Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Cartagena, 29 de jul. de 24

ANALISIS DEL SECTOR

De conformidad el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 indica el deber de las entidades estatales de hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. Así mismo, la guía de Colombia Compra Eficiente-CCE, para los estudios del sector establece algunas recomendaciones para definir el sector y realizar su análisis correspondiente, en este sentido, propones tres áreas de estudio: Aspectos Generales, Oferta y Demanda, lo cual se acoge en el presente análisis.

OBJETO: CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOS SIGUIENTES BIENES INMUEBLES DOTADOS PARA USO DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS, UBICADOS EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C., LOCAL 1-29 CON AREA DE 294.32M2 CON MATRICULA MERCANTIAL 060-283891, LOCAL 3-03 CON AREA DE 373.12M2, CON MATRICULA MERCNTIAL 060-283926, CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE TURISMO Y VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T Y C.

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias DT y C, en cumplimiento de su misión y en aras de garantizar el funcionamiento de varias de sus Dependencias, requiere de un inmueble para el desarrollo de sus actividades y que se ajusten a sus necesidades.

Atendiendo lo expuesto respecto a la necesidad de reubicar en un solo lugar a la secretaria de Turismo y tener la posibilidad de reasignar espacios de trabajo a otras dependencias que lo requiera se recibió propuesta de INNOVATIVE BUSINESS, el cual ofrece el arrendamiento del inmueble ubicado en el Centro Comercial Plaza Bocagrande, Locales 1-29 y 3-03B, para el funcionamiento de la SECRETARIA DE TURISMO Y OTRAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C., para la vigencia 2024, con espacios de trabajo ideales para satisfacer las necesidades de la Secretaría de Turismo y Otras Dependencias de la Alcaldía del Distrito de Cartagena de Indias D.T. y C., brindando áreas corporativas amobladas de alta calidad (Coworking), adaptadas a los requerimientos de la Alcaldía

CÓDIGO UNSPSC.

Código UNSPSC 80131500 Clase : Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

(PRODUCTO (02) Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales)

ASPECTOS GENERALES

Los aspectos generales están referidos a los distintos contextos (Económico, social, político, ambiental, regulatorio, técnico, etc.) que pudieren incidir o tener relación con el presente proceso contractual, entendiéndose éste como el sector inmobiliario.

CONTEXTO ECONÓMICO

Las variables macroeconómicas describen cómo es el comportamiento de la actividad económica de un país, su análisis permite a los expertos prever como va a evolucionar la economía y su incidencia en diferentes sectores, determinando cuales tienen más potencial o qué empresas están mejor situadas.

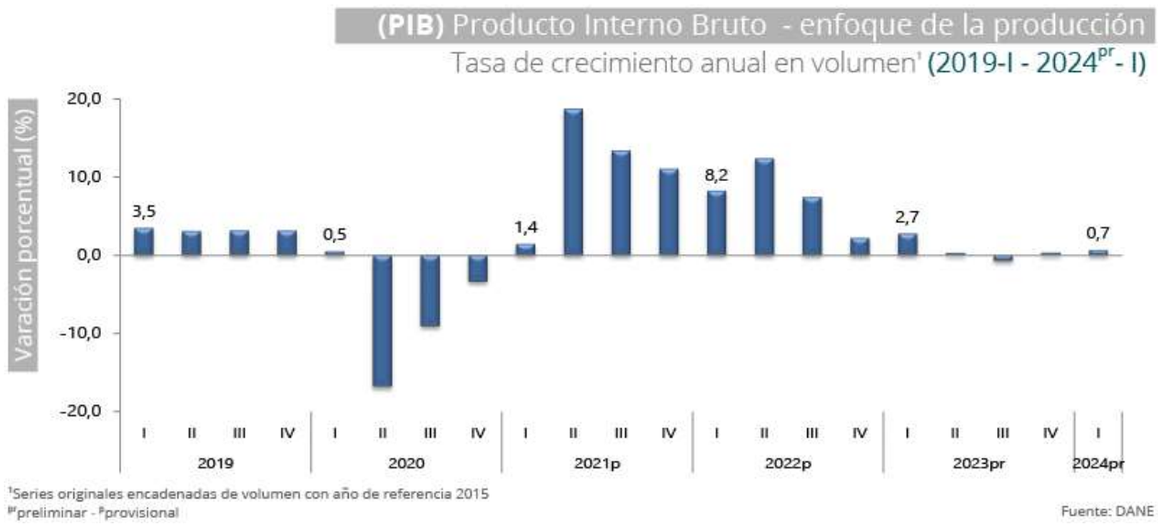
Los indicadores abordados a continuacion se constituyen en variables que muestran el comportamiento y alcance de la economia de un pais, su estructura, su nivel de competitividad y hacia dónde se dirige.

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral[1]

[1] Información actualizada el 27 de diciembre de 2023

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Información I trimestre 2024pr
En el primer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,7% respecto al mismo periodo de 2023pr.



Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,3% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 5,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 4,5% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

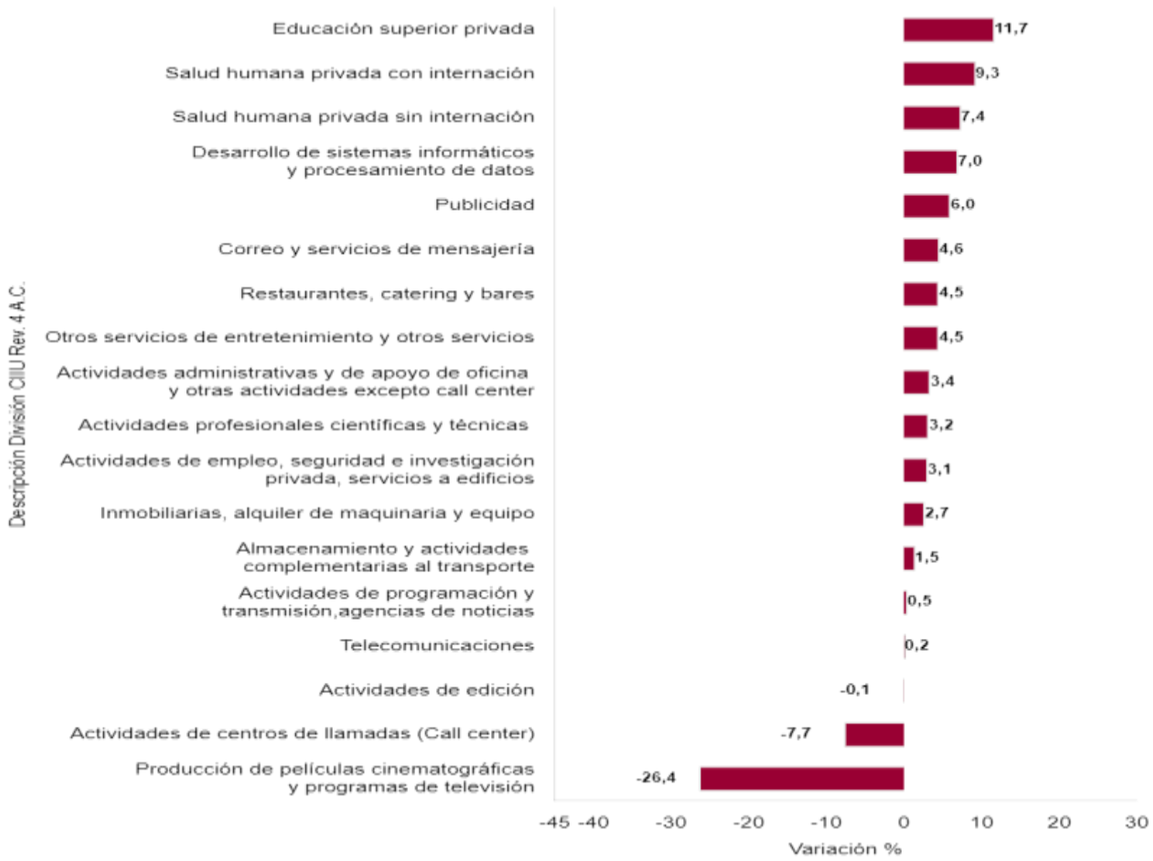
Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- 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 3,7%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,0%.
- Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental crece 1,9%.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

En mayo de 2024, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con mayo de 2023.

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015



En mayo de 2024, cuatro de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con mayo de 2023.

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 (ver tabla siguiente).

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.

INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR – IPC[2]

[2] Información diciembre 2023

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación mensual, año corrido y anual - Total nacional - 2023 - 2024 (junio)

IPC	Junio					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	0,30	**0,32**	6,15	**4,12**	12,13	**7,18**

Fuente: DANE, IPC

En junio de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,32%, la variación año corrido fue 4,12% y la anual 7,18%.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

En junio de 2024 en comparación con mayo de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: papas (13,17%), arriendo imputado (0,48%), cebolla (24,10%), electricidad (1,14%), **arriendo efectivo (0,47%),** chocolate y productos a base de chocolate (11,87%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,35%), suministro de agua (0,97%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,56%) y transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje) (6,34%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-5,92%), tomate (-14,94%), moras (-10,76%), quesos y productos afines (-1,89%) e inscripciones y matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (-0,81%). .

Cuadro IPC Variación y contribución anual Por principales subclases

Por principales subclases
Junio 2024

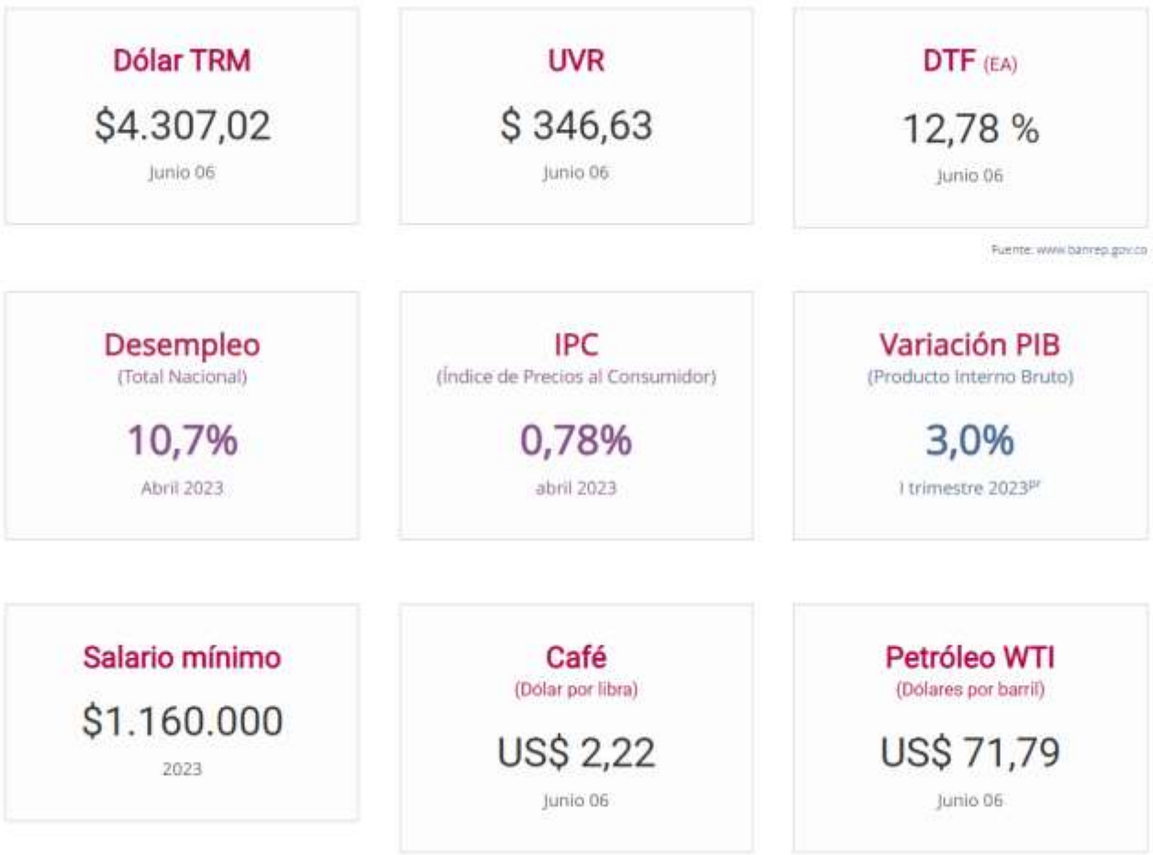
Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Papas	13,17	0,07
Arriendo imputado	0,48	0,06
Cebolla	24,10	0,05
Electricidad	1,14	0,04
Arriendo efectivo	0,47	0,04
Chocolate y productos a base de chocolate	11,87	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,35	0,03
Suministro de agua	0,97	0,02
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,56	0,01
Transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje)	6,34	0,01

