900536058	CORPORACION DE INVERSIONES DE COLOMBIA S.A SUCURSAL COLOMBIA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 23.567.748
65	800157136	COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 23.554.927
66	890113945	ORTEGON ROCHA Y CIA S EN C	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 22.369.098
67	900079790	EJE CONSTRUCCIONES SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 22.349.518
68	811044597	INMUEBLES COMERCIALES S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 20.757.389
69	811046960	INVERFAM S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 20.643.627
70	900342390	MENDEZ PINILLA S.A.S.	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 20.581.584
71	900122984	GRAMERCY SAS	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 19.610.474
72	900190264	VINSA INVERSIONES S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 19.505.285
73	830125537	GRUPO KALA S.A.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 19.039.555
74	900073948	INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 18.229.471
75	830146943	SPIRINDIPIRI S.A.S	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 18.065.392
76	860016728	CIEMCO LTDA CIEMEL & CIA SCA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 17.271.371
77	900460297	INVERSIONES INMOBILIARIAS BUCARAMANGA ARAUCO S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 17.190.819

78	900881993	ISCOL INVESTMENTS SAS	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 17.170.420
79	900224887	ZONA FRANCA DE OCCIDENTE SAS USUARIO OPERADOR	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 16.940.303
80	900100549	MAFER REAL ESTATE DE COLOMBIA S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 16.507.983
81	900498710	JARDIN INVERSIONES SAS	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 16.340.948
82	900806708	REIC SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 15.747.655
83	830117529	JUNE S.A.S.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 15.031.632
84	830041607	MILENIUM PLAZA SA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 14.645.140
85	900465934	PROMOTORA COMERCIAL DE LA SABANA SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 14.525.534
86	900447782	NAVISABANA S.A	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 14.070.033
87	900174229	TERMINAL LOGISTICO DE BUENAVENTURA SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 13.983.956
88	830051694	ROCHES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 13.794.032
89	890941953	VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 13.742.691
90	900568957	INVERSIONES GOLAN SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 13.534.490
91	901038787	TERRA 360 GRADOS SA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 13.530.577
92	900552524	PROMOTORA G3 S.A.S	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 13.215.883
93	860511043	MCALLISTER GOMEZ SAS	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 13.207.896
94	830059052	NAGASI E.U.	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 13.094.375
95	890401198	INVERMAS SA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 13.069.428
96	800130964	SAAD SALDARRIAGA S.A.	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 12.843.959
97	860012305	ADOTEX S.A.S	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 12.727.032
98	860077672	ALTIC GROUP S.A. S	L6810	INSPECCION	ACTIVA	$ 12.719.025
99	830049139	MOICHES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 12.558.513
100	830048540	CHEWORD SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA	L6810	VIGILANCIA	ACTIVA	$ 12.389.776

Fuente: Autoría propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

1.2.3. Gremios y asociaciones

1.2.3.1. Sector inmobiliario

En el contexto del sector inmobiliario colombiano, diversas asociaciones y gremios juegan un papel crucial en su respaldo y desarrollo, con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio como actor central. La Tabla 3 detalla algunas de estas entidades significativas:

Tabla 3. Gremios y Asociaciones Sector Inmobiliario Colombiano

No.	Entidad	Acrónimo	Página Web
1	Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz	FEDELONJAS	www.fedelonjas.org.co
2	Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz	CORALONJAS	www.coralonjas.com
3	Fomento y Desarrollo Inmobiliario	AFYDI	www.afydi.com/

Fuente: Autoría propia.

Es destacable que FEDELONJAS, establecida el 23 de octubre de 1976, cuenta con más de 40 años de trayectoria en el país, agrupando a los inmobiliarios de numerosas regiones como Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Cesar, Chocó, Huila, Antioquia, Montería, Nariño, Putumayo, los Santanderes, Arauca, Quindío, Risaralda, Magdalena, San Andrés, Sucre, Tolima y Casanare.

Estas organizaciones desempeñan un rol fundamental en la promoción de estándares profesionales, la defensa de los intereses del sector y la colaboración con entidades gubernamentales para el desarrollo y regulación del mercado inmobiliario en Colombia. Para más información detallada sobre cada una de estas entidades y su contribución al sector, se puede visitar sus respectivas páginas web proporcionadas en la tabla.

1.2.4 Aspectos económicos

Las proyecciones muestran que en el año 2024 el mercado laboral se va a comportar de una manera muy similar al 2023, con una cifra parecida al 10 % en torno a una pequeña recuperación de la economía colombiana, sobre todo en la parte de inversión de obras civiles.

Igualmente, el comportamiento del desempleo en este 2024 dependerá principalmente de la

recuperación de la economía. En ese sentido, hay que considerar dos factores importantes: Recuperación de la economía mundial y las decisiones de política monetaria y de política fiscal.

Ante la recuperación económica mundial es difícil hacer algún pronóstico debido a que los conflictos armados internacionales y la desaceleración de las economías de China y de Estados Unidos hacen que la incertidumbre sea alta para este comienzo de 2024.

En cuanto al segundo factor, la ejecución del gasto de una manera adecuada puede ayudar a la creación de empleo, sobre todo formal. Si bien 2023 finalizó con un buen desempeño en recaudo tributario y en el déficit fiscal, se espera que para 2024 se presente una programación del gasto más austera que se ajuste al espacio fiscal limitado.

Por parte del Banco de la República se espera empiece una fase de reducciones de la tasa de interés, que permitan mover los mercados de crédito y por lo tanto el despegue de la actividad económica. Sin embargo, estaría sujeto a que la inflación tenga un comportamiento aceptado por la autoridad monetaria. En otras palabras, tiene que estar dentro de los puntos porcentuales de la inflación objetivo.

En cuanto al salario mínimo, el día 29 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2292 de 2023 a través del cual se fijó el valor del salario mínimo legal mensual vigente en COP $1.300.000, a partir del 01 de enero de 2024. El día 29 de diciembre de 2023, el Gobierno Nacional publicó el Decreto 2293 de 2023 a través del cual se fijó el valor del auxilio legal de transporte en COP$162.000, a partir del 01 de enero de 2024.

Esto representa un incremento del 12% en el valor del salario mínimo legal mensual vigente y un incremento del 15% en el valor del auxilio de transporte. Así, el salario mínimo se incrementó en COP$140.000 y el auxilio de transporte en COP $21.394

Es importante revisar el comportamiento de la economía colombiana de acuerdo con la dinámica de las principales variables macroeconómicas que jalonan su desarrollo. De esta manera, en esta sección se analizará variables como: Producto interno bruto (PIB), Índice de precios al consumidor y el comportamiento del salario mínimo mensual legal vigente.

1.2.4.1Comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB)

El Producto Interior Bruto (PIB) mide el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de un país durante un año. El PIB también se define como el conjunto de

todos los bienes y servicios finales producidos en un país durante un año. El PIB se utiliza habitualmente como medida del grado de bienestar de la población de un país.

Las proyecciones que daban los analistas para el PIB del año 2023 eran alrededor del 1% . Sin embargo, estas proyecciones no se dieron, el PIB decreció en un 0.3% con respecto al año 2022.

El comportamiento de la economía por actividad económica, de los 12 sectores, cinco presentaron variaciones negativas. Los tres que más cayeron fueron: construcción, con -8%; la industria manufacturera, con -6,2%; y el comercio y reparación, transporte y construcción, almacenamiento, alojamiento y servicios de comida, con -3,5%.

Al revisar las cifras lo que demuestran es el debilitamiento de la economía y un proceso de desaceleración que no ve freno. "Esto viene demostrando esa debilidad de la actividad económica que reafirma un escenario en el que Colombia se le hacía difícil cumplir con esa meta.