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.

INDICADORES ECONÓMICOS

A continuación, se detallan los principales indicadores económicos en Colombia al mes de enero de la vigencia 2024:

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015



Indicadores Económicos de Colombia- enero 2024

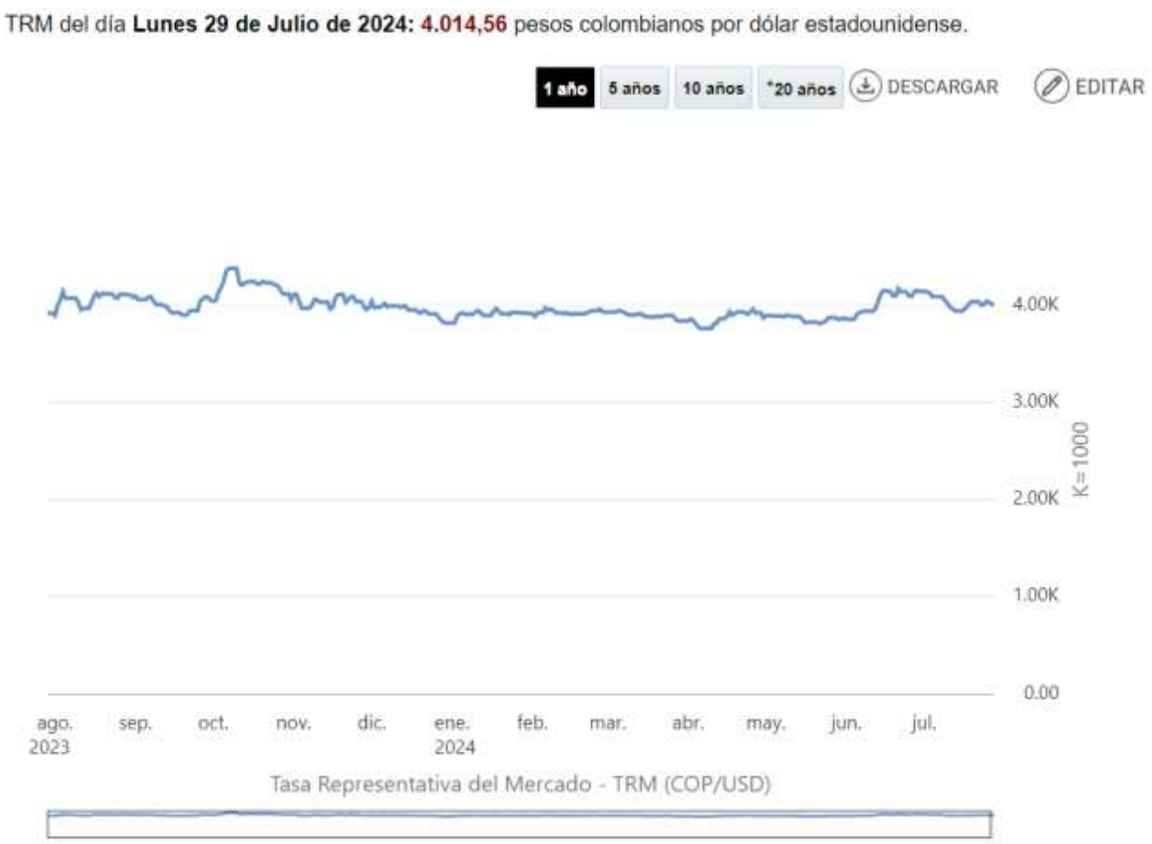
Tasa Representativa del Mercado

La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.

Actualmente la Superintendencia Financiera de Colombia es la que calcula y certifica diariamente la TRM con base en las operaciones registradas el día hábil inmediatamente anterior.

A continuación, se muestra el comportamiento de la Tasa representativa del Mercado en el periodo comprendido entre el mes de febrero de 2023- enero de 2024:

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

Comportamiento Tasa representativa del Mercado agosto 2023- julio 2024

La estabilidad financiera se entiende como una situación en la cual el sistema financiero (establecimientos, mercados e infraestructuras) cumple con tres características:

- Evalúa y administra los riesgos financieros de una manera apropiada;
- Facilita el desempeño de la economía y la asignación eficiente de los recursos;
- Está en capacidad de absorber, disipar y mitigar de manera autónoma la materialización de los riesgos que pueda surgir como resultado de eventos adversos.