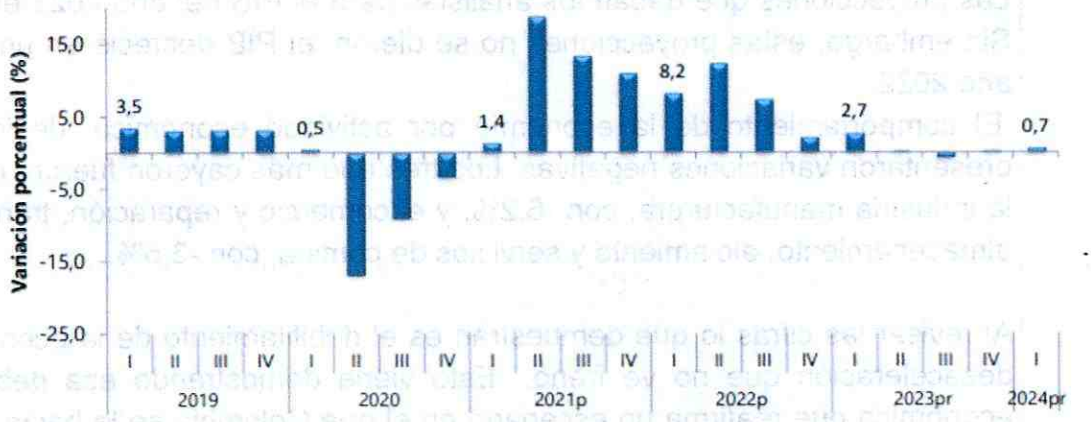
En cuanto al consumo también se observó caídas importantes. "Esto, debido a una alta inflación y unas elevadas tasas de interés, que conllevaron al proceso de desaceleración de la economía.

1.2.5 Producto Interno Bruto

Según la última publicación del DANE, actualizada al 15 de mayo de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) en su serie original muestra un crecimiento del 0,7% en el primer trimestre de 2024pr respecto al mismo período del año anterior, como se detalla en la figura 5. Este indicador es crucial para medir la actividad económica de un país, representando la producción de bienes y servicios en un periodo específico, generalmente trimestral o anual.

Las actividades económicas que más han contribuido al dinamismo del valor agregado incluyen la administración pública y defensa; los planes de seguridad social de afiliación obligatoria; la educación; las actividades de atención de la salud humana y los servicios sociales, con un crecimiento del 5,3%, aportando 0,7 puntos porcentuales a la variación anual. También destacan la agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, con un aumento del 5,5%, aportando 0,5 puntos porcentuales, y el suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; la distribución de agua; la evacuación y tratamiento de aguas residuales; la gestión de desechos y las actividades de saneamiento ambiental, con un crecimiento del 4,5%, aportando 0,2 puntos porcentuales a la variación anual.

Figura 6. Producto Interno Bruto Tasa de crecimiento en volumen1 2019-I / 2024pr -I



Fuente: DANE (2024)

En comparación con el trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto (PIB) en su serie ajustada por efecto estacional y calendario muestra un incremento del 1,1%. Este indicador es crucial para evaluar la variación en la producción de bienes y servicios de un país durante períodos específicos, considerando ajustes por factores estacionales y calendario que pueden afectar las mediciones económicas.

En cuanto al desempeño de las actividades económicas específicas durante este período:

Las actividades artísticas, de entretenimiento y recreación, junto con otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; y actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio, registraron un crecimiento del 3,7%. Este sector refleja una dinámica positiva en áreas relacionadas con el ocio y servicios personales.

La administración pública y defensa; los planes de seguridad social de afiliación obligatoria; la educación; y las actividades de atención de la salud humana y servicios sociales mostraron un aumento del 2,0%. Estas áreas clave del sector público y social reflejan un incremento en la actividad y los servicios prestados.

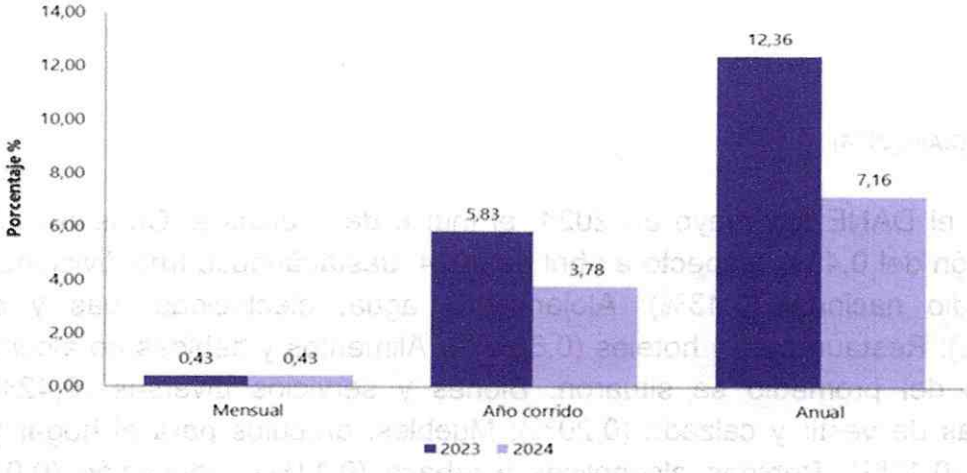
El suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; la distribución de agua; la evacuación y tratamiento de aguas residuales; la gestión de desechos y las actividades de saneamiento ambiental experimentaron un crecimiento del 1,9%. Este sector es fundamental para la infraestructura básica y los servicios esenciales que sustentan otras actividades económicas y el bienestar general.

Estos datos subrayan la importancia de analizar el PIB ajustado por efecto estacional y calendario para comprender con precisión las tendencias económicas a corto plazo y el impacto de políticas económicas y sociales en diversos sectores productivos.

1.2.6 Índice de Precios al consumidor IPC

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base.

Figura 7. IPC Variaciones Total Nacional Mayo 2023 - 2024



Fuente: DANE (2024)

Según el reporte del DANE para enero de 2024, se observó el mayor aumento de precios en la subclase de equipos de telefonía móvil, similares y reparación, con un incremento del 2,93%. Por otro lado, la subclase de servicios de comunicación fija y móvil, así como la provisión de internet, no mostró variaciones significativas a dos dígitos decimales.
Este análisis refleja la dinámica específica de precios en sectores clave del mercado de

telecomunicaciones y tecnología. El aumento en los precios de equipos de telefonía móvil y servicios relacionados puede influir en la inflación general y en el comportamiento del consumidor, siendo crucial para la formulación de políticas económicas y estrategias empresariales en el sector.
3.5

1.2.6.1Variación y contribución anual por divisiones de gasto

Tabla 4. IPC Variación y contribución mensual Según divisiones de gasto Mayo 2023 - 2024

	2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribucion Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	0.92	0.28	0.74	0.23
Restaurantes y hoteles	9.43	0.68	0.07	0.65	0.07
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	-0.85	-0.17	0.51	0.10
TOTAL	100.00	0.43	0.43	0.43	0.43
Bienes y servicios diversos	5.36	0.37	0.02	0.42	0.02
Salud	1.71	0.85	0.01	0.36	0.01
Prendas de vestir y calzado	3.98	0.60	0.02	0.20	0.01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	0.44	0.02	0.13	0.01
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	1.15	0.02	0.11	0.00
Educación	4.41	0.02	0.00	0.03	0.00
Recreación y cultura	3.79	0.02	0.00	-0.02	0.00
Transporte	12.93	1.19	0.16	-0.05	-0.01
Información y comunicación	4.33	0.05	0.00	-0.16	0.00

Fuente: DIAN (2024)

Según el DANE, en mayo de 2024, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) mostró una variación del 0,43% respecto a abril de 2024, destacándose tres divisiones que superaron el promedio nacional (0,43%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,74%); Restaurantes y hoteles (0,65%); y Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,51%). Por debajo del promedio se situaron: Bienes y servicios diversos (0,42%); Salud (0,36%); Prendas de vestir y calzado (0,20%); Muebles, artículos para el hogar y conservación del hogar (0,13%); Bebidas alcohólicas y tabaco (0,11%); Educación (0,03%); Recreación y cultura (-0,02%); Transporte (-0,05%); e Información y comunicación (-0,16%).

Las mayores contribuciones a la variación mensual del IPC (0,43%) provinieron de las divisiones de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, y Restaurantes y hoteles, las cuales sumaron 0,39 puntos porcentuales a la variación total. En mayo de 2024, comparado con abril de 2024, las subclases que más

incidieron en el índice total fueron: arriendo imputado (0,75%); papas (20,47%); arriendo efectivo (0,75%); comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,71%); electricidad (0,78%); plátanos (4,55%); chocolate y productos a base de chocolate (6,69%); comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,68%); gas (1,29%); y hortalizas y legumbres frescas (2,10%). Las subclases con contribuciones negativas a la variación fueron: frutas frescas (-2,94%); tomate (-11,20%); vehículo particular nuevo o usado (-1,07%); naranjas (-9,92%); y zanahoria (-13,91%).