La estabilidad del sistema financiero es un elemento clave para el Banco de la República, pues sin ella se compromete el desempeño de la economía y, por tanto, el logro del objetivo constitucional de mantener una inflación baja y estable.

Naturalmente, alcanzar la estabilidad financiera depende de la acción coordinada de múltiples autoridades, así como del comportamiento de las entidades que conforman el sistema financiero.

El Banco de la República, en su carácter de autoridad crediticia de la economía colombiana, promueve el logro de la estabilidad financiera a través de tres estrategias, que persiguen cada una de las tres características:

La publicación de informes periódicos, ejercicios de stress test y trabajos de investigación con el objetivo de informar a los participantes en los mercados financieros y al público, además de promover el debate público sobre las tendencias y los riesgos que atañen al sistema financiero; el uso de políticas de carácter macro prudencial para mitigar la aparición de imbalances financieros que impliquen una asignación ineficiente de los recursos; El mantenimiento de un sistema de pagos eficiente y la provisión de operaciones para regular la liquidez de la economía y facilitar el normal funcionamiento del sistema de pagos, así como de apoyo de última instancia a los establecimientos de crédito.

Contexto Técnico

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

- .

Teniendo en cuenta la necesidad del Distrito de Cartagena y revisada la propuesta comercial de INNOVATIVE BUSINESS. esta se ajusta a lo requerido por el Distrito, ya que cuenta con lo siguiente:

- Cincuenta y cinco (55) puestos de trabajo individuales de medidas 1,20 metros de ancho por 60 cm de profundidad en espacios compartidos, con un archivador por puesto de trabajo de tres compartimientos, superficie en madera, base en metal y panel divisorio.
- Veintiocho (28) puestos de trabajo y/o auditorio, con medidas de 1,00 metro de ancho por 60 cm de profundidad en espacios compartidos, con punto de red, punto regulado, punto de HDMI, y mesa de superficie de vidrio negro. Espacio de trabajo adaptado con un (1) micrófono, un (1) video beam, un (1) telón retráctil, sonido y pantalla interactiva táctil.
- Noventa y siete (97) sillas ergonómicas con altura, profundidad e inclinación ajustable, apoyabrazos, desplazamiento y espaldar en malla. Distribuidas en ochenta y tres para puestos de trabajo, ocho sillas destinadas para sala de juntas y seis sillas para dos oficinas privadas.
- Una (1) sala de juntas equipada con ocho sillas individuales, Tv de última generación, mesa con multitoma, HDMI, video beam, energía y cableado de internet.
- Dos (2) oficinas privadas, acondicionadas cada una con muebles y escritorios gerenciales, archivador y tres sillas individuales por oficina.
- Un (1) archivador y/o área de almacenamiento documental, con sistema de módulos fijos y puerta.
- Una (1) sala de espera y/o zona de relajación, dotada con un (1) sofá, dos (2) sillas y una (1) mesa de centro.
- Una (1) cafetería dotada con nevera, microondas, estación permanente de agua y máquina de café.
- Suministros de cafetería (azúcar, café y agua).

Servicios públicos de agua y energía en zonas comunes.

- Servicio aseo.
- Servicio público de agua.
- Servicio de energía.
- Suministro de implementos de aseo e higiene.
- Servicio de personal de limpieza para el mantenimiento en buen estado de todas las áreas, incluyendo la sala de juntas, oficinas privadas, cafetería y baños de lunes a sábados.
- Access Point con puntos de acceso inalámbricos, diseñados para ofrecer conexiones a Wifi, rápidas y seguras de alto rendimiento.
- Sistema de última generación de CCTV, sistema de vigilancia de cámaras con infrarrojos de alta resolución, funciones inteligentes y efecto de imagen en condiciones de baja luminancia.
- Un (1) control de acceso biométrico, con funciones de reconocimiento facial y huella dactilar de alta precisión y protección perimetral.
- UPS.
- Cableado estructurado certificado, categoría 6/6A.
- Red regulada.
- Firewall, Threat Management Fortigate.
- Servicio de administración de firewall para la protección de datos.
- Dos (2) impresoras EPSON, multifuncionales, con alta velocidad de impresión, alta calidad de impresión, conectividad a la red segura, funciones de seguridad integradas para proteger sus datos, impresión activa por voz, con tecnología láser, alimentador automático, escaneo a doble cara y resolución optima de digitalización.
- Servicio de impresión que incluye el suministro de tinta, excluyendo el suministro de papel que estaría a cargo de la Alcaldía.

- Un baño por cada 30 puestos de trabajo para uso exclusivo de los colaboradores y funcionarios.
- Baños en zonas comunes.
- Servicio de vigilancia privada con seguridad física 24 horas.
- Sistema de detección y alarmas contra incendios.
- Sistema integrado de alarmas.
- Sistema de iluminación, según Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE.
- Un (1) gabinete de Rack con estructura metálica para alojar equipos, redes y sistemas de telecomunicaciones, tales como servidores, switches, ordenadores, y demás equipos necesarios.
- Switches de red.
- Sistema y equipos de aires acondicionados operados con control remoto para data center y centros de cableado.
- Sistema y equipos de aires acondicionados para la obtención de un ambiente óptimo de trabajo, para la todos los espacios.
- Internet dedicado por Fibra óptica Clear Chanel 1:1, sin reusó a través de Liberty Networks.
- Administrador y/o recepcionista de lunes a viernes.
- Planta de energía con autonomía total que garantiza la prestación del servicio eléctrico las veinticuatro (24) horas al día.
- Lockers para los trabajadores.
- Servicios de mantenimiento para toda la infraestructura ofertada, preventivo y correctivo.
- Cuatro (4) parqueaderos de uso exclusivo de la Alcaldía de Cartagena de Indias D.T y C.
- Acceso a plazoleta de comidas del Centro Comercial Plaza Bocagrande

La clasificación y definición de los tipos de inmuebles en el mercado sobre lo cual existe consenso internacional está basada en una escala de Clase A+ o AAA, Clase A, Clase B y C":

Clase A:

Las oficinas de clase AAA son las más codiciadas por las grandes empresas y esto se debe a sus altos estándares de calidad en temas de arquitectura, diseño y equipamiento.