En el periodo acumulado de enero a mayo de 2024, cuatro divisiones de bienes y servicios superaron el promedio nacional de variación del IPC (3,78%): Educación (8,89%); Restaurantes y hoteles (4,80%); Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (4,49%); y Transporte (4,10%). Las demás divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Bebidas alcohólicas y tabaco (3,62%); Salud (3,60%); Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,48%); Bienes y servicios diversos (2,43%); Muebles, artículos para el hogar y conservación ordinaria del hogar (1,90%); Prendas de vestir y calzado (1,39%); Información y comunicación (-0,18%); y Recreación y cultura (-1,11%).

Las mayores contribuciones a la variación acumulada en el año (enero - mayo) provinieron de las divisiones de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas, Transporte y Restaurantes y hoteles, las cuales en conjunto aportaron 3,11 puntos porcentuales a la variación total del IPC. En mayo de 2024, en comparación con diciembre de 2023, las subclases que más influyeron en el acumulado anual fueron: arriendo imputado (4,22%); arriendo efectivo (4,34%); comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (5,12%); transporte urbano (incluye tren y metro) (7,54%); frutas frescas (21,07%); electricidad (5,18%); combustibles para vehículos (5,44%); educación preescolar y básica primaria (9,17%); papas (28,56%); y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (4,60%). Con contribuciones negativas a la variación se situaron: paquetes turísticos completos, que incluyen paquetes de excursiones de un día (sin pernoctar) (-11,29%); vehículo particular nuevo o usado (-2,12%); huevos (-6,30%); aceites comestibles (-5,65%); y equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-12,57%).

Este análisis detallado del IPC y sus variaciones proporciona una visión comprensiva de cómo diferentes sectores de la economía colombiana están influyendo en el comportamiento de los precios al consumidor durante el periodo mencionado.

1.2.7.Salario Mínimo

Para determinar el valor del salario mínimo en Colombia, se utiliza un enfoque basado en variables económicas fundamentales, siendo la inflación del año previo la más influyente. El salario mínimo no solo establece un umbral de ingresos para ciertos trabajadores, sino que también sirve como punto de referencia crítico para la estructura salarial más amplia de la economía. Este indicador es fundamental en la negociación colectiva y en las políticas de ajuste salarial, impactando directamente la distribución de la renta y la competitividad de las empresas.

El aumento en los costos laborales asociados con el ajuste del salario mínimo tiene consecuencias significativas en los costos totales de producción de las empresas. Este fenómeno, conocido como el efecto escalera, implica que los incrementos en el salario mínimo pueden llevar a ajustes proporcionales en los salarios de otros trabajadores y, en algunos casos, a ajustes en los precios de los bienes y servicios producidos.

En el contexto colombiano, el salario mínimo se fija mediante un decreto nacional, tras consultas y deliberaciones entre representantes del sector empresarial, sindicatos de trabajadores y el gobierno. Durante los últimos 12 años, el promedio de la variación anual del salario mínimo ha sido del 6,7%, reflejando la dinámica de las negociaciones y las condiciones económicas subyacentes. Este proceso no solo busca garantizar condiciones laborales dignas, sino también mantener el equilibrio entre la protección del ingreso de los trabajadores y la competitividad empresarial en un entorno económico cambiante.

Tabla 5. Variación del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente 2012-2024

AÑO	SMMLV	VARIACIÓN % ANUAL	DECRETO DEL GOBIERNO NACIONAL
2012	566.700	5,80%	4919 de diciembre 26 de 2011
2013	589.500	4,00%	2738 de diciembre 28 de 2012
2014	616.000	4,50%	3068 de diciembre 30 de 2013

2015	644.350	4,60%	2731 de diciembre 30 de 2014
2016	689.455	7,00%	252 de diciembre 30 de 2015
2017	737.717	7,00%	2209 de diciembre 30 de 2016
2018	781.242	5,90%	2269 de diciembre 30 de 2017
2019	828.116	6,00%	2451 de diciembre 27 de 2018
2020	877.803	6,00%	2360 de diciembre 26 de 2019
2021	908.526	3,50%	1785 de diciembre 29 de 2020
2022	1.000.000	10,07%	1724 de diciembre 15 de 2021
2023	1.160.000	16,00%	2613 de diciembre 28 de 2022
2024	1.300.000	12.00%	2293 de diciembre 29 de 2023

Fuente: Ministerio del Trabajo (2024).

El salario mínimo legal en Colombia ha mostrado un crecimiento sustancial en los últimos doce años, superando la tasa de inflación del año de negociación. En particular, se observa un aumento del 10,7% en 2022 y del 16% en 2023, las mayores variaciones desde 2012. En

2024, el incremento fue del 12%. La inflación acumulada para el periodo de enero a noviembre de 2023 alcanzó el 8,78%, con una variación anual de noviembre 2023 respecto a noviembre 2022 del 10,15%. La contribución de los salarios al ingreso nacional aumentó en 0,90%, pasando del 31,5% en el primer semestre de 2022 al 32,4% en el mismo periodo de 2023.

El gobierno nacional proyecta una disminución en las expectativas inflacionarias para 2024, con la aspiración de ubicarla entre 5 y 6 puntos porcentuales. Estas proyecciones se fundamentan en datos del DANE de noviembre, que registran una inflación interanual del 10,15%.

1.2.8 Sector Inmobiliario

La agencia de calificación *Fitch Ratings,* destacó que para Colombia se espera un decrecimiento en el aumento del precio de las casas nuevas: si en 2023 el crecimiento esperado es del 12%, para el 2024 se prevé una moderación al situarse entre un 5% y un 7%.

El año 2022 será recordado en todo el mundo, como el año "dorado inmobiliario", superando incluso al 2021 como año del boom tras salir reforzado de la pandemia. El interés por cambiar de vivienda ha impulsado las más 127.218 viviendas nuevas vendidas en el primer semestre del presente año; lo que representa un crecimiento para el sector del 2,5% frente al mismo periodo del año anterior, de las cuales 7 de cada 10 viviendas vendidas fueron de interés social.

El 2022 por fin se comenzó a ver una normalización del mercado, en donde se esperaba que el nivel de compraventas se modere de cara a 2023, sin embargo, es posible hacer una distinción sobre el tipo de compraventa en donde se prevé una evolución diferenciada: la vivienda usada será la más afectada mientras que se espera un mejor comportamiento de la vivienda nueva, por su relativa escasez y elevada demanda.

En referencia con el arrendamiento de vivienda, y después de una baja en la demanda en pro de la compra de viviendas, el mercado del alquiler vuelve a su tendencia alcista con un fuerte aumento de arrendatarios que buscan alquilar. Muchos expertos coincidieron en que el factor determinante del mercado del alquiler en 2023 sería la poca oferta y la gran demanda, contribuyendo al alza de los precios en los cánones de arrendamiento.

Desde la pandemia y estos dos años posteriores, el precio de los arrendamientos comenzó a

recuperar lo perdido y a presentar incrementos muy significativos. Según el análisis del sector inmobiliario, el 2023 se proyectó como un año de subidas del precio e igualmente se destacó como un mercado fuertemente tensionado por un exceso de demanda, (inquilinos que buscan una vivienda de alquiler), frente a una cada vez más escasa oferta, y, por consiguiente, precios muy altos.[1]

El 2024 se estima como un año de oportunidades en el sector inmobiliario, con expectativas positivas de conformidad con el informe anual establecido en la plataforma inmobiliaria *ciencuadras.com*, que da a conocer las novedades del mercado inmobiliario del país. Según el informe, los arrendamientos residenciales tuvieron un incremento del 11.3% para casas y del 11.5% para apartamentos, destacando que, *Este aumento de los cánones ofrece una ventaja para los arrendadores, quienes pueden obtener mayores ganancias de sus inmuebles, maximizando así el retorno de su inversión.*[2]

El incremento para este año 2024 de los cánones de arrendamiento, no podrá ser mayor al índice de precios al consumidor - IPC revelado por el DANE, cuyo monto no podrá ser superior al 9,28%. Sin embargo, es pertinente anotar que estamos frente a una nueva relación contractual, por lo cual, el arrendador estima el valor del canon de arrendamiento teniendo en cuenta diversas variables como el sector, condiciones del inmueble, vías de acceso, servicios públicos, entre otros.
Tomando como referencia la información suministrada por el DANE en su Encuesta Mensual de Servicios para el mes de diciembre de 2023, en el año móvil comprendido entre diciembre de 2023 y diciembre de 2022, , los servicios de inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo registraron una Variación anual de los ingresos nominales, del 15,8% lo que representa una variación positiva del 2.1% frente al 2022, el personal ocupado total presentó una variación del 3.9%.

[1] https://www.notinetlegal.com/el-sector-inmobiliario-construccin-y-de-vivienda-evaluando-el-2022-y-lo-que-se-espera-para-2023-1075.html
[2] https://www.ciencuadras.com/blog/evolucion-del-mercado-de-vivienda/oportunidades-en-el-sector-inmobiliario-para-el-ano-2024

1.3. Normatividad

La contratación pública busca el cumplimiento de los fines estatales, por tanto, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los logros del Estado. Por ello, se han expedido diferentes normas que buscan dotar a las entidades con herramientas que permitan que dicha selección sea idónea.

- Ley 80 del 28 de octubre de 1993, *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública"*. Estructura general y principios de contratación estatal para las entidades públicas.

- Ley 1150 del 16 de julio 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 del 26 de mayo de 2015. *"Por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional"*.

Así las cosas, el cumplimiento de esta normatividad tiene por objeto la reducción de costos en el proceso contractual y con ello que, el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública de cumplimiento a los fines estatales.

1.3.1. Aspectos regulatorios del sector

- Ley 1474 del 12 de julio de 2011. "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".

- Ley 1882 del 15 de enero 2018. "Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública a en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.".

- Decreto 019 del 10 de enero de 2012. "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios

existentes en la Administración Pública."

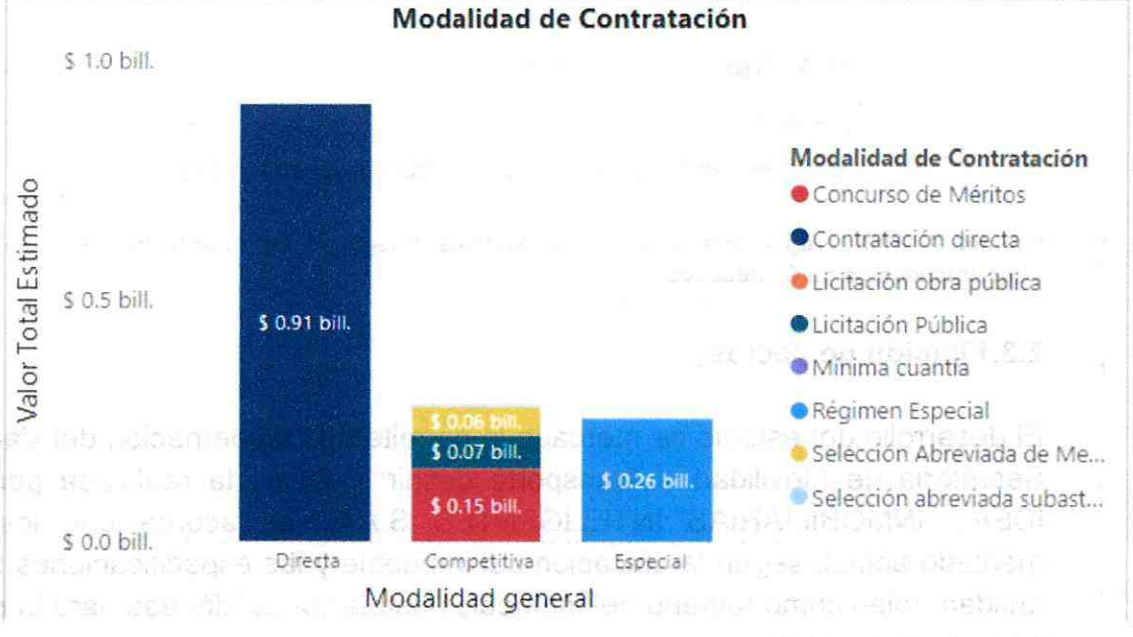
- Ley 84 del 26 de Mayo de 1873 (Código Civil Colombiano). Artículos 1973 y s.s.
- Decreto 410 del 27 de marzo de 1971. "Por el cual se expide el Código de Comercio El Presidente de la República de Colombia". Artículos 518 y s.s.
- Ley 789 del 27 de diciembre de 2002. Artículo 50. "Por la cual se dictan normas para apoyar el empleo y ampliar la protección social y se modifican algunos artículos del Código Sustantivo de Trabajo".

2. ANALISIS DE LA OFERTA

2.1. Proveedores

Las empresas objeto de estudio son aquellas presentes en la tabla 2, las cuales realizan actividades de arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados según clasificación CIIU 6810.

Figura 8. Análisis de la oferta en la modalidad de contratación de la Gobernación del Valle durante el primer semestre 2024

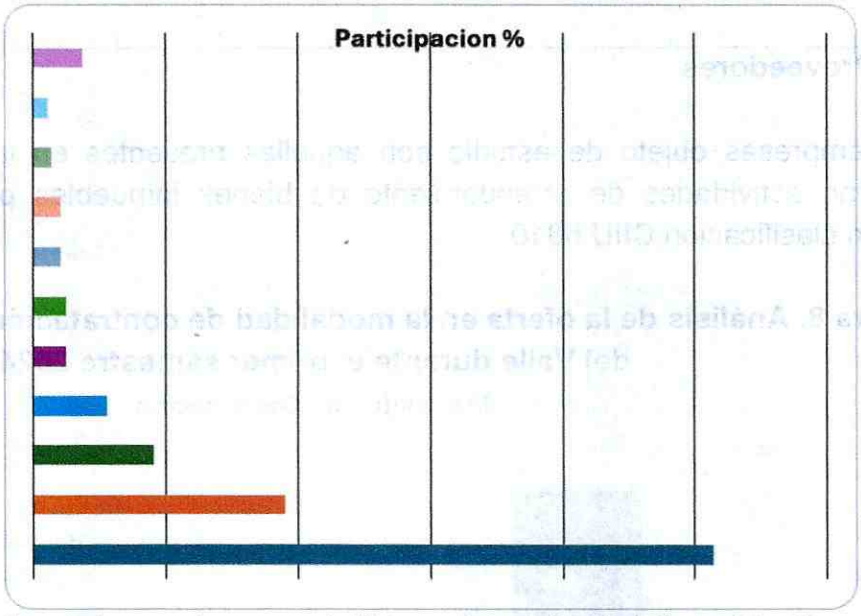


Fuente: Colombia Compra eficiente

2.2. Ubicación geográfica de la oferta

En el numeral actual se pretende referenciar la oferta de proveedores en Colombia dentro del sector comercio con dedicación exclusiva en *6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados,* y que a la fecha han rendido información para la Superintendencia de Sociedades como ente de control y vigilancia.

Figura 9. Resumen distribución geográfica por departamento



Fuente: Autoría propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

2.3. Fijación de pecios

El desarrollo del estudio de mercado le permite a la Gobernación del Valle del Cauca-Secretaria de Movilidad y Transporte definir si la oferta realizada por la Sociedad IDEAS INMOBILIARIAS INTELIGENTES S.A.S, es acorde con los precios del mercado actual, según la ubicación del inmueble y las especificaciones técnicas de la entidad, tales como tamaño del inmueble, instalaciones idóneas para la prestación del servicio, entre otros.

2.3.1. Variación precio inmuebles en arrendo

De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo en informe denominado *Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia* con datos de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2008 del DANE, se realizó el cálculo del canon promedio mensual de arrendamiento a nivel nacional a precios del 2011, información que fue actualizada hasta llegar al 2021, teniendo en cuenta la normatividad vigente y variables económicas tales como el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Tasa Representativa del Mercado (TRM) obtenido que promedio del canon mensual de arrendamiento en Colombia a la fecha es de $418.197 en comparación con el Valle del Cauca que esta por el orden $445.653. Cabe mencionar que estos cálculos no tienen en cuenta estrato socioeconómico, dimensiones o tipo de inmueble.