- Está ubicada dentro de un distrito financiero importante.
- Cuenta con un sistema central de control y monitoreo.
- Tiene entrepisos con alturas que permiten los espacios mínimos de entre 2.5 y 3 metros de altura.
- Debe tener una gran capacidad de estacionamiento.
- Espacios de oficinas con más de 600 m2.
- Brinda amenidades a sus inquilinos.
- Ofrece puntos de seguridad.
- Cuenta con elevadores de servicio y pasajeros por separado.
- Tiene certificación ambiental y de sustentabilidad.

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Clase AAA



Clase AAA:

Se trata de edificios nuevos o con máximo 5 años de vida de construcción y en las cuales se prima la localización, la exclusividad.

Sus características principales son:

- Valores de renta por encima del precio promedio de la zona
- Construcción y acabados de alta calidad en todas sus áreas
- Arquitectura moderna, normalmente diseñado por un arquitecto o despacho de renombre
- La administración del edificio es llevada por profesionales, basados en un Sistema de Gestión de Edificios (BMS) que permita controlar la ventilación, iluminación, equipo de aire acondicionado, control en las puertas de entrada, etc.
- Se asigna un lugar de estacionamiento por cada 30 M2 de oficina
- Elevadores de alta velocidad y elevador de servicio.
- Amenidades con cafetería, lobby, ATM (cajeros bancarios automáticos) de acuerdo a la población del edificio.
- Ventanas con ensamble doble y capas metálicas low-e impiden la ganancia calórica y entrada de rayos UV admitiendo mayor cantidad de luz visible, lo cual permite disminuciones significativas en el consumo de energía por los sistemas de HVAC.

Clase A





Clase B:

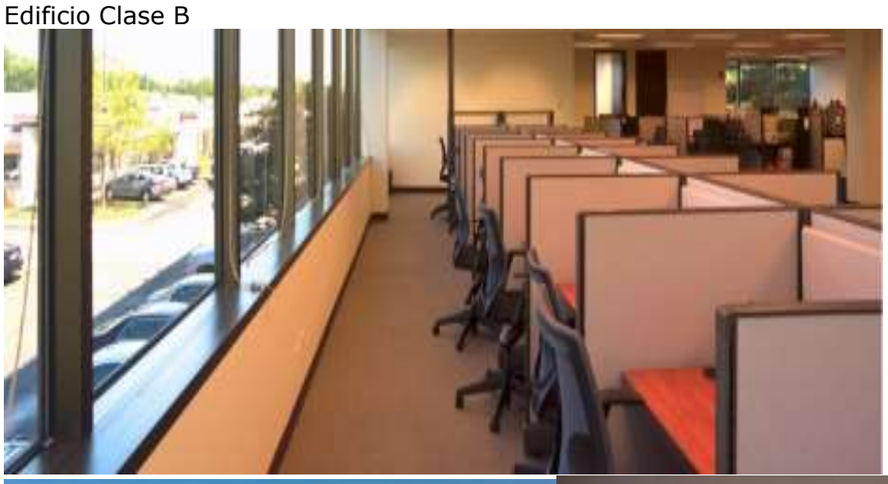
Este tipo de edificios y oficinas pueden ser nuevos o no mayores a 10 años, tienen una buena ubicación o una ubicación que hace años fue privilegiada pero hoy no lo es tanto.
Sus características principales son:

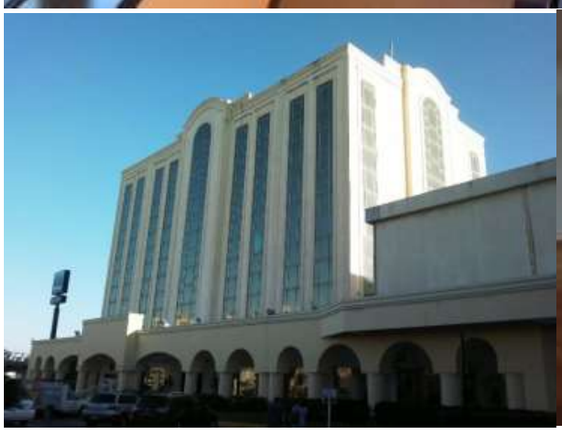
Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

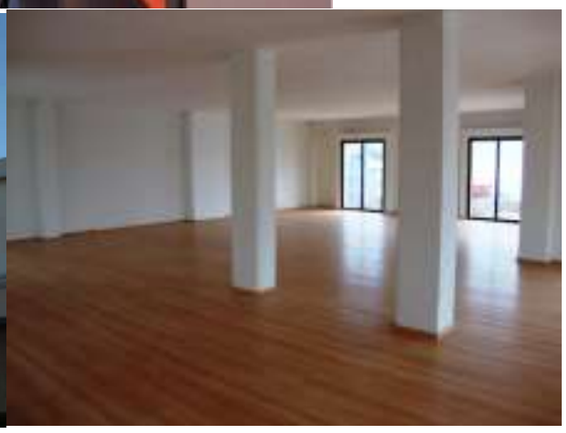
- Los valores de renta que manejan son en promedio los que se manejan en toda la ciudad o zona, con el estándar a seguir.
- Se cuenta con una administración profesional del edificio.
- Acabados de muy buena calidad y el estado de conservación en muy buen estado
- Buena localización
- Estacionamiento señalado y ordenado, a veces se queda corto para las necesidades de nuevos clientes.
- Existe una mayor competencia para rentar ya que hay mas edificios de este tipo
- Seguridad privada con CCTV.
- Amenidades como lobby y uno o dos elevadores.
- Cumple con los requerimientos estándar para voz y datos.