Tabla 6. Canon promedio de arrendamiento por región[3]

Región	Canon promedio (USD) 2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	IPC (Banrep) 11/2021	2021
Bogotá	188,9	$ 380.649	$ 389.937	$ 397.501	$ 412.050	$ 439.946	$ 465.243	$ 484.271	$ 499.671	$ 518.658		$ 545.939
Antioquia	162,4	$ 327.249	$ 335.234	$ 341.738	$ 354.245	$ 378.228	$ 399.976	$ 416.335	$ 429.574	$ 445.898		$ 469.352
Valle	154,2	$ 310.725	$ 318.307	$ 324.482	$ 336.358	$ 359.130	$ 379.780	$ 395.313	$ 407.884	$ 423.383		$ 445.653
Atlántico	113,8	$ 229.316	$ 234.912	$ 239.469	$ 248.233	$ 265.039	$ 280.278	$ 291.742	$ 301.019	$ 312.458	5,26%	$ 328.893
Oriental	127,7	$ 257.326	$ 263.605	$ 268.719	$ 278.554	$ 297.412	$ 314.513	$ 327.376	$ 337.787	$ 350.623		$ 369.066
Total, Nacional	**144,7**	**$ 291.582**	**$ 298.697**	**$ 304.492**	**$ 315.636**	**$ 337.004**	**$ 356.382**	**$ 370.958**	**$ 382.755**	**$ 397.299**		**$ 418.197**

Fuente: elaboración propia con base en Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia (BID) – Boletín Económico del Banco de la Republica

2.3.2. Calculo del precio de arriendo de un bien inmueble

De acuerdo con metrocuadrado.com el cálculo del canon de un bien implica tener en cuenta aspectos tales como precio por metro cuadrado, IVA si aplica, el tipo de inmueble, año de construido, área, estrato, piso en el que está ubicado, numero de baños, numero de parqueaderos, si califica como edificio inteligente (oficinas), altura si se trata de una bodega, número de líneas telefónicas, estado de

[3] Cifras en pesos colombianos. Información actualizada a partir del IPC y TRM.

conservación[4], seguros, comparación histórica de precios totales y por metro cuadrado. Grosso modo el otorgamiento de un valor de arrendamiento a un bien debe ser llevado a cabo de manera cuidadosa sin que pueda llegar a comprometer la rentabilidad e incluso el costo del capital invertido.

2.3.3. Distribución del espacio físico y valor del canon de arrendamiento

A continuación, se relaciona la distribución del espacio físico además del valor del canon de arrendamiento incluido el IVA y la administración de las oficinas ubicada en el piso sexto del Edificio Citibank para cumplir los requerimientos de la Gobernación del Valle del Cauca- Secretaria de Movilidad y Transporte y teniendo en cuenta la disponibilidad de piso sexto del Edificio Citibank

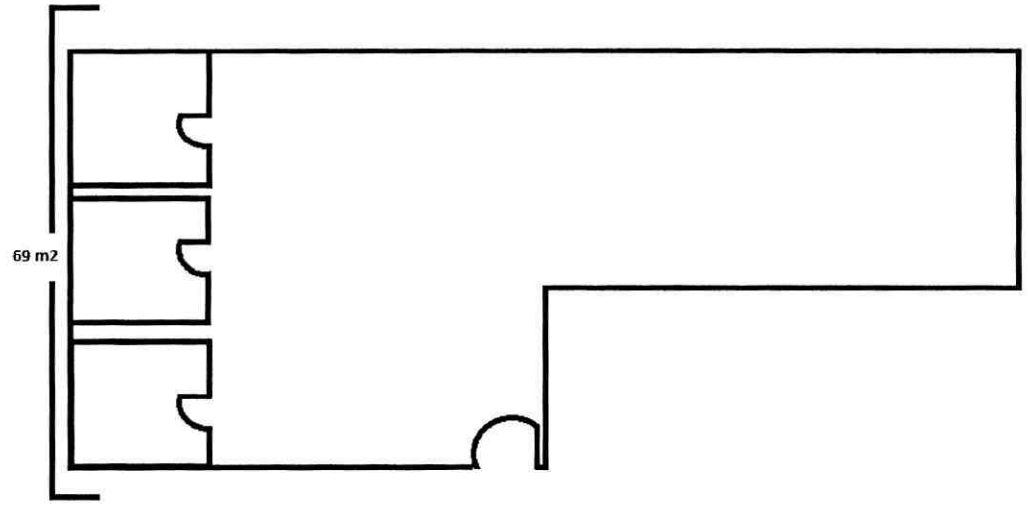
Tabla 7. Especificaciones y número de oficinas

No.	UBICACIÓN	INMUEBLE	USO	AREA (m2Mt)
1	ED. CITIBANK	604	OFICINA	69 M2
2	ED. CITIBANK	605	OFICINA	52M2
3	ED. CITIBANK	609	OFICINA	46M2

Fuente: Autoría propia

[4] Revisión del interior del bien inmueble el cual será calificado en escala de excelente, bueno, regular, malo y pésimo. Esta calificación, también podría ser numérica, pero se deberá prestar especial atención al significado de cada nivel.

Figura 10. Distribución física del espacio Oficina 604



Fuente: Autoría propia con base a información suministrada por la inmobiliaria

2.3.3.1. Valor estimado del canon de arrendamiento y del contrato

A partir del estudio de mercado y diferentes variables económicas, se determinó que el plazo de ejecución del contrato será por seis (6) meses, por valor de SETENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($74.250.000,) valor que incluye IVA, contribuciones, tasas y demás costos directos e indirectos que correspondan al valor del contrato, según sea el caso.

El Departamento del Valle del Cauca – Secretaria de Movilidad y Transporte , cancelará el valor del canon de arrendamiento en seis (6) cuota mensual de forma anticipada por el uso del inmueble, el cual será de DOCE MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL PESOS MCTE ($12.375.000) incluido el IVA, administración, servicios públicos, impuestos, tasas, contribuciones, retenciones, deducciones y todos los costos directos e indirectos a que haya lugar, por concepto de canon de arrendamiento del inmueble y sus bienes muebles dispuestos para la ejecución del objeto contractual de la siguiente forma: i) El trámite para el pago de la factura se realizará una vez al mes, ii) Cada factura se pagará dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la misma, así como la certificación del supervisor del contrato en el cual conste el cumplimiento a satisfacción de lo facturado durante el mes

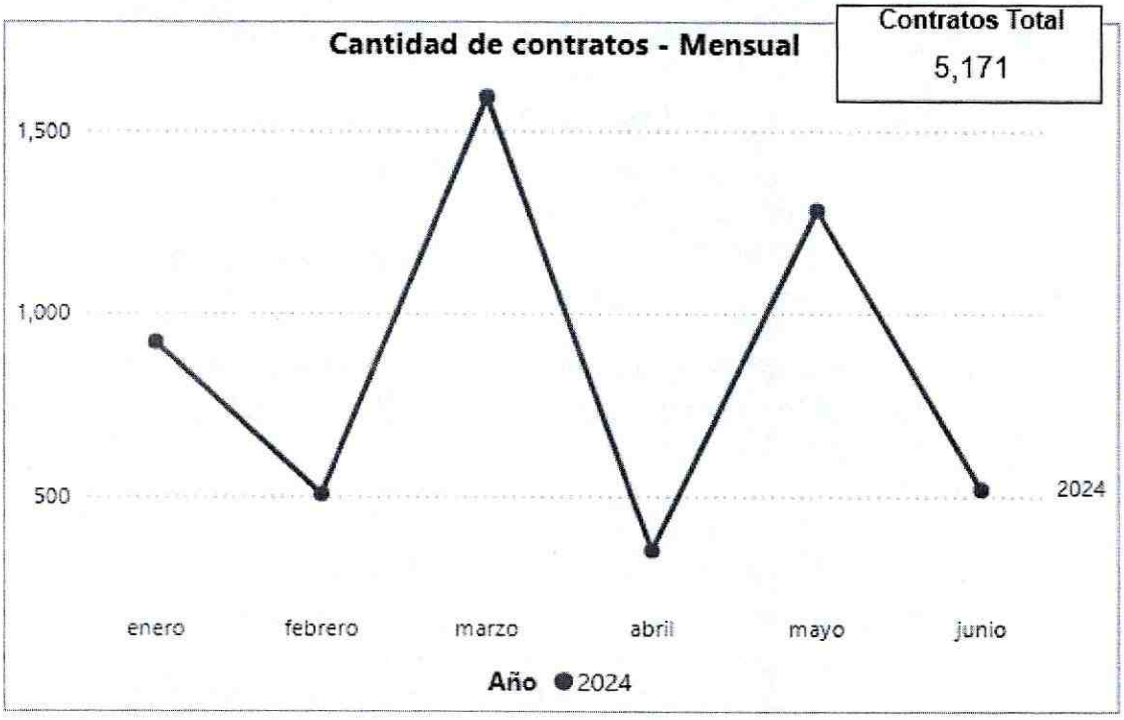
3. ANALISIS DE LA DEMANDA

Tabla 8. Comportamiento contratación directa por bienes y servicios 2024 Gobernación del Valle del Cauca

Año	2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
⊞ 8011 - Servicios de recursos humanos	4904	$ 112,723,586,536	79.57%	4904	$ 112,723,586,536	79.57%
⊞ 8010 - Servicios de asesoría de gestión	151	$ 19,131,593,252	13.50%	151	$ 19,131,593,252	13.50%
⊞ 8014 - Comercialización y distribución	32	$ 5,490,509,560	3.88%	32	$ 5,490,509,560	3.88%
⊞ 8016 - Servicios de administración de empresas	77	$ 3,274,600,000	2.31%	77	$ 3,274,600,000	2.31%
⊞ 8013 - Servicios inmobiliarios	4	$ 874,515,382	0.62%	4	$ 874,515,382	0.62%
⊞ 8012 - Servicios legales	3	$ 171,066,666	0.12%	3	$ 171,066,666	0.12%
Total	5171	$ 141,665,871,396	100.00%	5171	$ 141,665,871,396	100.00%

Fuente: Colombia Compra eficiente

Figura 11. Comportamiento contratación directa por bienes y servicios primer semestre 2024 Gobernación del Valle del Cauca



Fuente: Colombia Compra eficiente

El estudio de la demanda mediante el análisis de la Tienda Virtual del Estado Colombiano – Colombia Compra Eficiente tiene como objetivo responder interrogantes específicos acerca de los procesos históricos de arrendamiento de bienes inmuebles por parte de la Gobernación del Valle del Cauca – Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional, así como investigar los métodos de adquisición de estos servicios por parte de otras Entidades Estatales y empresas del sector privado. Este enfoque busca estimar la demanda potencial para la prestación de estos servicios.

Para llevar a cabo esta evaluación, se han consultado diversos motores de búsqueda especializados como el DANE, Banco de la República, Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS), Colombia Compra, Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, SECOP I y II, entre otros recursos relevantes. Estas fuentes proporcionan datos detallados y análisis sectoriales que permiten obtener una comprensión profunda del mercado y de las prácticas vigentes en el ámbito del arrendamiento de bienes inmuebles. Este conocimiento es fundamental para identificar oportunidades estratégicas y formular adecuadamente estrategias orientadas a satisfacer las necesidades de los potenciales clientes del sector público y privado.

3.1. Objeto del contrato

CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO LAS OFICINAS DEL PISO SEXTO EDIFICIO CITIBANK

3.2. Alcance del objeto del contrato

a. El inmueble que se requiere arrendar debe estar ubicado en la ciudad de Cali de tal forma que la Secretaría de Movilidad y Transporte, cuente con el espacio físico necesario para el desarrollo de todas las actividades administrativas y de apoyo que conllevan el desarrollo del proyecto de movilidad del tren de cercanías del Valle del Cauca; Es por esto, que se requiere contratar el alquiler de un inmueble que cuente con 5 oficinas cerradas y 18 estaciones de trabajo en islas de trabajo para oficinas abiertas y un espacio cerrado con mesa de juntas y silletería para 8 puestos. Escritorio tipo ejecutivo para 5 oficinas, espacios de espera para sus clientes en pasillos, 3 muebles de archivador. Zona de Cafetería autoservicio en el Piso 4 comedor comunitario con capacidad Max. 26 personas.

Se incluye: servicios de energía y administración, 16 Puntos de red para internet servicio fibra óptica, Aire Acondicionado Individual de 7 mini Split instalados en las oficinas y servicio de aseo dos veces por semana y mantenimiento en los aires acondicionados mini Split.

3.2.1. Obligaciones del arrendador

1. Hacer entrega de los inmuebles (oficinas) dadas en arrendamiento en buen estado y en las condiciones exigidas en los documentos del proceso de contratación.
2. Cumplir con el plazo pactado.
3. Cumplir con los pagos a todos sus empleados de los aportes frente al régimen de seguridad social integral si a ello hubiere lugar del personal requerido para la ejecución del objeto contractual, en los términos y condiciones establecidos en las leyes y normas, en especial las contenidas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, artículo 18 de la ley 1122 de 2007 y el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.
4. Pagar por su propia cuenta los impuestos, tasas y contribuciones a que esté obligado en virtud del contrato.
5. Atender las solicitudes y recomendaciones de la Supervisión designada para el seguimiento del contrato y/o del Departamento.
6. Responder los requerimientos de aclaración o de información que le formule el Departamento del Valle del Cauca, en los plazos que establezca para cada caso.
7. Presentar oportunamente los documentos requeridos por el Departamento del Valle del Cauca para el trámite del pago.
8. Informar de inmediato y por escrito, al Departamento Administrativo de Desarrollo Institucional, a través del supervisor del contrato, la ocurrencia de situaciones de fuerza mayor o caso fortuito que puedan afectar la ejecución del contrato, incluyendo las recomendaciones que procedan según el caso.
9. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse y, en general, se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007.
10. Ejecutar el contrato en forma independiente, bajo su propio riesgo y responsabilidad, con sujeción a las condiciones que se requieran para su cumplimiento.
11. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión de la ejecución del objeto contractual.
12. Garantizar las condiciones mínimas de conservación del inmueble de acuerdo con

su calidad de arrendador

13. Todas aquellas obligaciones propias y derivadas de un contrato de arrendamiento, de acuerdo con las normas civiles, en particular las contenidas en el Capítulo II, Título XXVI, Libro Cuarto del Código Civil y del arrendatario las establecidas en el Capítulo III, Título XXVI, Libro Cuarto del mismo código.
14. Las demás inherentes al contrato y que tengan relación con el objeto del mismo.
15. El arrendador deberá apertura una cuenta bancaria para que sean consignados los pagos del presente contrato

3.2.2. Obligaciones del arrendatario

1. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
2. Pagar el canon de arrendamiento.
3. Destinar las oficinas exclusivamente para funcionamiento de las dependencias de la Gobernación del Valle del Cauca.
4. Efectuar las reparaciones locativas.
5. Establecer los mecanismos de seguridad interna que les permitan la conservación de sus materiales y equipo.
6. 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 Entidad contratante.
7. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
8. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
9. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
10. 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.

3.3. Realización de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por algunas entidades estatales

A continuación, se presentan algunos de los procesos de contratación llevados a cabo por algunas entidades estatales para adquisición de bienes y materiales de construcción y ferretería, además de temas inherentes relacionados con la prestación del servicio de acuerdo con información suministrada en la plataforma única de contratación SECOP I y II.

Tabla 8. Procesos de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles – Gobernación del Valle del Cauca

Número de Proceso	Tipo de Proceso	Estado	Entidad	Objeto	Contratista	Cuantía
1.110.01-59.2-1058	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	VALLE DEL CAUCA - GOBERNACIÓN	LA BENEFICENCIA DEL VALLE (ARRENDADORA) CONCEDE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL OFICINAS PARA USO EXCLUSIVO DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA	BENEFICIENCIA DEL VALLE DEL CAUCA E.I.C.E.	$ 569.804.378
1.110.01.59.2-0659	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	VALLE DEL CAUCA - GOBERNACIÓN	LA BENEFICENCIA DEL VALLE (ARRENDADORA) CONCEDE A TITULO DE ARRENDAMIENTO AL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE DESARROLLO INSTITUCIONAL OFICINAS PARA USO EXCLUSIVO DE LA GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA	BENEFICIENCIA DEL VALLE DEL CAUCA E.I.C.E.	$ 563.809.128
1.310.02-59.2-5771	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	VALLE DEL CAUCA - GOBERNACIÓN	CONCEDER A TITULO DE ARRENDAMIENTO AL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION UNA OFICINA PARA USO EXCLUSIVO DE LA GOBERNACION DEL VLLE DEL CAUCA	IDALBA VASQUEZ GRAJALES	$ 39.000.000

Fuente: SECOP I

Tabla 9. Procesos de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles – otras entidades SECOP

1

No. Proceso	PN DEQUI ARSAN CD 049 2019	**Cuantía**	$ 564.000.000
Tipo Proceso	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	**Fecha**	12/02/2021
Estado	Liquidado	**Departamento**	Quindío
Entidad	DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL (PONAL)	**Municipio**	Armenia
Contratista	INNOVA PROPIEDAD RAIZ S.A.S.		
Objeto	ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO ESPAB ARMENIA EN LA DIRECCION CARRERA 13 A NO. 1 A 117, AVENIDA BOLIVAR DE LA CIUDAD ARMENIA, FRENTE AL PARQUE LOS FUNDADORES, CON UN ÁREA TOTAL DE 1.471,56 METROS CUADRADOS DISTRIBUIDOS EN 2 PISOS		

2

No. Proceso	1-1623-2018	**Cuantía**	$ 649.848.709
Tipo Proceso	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	**Fecha**	23/09/2020
Estado	Liquidado	**Departamento**	Bogotá D.C.
Entidad	INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR (ICBF)	**Municipio**	Bogotá D.C.
Contratista	IGEOS S.A.S		
Objeto	ARRENDAR EL INMUEBLE EDIFICIO MILAN XII UBICADO EN LA CALLE 57 No 16-35 DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DEPENDENCIA DEL ICBF.		