Es muy común encontrar empresas con varios años de ocupación, sin embargo otras empresas que necesitan crecer o dar una imagen mas moderna los están desocupando y se mudan a los clase A.

Edificio Clase B







Clase C:

Este tipo de edificios/oficinas tienen un tiempo de vida superior a las 25 años, en algunos casos hasta 40 años, normalmente se ubican en las zonas llamadas "centro" o "downtown" que no es deseable.

Sus características principales son:

- Los valores de renta están por muy por debajo del promedio de inmuebles comerciales.
- Tienen un problema grave con los estacionamientos, ya que en la mayoría de los casos no lo tienen o es muy escaso
- Su arquitectura, distribución y fachada son muy antiguas y nada atractivas.
- No cumple con las necesidades tecnológicas actuales e instalarlas es caro y complicado.
- No existe una administración del edificio, o es demasiado básica.
- No hay sistema de seguridad y vigilancia.
- Los inquilinos u ocupantes que encontramos en este tipo de inmuebles tienen mucha antigüedad, la mayoría de ellos con poca participación en el mercado actual, son fuente de conocimiento pero no de negocios.

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Edificio Clase C



Oficinas Clase C



Para establecer quienes pueden ser los posibles oferentes para el proceso contratación que se pretende adelantar se revisara la CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C. (2020), en este caso:

DIVISIÓN 68 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

681 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

Esta clase incluye:

• 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.

Esta clase excluye:
• El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso residencial. Se incluye en la clase 4111, «Construcción de edificios residenciales».
• El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso no residencial. Se incluye en la clase 4112, «Construcción de edificios no residenciales».
• La subdivisión de terrenos con mejora. Se incluye en la clase 4290, «Construcción de otras obras de ingeniería civil».
• El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511, «Alojamiento en hoteles».

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

• El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512, «Alojamiento en apartahoteles ».
• El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513, «Alojamiento en centros vacacionales».
• El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520, «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales».
• El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento n.c.p.».
• La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 551, «Alojamiento en hoteles y en la 5512, «Alojamiento en apartahoteles».

682 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Esta clase incluye:

• Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
• La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata.
• La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
• La promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por
contrata.
• La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata.
• La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.

Esta clase excluye:
• Las instalaciones de depósito para toda clase de productos. Se incluyen en la clase 5210, «Almacenamiento y depósito».
• Las actividades jurídicas relacionadas con la actividad inmobiliaria. Se incluyen en la clase 6910, «Actividades jurídicas».
• Las actividades relacionadas con el mantenimiento, vigilancia y seguridad del inmueble, se incluyen en la clase 8110, «Actividades combinadas de apoyo a instalaciones».
• El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511, «Alojamiento en hoteles».
• El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512, «Alojamiento en apartahoteles ».
• El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513, «Alojamiento en centros vacacionales».
• El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520, «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales».
• El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento n.c.p.».
• La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 5511, «Alojamiento en hoteles,» y en la 5512, «Alojamiento en apartahoteles».

Definida la clasificación CIIU (6810-6820) podemos identificar a través del Sistema de Información Integrada Societaria de la Superintendencia de Sociedades las empresas vigentes en el sector inmobiliario y que operan en la ciudad y que reportan información a Supersociedades, las cuales se constituyen en posibles oferentes:

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

NIT	Razón social	Código CIIU	Objeto Social	Dirección Domicilio	Ciudad Domicilio
[illegible]	[illegible]	L6810	ADMINISTRACION DE TODO TIPO DE BIENES RAICES, SEAN O NO DE SU PROPIEDAD, LA VENTA DE INMUEBLES PROPIOS O AJENOS	SAN DIEGO CALLE TUMBAMUERTOS CRA. 9 # 38-59	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES	CRA 1D NO 35-15 EDIFICIO [illegible] PISO 3 OFICINA 304	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	INVERSIONES EN SOCIEDADES Y ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	CARRERA 1A NO 6 - 186 OF 104	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	ALQUILER DE BIENES INMUEBLES	MANZANA 8M 3 CASA 5 & 1-467	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	ARRIENDO DE BIENES PROPIOS Y AJENOS	BRR SAN DIEGO CL TUMBAMUERTOS CRA 9 NO. 38 59	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6820	PROMOVER, OPERAR, DIRIGIR Y ADMINISTRAR ZONAS FRANCAS	CALLE 25 #22-85	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	ARRIENDOS BIENES ADMINISTRADOS	CL 7 CL 11 11 41 T. GRUPO AREA P24	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS	CRA 17 # 64 MANGA	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	EL OBJETO DE LA SOCIEDAD ES TODO LO RELACIONADO CON LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN, LA REALIZACIÓN, EJECUCIÓN MANEJO Y DESARROLLO DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS, CASAS PARA HABITACIÓN FAMILIAR, UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR, OBRAS DE INGENIERÍA, ASE	BOCAGRANDE CRA 2 N 18-113 PISO 2	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	ARRIENDO DE INMUEBLES	BRR BOCAGRANDE CRA 7 NRO 11 41 PISO 24 ED TORRE GRUPO AREA	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	INVERSIONES DE FONDOS EN BIENES QUE PRODUZCAN RENTA PERIODICA, COMPRA VENTA, DE FINCAS URBANAS O RURALES; LA INVERSION DE DINEROS EN TODA CLASE DE BIENES, INMUEBLES O MUEBLES, BURSATILES O NO, ASI COMO EN OTRAS SOCIEDADES O EMPRESAS CUALESQUIER	MANGA CALLE REAL 8B-38A	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES PROPIOS	BARRIO TACARIGUA MZ 9 LOTE 2	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	desarrollar actividades de compra, venta, arrendamiento, administración de bienes inmuebles, desarrollo de proyectos urbanísticos o de construcción de edificios unifamiliares o multifamiliares.	CRA 3A # 6 A 188	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	[illegible]	L6810	RECOLECCION DE RESIDUOS Y ARRIENDO	AV PEDRO DE HEREDIA SECTOR PIE DE LA POPA NO 21 73 P2	CARTAGENA DE INDIAS