3

No. Proceso	0-0259-2019	**Cuantía**	$ 593.563.680
Tipo Proceso	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	**Fecha**	28/02/2020
Estado	Convocado	**Departamento**	Atlántico
Entidad	CORMAGDALENA - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL RÍO GRANDE DE LA MAGDALENA	**Municipio**	Barranquilla
Contratista	ADOVEMA S.A.S.		
Objeto	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA SECCIONAL BARRANQUILLA DE LA CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL DEL RIO GRANDE DE LA MAGDALENA — CORM.AGDALENA		

4

No. Proceso	4830-2018	**Cuantía**	$ 652.258.961
Tipo Proceso	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	**Fecha**	12/12/2019
Estado	Liquidado	**Departamento**	Bogotá D.C.
Entidad	BOGOTÁ D.C. - SECRETARÍA DE INTEGRACIÓN SOCIAL	**Municipio**	Bogotá D.C.
Contratista	PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO S.A. - PROCOMERCIO S.A.		
Objeto	EL ARRENDADOR ENTREGA AL ARRENDATARIO A TITULO DE ARRENDAMIENTO UN ÁREA (PISOS 6, 7 DE LA TORRE SUR Y LOCAL COMERCIAL) DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 7 No. 32-12 ANTES CARRERA 7 No. 32-24, DE LA CIUDADELA TURISTICA SAN MARTIN UBICADO EN LA CIUDAD DE BOGOTA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE INTEGRACIÓN SOCIAL		

5

No. Proceso	PN MESAN CD 042 2017	**Cuantía**	$ 659.880.000
Tipo Proceso	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	**Fecha**	23/08/2019
Estado	Liquidado	**Departamento**	Magdalena
Entidad	DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL (PONAL)	**Municipio**	Santa Marta
Contratista	FUNDACION PROYECCION CARIBE		
Objeto	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DEL COMANDO DEPARTAMENTO DE POLICÍA MAGDALENA, SIJIN, SIPOL Y EL ARCHIVO CENTRAL DE LA UNIDAD VIGENCIA 2017 APALANCAMIENTO, VIGENCIAS FUTURAS 2018		

6

No. Proceso	10-09	**Cuantía**	$ 634.391.912
Tipo Proceso	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	**Fecha**	11/02/2019
Estado	Celebrado	**Departamento**	Bolívar
Entidad	BOLÍVAR - ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	**Municipio**	Cartagena
Contratista	ORTEGA ORTEGA & ASOCIADOS S.A.S.		

	Objeto	EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, EN EL BARRIO EL BOSQUE, TRANSVERSAL 55 NO. 21ª-29 Y CALLE 21ª NO. 54-81, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NO. 060-223253, CON UN ÁREA DE 750 MTS2 Y REFERENCIA CATASTRAL NO. 01-09-0287-0005-000, CON LINDEROS Y MEDIDAS ESTABLECIDOS EN LA ESCRITURA PÚBLICA NO. 1616 DEL 21-12-06, PARA ALOJAR A 110 MIEMBROS DE LA POLICÍA NACIONAL Y LOS QUE A FUTURO SE LLEGUE A NECESITAR QUE HACEN PARTE DE LA AMPLIACIÓN DEL PIE DE FUERZA, EN ARAS DE FORTALECER LOS MECANISMOS DE PREVENCIÓN Y REACCIÓN A SITUACIONES DE RIESGO POR CONDUCTAS DELICTIVAS EN EL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS.

Fuente: elaboración propia con base en la información de SECOP I

Tabla 10. Procesos de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles – otras entidades SECOP

ENTIDAD	REFERENCIA	DESCRIPCION	FASE ACTUAL	FECHA PUBLICACION	CUANTIA	ESTADO
SENA REGIONAL ANTIOQUIA GRUPO DE APOYO ADMINISTRATIVO MIXTO	CD-ANT-00002-2021	ADQUIRIR A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO ESPACIOS DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 31 N 44A- 50 BARRIO PERPETUO SOCORRO IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA 001-157752, EN EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN	PRESENTACIÓN DE OFERTA	21/01/2021	647.360.000	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO
HOSPITAL MILITAR CENTRAL	CD-XXX-2020-HOMIL	EL ARRENDAMIENTO DE EQUIPOS DE VENTILADORES CONVENCIONALES ADULTO PARA LA UNIDAD DE CUIDADOS INTENSIVOS DEL HOSPITAL MILITAR CENTRAL(URGENCIA MANIFIESTA)	PRESENTACIÓN DE OFERTA	31/03/2020	581.910.000	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO
RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN SECCIONAL DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE MONTERÍA	CD-SER011 DE 2019	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE URBANO DENOMINADO EDIFICIO LA CORDOBESA, UBICADO EN LA CARRERA 3ª NO. 30-01 DE LA CIUDAD DE MONTERÍA	PRESENTACIÓN DE OFERTA	01/03/2019	504.023.226	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO
UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS	2014 DE 2018	ARRENDAMIENTO-RUTH PRADA CARDOZO	PRESENTACIÓN DE OFERTA	05/03/2019	325.584.000	PUBLICADO
SECRETARIA DISTRITAL DE SEGURIDAD, CONVIVENCIA Y JUSTICIA	SCJ-SIF-CD-158-2019	ARRENDAMIENTO -CASA DE JUSTICIA-CHAPINERO	PRESENTACIÓN DE OFERTA	05/03/2019	396.211.200	PROCESO ADJUDICADO Y CELEBRADO

Fuente: elaboración propia con base en la información SECOP II

4. CONCLUSIONES

Después de realizar un exhaustivo análisis de la información recopilada en este documento, se llegan a las siguientes conclusiones detalladas:

- Para abordar de manera efectiva la necesidad identificada, se ha decidido iniciar un proceso de contratación directa de acuerdo con las normativas legales y administrativas vigentes. Este proceso garantiza la transparencia y la adecuada selección de la oferta más beneficiosa para la Administración Pública.
- En el contexto específico de este proceso contractual, se ha definido como objetivo principal la contratación en arrendamiento de las oficinas ubicadas en el piso sexto del Edificio Citibank, destinadas a la Secretaría de Movilidad y Transporte en el marco del desarrollo del proyecto del Tren de Cercanías. Esta decisión se fundamenta en la necesidad de contar con espacios funcionales que apoyen eficazmente la implementación y operación de iniciativas estratégicas de infraestructura urbana.
- Es relevante destacar que la propuesta presentada por IDEAS INMOBILIARIAS INTELIGENTES S.A.S. se distingue significativamente por cumplir con todas las especificaciones técnicas mínimas requeridas. La oferta proporciona la mayor área disponible por metro cuadrado adecuada para las oficinas del proyecto del tren de cercanías, sin necesidad de realizar costosas adecuaciones adicionales. Además, la capacidad para albergar aproximadamente 30 personas y su ubicación estratégica cercana a las secretarías en el Edificio de la Beneficencia son aspectos determinantes. La evaluación costo-beneficio favorable la posiciona como la opción más conveniente para la Administración en comparación con otros inmuebles evaluados durante la fase de planificación del contrato.

Estas conclusiones subrayan la importancia de seleccionar una oferta que no solo cumpla con los requisitos técnicos y funcionales exigidos, sino que también optimice los recursos públicos y contribuya al éxito del proyecto del Tren de Cercanías, fortaleciendo así el compromiso de la Administración con la eficiencia y la eficacia en la gestión de recursos inmobiliarios.