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

[illegible]	INVERSIONES GRUPO CARTAGENA S.A.	L6810	La sociedad tendrá como objeto principal: I- La realización de actividades de intermediación mercantil como agente, comisionista, mandataria, ora a su representación, o cualquier otra forma permitida por la Ley	CL 21 4B 39	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	RUTH S CHARLES LTDA	L6810	ACTIVIDAD INMOBILIARIA	LO AMUROH CALLE SANTANDER NO. 28C 85	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PROMOTORA BONDA REAL S.A. EN LIQUIDACIÓN	L6810	COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES	BARRIO CENTRO CALLE DE LA UNIVERSIDAD EDIFICIO GUMEM OFICINA 208	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES BADILLO S.A.	L6810	actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	CARRERA 56 N 38 28 BARRIO ALBORNOZ	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	ISAAC BAQUERO SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE	L6810	LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO PRINCIPAL EL DESARROLLO DE LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES:A . COMPRA Y VENTA DE BIENES INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES; ADMINISTRACION ,ARRENDAMIENTO , GRAVAMEN O ENAJENACION DE LOS MISMOS; B. LA INVERSION DE BIENES INMUEBLE	BOCAGRANDE CRA 2 N 18-113 PISO 2	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	GERENCIARSA EN COMANDITA SIMPLE	L6810	ARRIENDO DE BIENES PROPIOS Y O TERCEROS, Y COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES	BOCAGRANDE CRA 2 N 18-113 PISO 2	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	HELSACA ACOSTA & CIA S. EN C	L6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato	CL 32 5-45 PISO 5 OFS EDIFICIO BANCO DEL ESTADO	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PROMOTORA PLAZUELA SA	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	CR 2 11 41 TD 6 GRUPO AREA P 24	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	CARTAGENA II SA	L6810	COMPRA VENTA DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, PERMUTA GRAVAMENES Y ARRENDAMIENTOS	MURALLA TERRANAL MURITIMO	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	CARCEFA S.A.	L6810	ADQUISICIÓN DE BIENES	CALLE 32 N° 8-29 EDIFICIO COMERCIAL LA MATUNA OFICINA 312 BARRIO CENTRO CARTAGENA	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PROMOTORA EURO S.A.	L6810	PROMOCION , GERENCIA , CONSTRUCCION , FINANCIACION, VENTA ,ARRENDAMIENTO ,LEASING , INTERMEDIACION AUDITORIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	CRA 14 87 45	BOGOTÁ, D.C.
[illegible]	INVERSIONES NOHEMI RESTREPO SAS	L6810	INVERSIONES DE TODO TIPO Y EN PARTICULAR LA ADQUISICION Y ENAJENACION DE BIENES RAICES, ACCIONES, CU	CARRERA 9 34 262 484	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PARQUE INDUSTRIAL ZONA FRANCA DEXTON SAS	L6820	promover dirigir administrar y operar una o varias zonas francas	VIA MARANAL KILOMETRO 11	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	FABELEX INTERNACIONAL S.A.	L6810	FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS QUIMICOS N.C.P	KM 5 ZONA FRANCA DE LA CANDELARIA, MANZANAL	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	ARCILLA DEL QUE Y H SA	L6810	DESARROLLO DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	MANGA EDIF SOFACIBS APTO 5B	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PARKLOB S.A.	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	MANZANAL KM 6 PARQUE AMERICA MZ D BODEGA 6	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES CORSERTEBRA SAS	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	CRA 17 26 64 MANGA	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	SPANISH TOWN SAS	L6810	PROMOCION Y DESARROLLO DE OPERACIONES INMOBILIARIAS Y HOTELERAS	BOCAGRANDE CRA 3 N. 6-180 OF 1201 EDIF TORRE EMPRESARIAL PROTECCION	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	CIMIENTO SAS	L6810	CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS SOBRE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES	CENTRO CALLE BOLIVAR N 5-18 SEGUNDO PISO	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES HERRAZA S.A.	L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.	AV SAN MARTIN CRA 2 B 11-41 EDIF GRUPO AREA OF 1108	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES ACERA SA	L6810	INVERSION EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y LA COMPRA Y VENTA DE BIENES , ACCIONES Y PARTES DE INTERES SOCIAL	KM 10 ZONA NORTE PLAZA COMERCIAL LAS BARRIAS LOCAL 104	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	NUEVAMISTA SAS	L6810	Arrendamiento de bienes propios y arrendados	BARRIO BELLAMAR SECTOR MANZANAL KM 1 CRA 56 N 2C-39	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES JOHALCAS, EN C.	L6810	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES	TRANSVERSAL 35 NO 29-200	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES R. GARCIA E HIJOS & CIA S.C.A.	L6810	ARRENDAMIENTO BIENES INMUEBLES	CRA 47 115 OF 201 S	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES MARSOPASA S.A.S.	L6820	SE DEDICARA A GESTIONAR, ADQUIRIR, ADMINISTRAR, COMERCIALIZAR, COMPRAR, RECAUDAR, INTERMEDIAR, ENAJENAR Y ARRENDAR, A CUALQUIER TITULO, TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES , MUEBLES ACCIONES, TITULOS VALORES, DERECHOS CONTRACTUALES, FIDUCIARIOS, CREDITICIO	PIE MANGA CRA 12A 28 178 PISO 2 OF 207	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES BLANCO WIESEL & CIA SCA	L6810	La administración, explotación e incremento de su patrimonio	BARRIO BOCAGRANDE CL 66 165, EDIFICIO TORRE AMANECER APTO 1804	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES YIBOO SAS	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS EN BIENES PROPIOS Y/O ARRENDADOS	CRA 11 N 0S 68 EDF PORTOBELO APTO 25D CASTILLO GRANDE	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PLATINUM INTERNATIONAL REALTY SAS	L6810	COMPRA Y VENTA DE BIENES RAICES,PROMOCION Y COMERCIALIZACION EN COLOMBIA Y EXTERIOR DE BIENES INMUEBLES	BOCAGRANDE CRA 2 NO. 18-175	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	CORDIN S.A.S.	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIA REALIZADAS CON BIENES PROPIOS Y NO PROPIOS	MATUNA CRA 8 #33 - 18 EDIF ARAUJO OFIC 704	CARTAGENA DE INDIAS