RESPONSABLE

DIEGO ALEJANDRO MURILLO RIASCOS
Secretario
SECRETARIA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

GOBERNACIÓN
VALLE DEL CAUCA
Secretaría de Movilidad y Transporte

Santiago de Cali, 12 de junio del 2024

ANEXO 2

MATRIZ DE RIESGOS DE LA CONTRATACIÓN

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe "*incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación*" en los pliegos de condiciones o su equivalente. El Decreto Ley 4170 de 2011 establece dentro del objetivo de Colombia Compra Eficiente optimizar los recursos públicos en el sistema de compras y contratación pública para lo cual es indispensable el manejo del riesgo en el sistema y no solamente el riesgo del equilibrio económico del contrato. Así lo entendió el Gobierno Nacional al asignar en las funciones de la Subdirección de Negocios de Colombia Compra Eficiente la de "*diseñar y proponer políticas y herramientas para la adecuada identificación de riesgos de la contratación pública y su cobertura*", sin limitar esta función al riesgo derivado del equilibrio económico de los contratos, riesgo que se limita a la ejecución del mismo.

RIESGOS PREVISIBLES

Para los efectos del presente proceso de selección, son riesgos previsibles:

a) Cambios en las regulaciones laborales, financieras, tributarias, regulaciones políticas y/o sociales, que afecten las condiciones iniciales del contrato

b) Prestación del servicio de manera ineficiente, inoportuna o ineficaz

c) Retrasos en la entrega de las oficinas, equipos solicitados al contratista.

d) Accidentes del personal que apoya la ejecución
e) del contrato, enfermedades profesionales y/o

f) muerte de algún miembro del equipo humano del contratista.

g) Daños o lesiones a terceros o vinculados a la Entidad, ocasionados por el personal del contratista a personas, a los bienes, equipos o instalaciones.

h) Que el contratista no cancele sus obligaciones laborales en cuanto a salarios y prestaciones sociales de sus trabajadores y proveedores
i) incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento
j) Ausencia de medidas de seguridad

RIESGOS IMPREVISIBLES

Se consideran riesgos no previsibles, por la incertidumbre de su ocurrencia, los de fuerza mayor, caso fortuito hechos de terceros, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerras, asonadas o eventos que alteren el orden público.

A continuación, se describen los posibles riesgos del proceso de selección:

1. MATRIZ DE RIESGOS

RIESGOS PREVISIBLES INVOLUCRADOS EN LA CONTRATACIÓN

Objeto Contractual: CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO LAS OFICINAS DEL PISO SEXTO EDIFICIO CITIBANK

INSTRUCCIONES PARA LA IDENTIFICACIÓN, ANALISIS, EVALUACIÓN, ASIGNACIÓN Y TRATAMIENTO DE RIESGOS EN LA CONTRATACIÓN

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencias de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad	¿A quien se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad	¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo	Periodicidad ¿Cuando?
1	General	Externo	EJECUCIÓN	Operacional	Cambios en las regulaciones laborales, financieras, tributarias, regulaciones políticas y/o sociales, que afecten las condiciones iniciales del contrato	Posible variación de las condiciones del contrato, asociadas a sobrecostos en la ejecución contractual. Modificaciones o adiciones contractuales. Rompimiento del equilibrio económico.	2	3	5	MEDIO	Departamento-Secretaria de Movilidad	Verificar la inclusión de normativas a nivel nacional que puedan afectar el normal desarrollo del contrato	1	2	3	BAJO	Si	Supervisor	Durante la estructuración de los estudios previos y invitación a contratar	Liquidación del contrato.	Analizar si la modificación, afectad directamente los aspectosfinancieros, jurídicos o técnicos en el contrato	Desde la suscripción del contrato hasta la liquidación del mismo.
2	Especifico	Externo	EJECUCIÓN	Operacional	Prestación del servicio de manera ineficiente, inoportuna o ineficaz	Retraso en las actividades misionales de la Entidad.	1	3	4	MEDIO	Arrendatario	Seguimiento al cumplimiento oportuno de las obligaciones contractuales	1	2	3	BAJO	Si	supervisor	Si el supervisor tiene conocimiento de alguna irregularidad al respecto	Con cada solicitud de servicio al contratista	Verificación de oportuna y eficiente prestación del servicio	Cuando el supervisor lo estime necesario
3	Especifico	Externo	EJECUCIÓN	Operacional	Retrasos en la entrega de las oficinas, ajus solicitados al contratista.	Afectación en la ejecución de actividades operativas asociadas con el servicio solicitado	2	3	5	MEDIO	Arrendatario	Existen plazos máximos de entrega establecidos en las obligaciones y anexo técnico. Solicitud por escrito al arrendatario.	1	2	3	BAJO	No	Supervisor del contrato	Cuando el supervisor envía comunicado al arrendatario para que cumpla con el plazo contractual	Cuando se reciben a satisfacción el bien	Seguimiento por parte del supervisor	Dentro de la ejecución del contrato

4	Especifico	Externo	EJECUCIÓN	Operacional	Accidentes del personal que apoya la ejecución del contrato, enfermedades profesionales y/o muerte de algún miembrodel equipo humano del contratista.	Posibles sobrecostosen la ejecución contractual, demandas o reclamaciones laborále	2	4	6	ALTO	Arrendatario	Verificación de cumplimiento de pagosal Sistema Seguridad Social y ARL	1	2	3	BAJO	Si	Supervisor del contrato	Desde el momentoque ocurra el accidente	se informe por parte del contratista el trámite realizado ante las entidades competentes.	Requerir por parte del Supervisor al arrendatario, el respectivo informe del incidente.	Cuando se presentela situación
5	Especifico	Externo	EJECUCIÓN	Operacional	Daños o lesiones a terceroso vinculados a la Entidad, ocasionados por el personal del contratista a personas, a los bienes, equipos o instalaciones.	Demandas contra la Entidad por lesionesy/o daños a terceros	2	4	6	ALTO	Arrendatario	Exigencia de garantía de responsabilidad civil extracontractual	2	3	5	MEDIO	Si	Supervisor del contrato	Desde la redacción de los documentos del proceso hasta el vencimiento del plazo contractual	Hasta la finalización del contrato	Seguimiento y supervisión permanente de laejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato
6	Especifico	Externo	EJECUCIÓN	Operacional	Que el Arrendatario no cancele sus obligaciones laborales en cuanto a salarios y prestaciones sociales de sus trabajadores y proveedores	Reclamaciones a la Entidad en el marcodel contrato que se haya suscrito	1	3	4	BAJO	Arrendatario	Requerir al contratista para que cumpla sus obligaciones. si hace casoomiso, se deberá hacer efectiva la póliza de Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones	1	2	3	BAJO	No	Supervisor del contrato	Si el supervisor tiene conocimiento de alguna irregularidadal respecto	Cuando el contratista evidencie el cumplimiento de sus obligaciones laborales.	Mediante solicitud al arrendatario de parte delsupervisor, que garantice su actuación en el marco de sus obligaciones	Cuando el supervisorlo estime necesario
7	Especifico	Externo	EJECUCIÓN	Operacional	incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento	Afecta la ejecucion del contrato	3	4	4	MEDIO	Departamento-Secretaria de Movilidad	Requerir al arrendatario al cumplimiento de sus obligaciones	1	3	3	BAJO	SI	Supervisor del contrato	Desde el momento en que se entrega el bien En arrendamiento	Hasta la finalización del contrato	Mediante solicitud por parte del arrendador del cumplimiento de la obligación	Desde la suscripción del contrato hasta la liquidación del mismo
8	ESPECIFICO	EXTERNO	EJECUCION	Operacional	Ausensia de medidas de seguridad	Posible perdida de bienes	1	5	6	ALTO	Arrendatario	Cumplimiento de los requisitos contenidos en la invitación pública. *Clausulas contractuales con las exigencias requeridas	1	1	2	BAJO	NO	Supervisor del contrato	Desde el momento en que se entrega el bien En arrendamiento	Hasta la finalización del contrato	Mediante la certificación e cumplimento del contrato por parte del supervisor	Desde la suscripción del contrato hasta la liquidación del mismo

Comité Estructurador del Proceso.

JUAN CARLOS ECHEVERRY
Rol Técnico

BLANCA DAVID MARTINEZ
Rol jurídico

JOSE BARROS SERRANO
Rol Financiero.

DIEGO ALEJANDRO MURILLO RIASCOS
Secretario de Movilidad y Transporte