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

[redacted]	INVERSIONES JMC CARTAGENA S.A.S.	L6810	ADQUISICION, ADMINISTRACION, OPERACION Y FINANCIACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DIRECTAMENTE O INDIRECTAMENTE, ASI COMO DESARROLLAR CUALQUIER ACTO	BARRIO EL PRADO TRANSVERSAL 35 NO 29-289	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	CINCA PIA LTD SUCURSAL COLOMBIA	L6810	ADQUISICION, ADMINISTRACION, OPERACION Y FINANCIACION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS DIRECTAMENTE O INDIRECTAMENTE, ASI COMO DESARROLLAR CUALQUIER ACTO	[redacted] CL LA MAGDALENA 31 N 9 48	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	SEAHORSE PROPERTIES SAS	L6810	ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES PROPIOS Y ARRENDADOS	"BOCAGRANDE CALLE 6A 317 OFICINA 505 EDIF.[redacted]"	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	INVERSIONES MALCORPE S.A.S	L6810	ARRIENDO DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O DE TERCEROS	CENTRO EDIFICIO COMERCIO OFICINA 608	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	INVERSIONES EN TELECOMUNICACIONES DE COLOMBIA S.A.S.	L6810	ADQUISICIÓN, ARRENDAMIENTO, EXPLOTACIÓN, USUFRUCTO, USO Y TENENCIA DE BIENES INMUEBLES RELACIONADO CON LA INSTALACIÓN DE ANTENAS, TORRES, EQUIPOS DE TELECOMUNICACIONES.	KR 5 B 2-45 BRR BOCAGRANDE AP 6A	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	IDAR INVERSIONES	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	[redacted] CRA 4 CL 19 N 157 ED BAHIA 419 APTO 2R	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	MURTELLO & ASOCIADOS S.A.S.	L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	BOCAGRANDE CRA 5 NO. 5-124	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	COMPAÑÍA DE INVERSIONES DEL CARIBE SAS	L6810	Arrendamiento de bienes propios	MAMONAL KM 1 SECTOR BELLAVISTA 2C-39	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	ETNA SAS	L6820	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS A CAMBIO DE UNA RETRIBUCION	MANGA CALLE 28B#27-85 EDIF. SEAPORT	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	ESPECIALMENTE SAS	L6810	Especialmente S.A.S. tendrá como objeto principal la promoción, gerenciamiento, administración, venta y avalúo de toda clase de bienes raíces propios o de terceros; la administración y gerenciamiento de toda clase de bienes ajenos mediante la prestac	BOCAGRANDE CRA 5 NO 5-124 CARTAGENA,BOLIVAR, COLOMBIA	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	CAMPEAO SAS	L6810	ARRIENDO COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES PROPIOS	BOCAGRANDE CRA 3RA # 4-42	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	PROMOTORA CRESPO SAS	L6810	LA SOCIEDAD TENDRA POR OBJETO DESARROLLAR ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ARRENDAMIENTO, ADMINISTRACION, DE BIENES INMUEBLES, DESARROLLO DE PROYECTOS URBANISTICOS O DE CONSTRUCCION DE EDIFICIOS HABITACIONALES O MULTIFAMILIARES, TANTO EN COLOMBIA CO	BARRIO CRESPO CL 6S 2A 53	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	PHYLOC S.A.S.	L6810	LA SOCIEDAD TENDRÁ COMO OBJETO PRINCIPAL LA INVERSIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES Y EN LA COMPRA Y VENTA DE BIENES, MUEBLES E INMUEBLES.	"BOCAGRANDE CRA 5 #5-124"	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	INVERSIONES SU MUSA BLEU S.A.S	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	[redacted] CALLE 30 NO 41-26	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	INMOBILIARIA BC S.A.S., EN REORGANIZACION	L6810	DESARROLLO, PROMOCION, COMERCIALIZACION Y VENTAS DE CUALQUIER CLASE DE PROYECTO INMOBILIARIO	KM 12 ANILLO VIAL VIA BARRANQUILLA, CORREGIMIENTO CANOA	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	SUNDARA S.A.S	L6810	INVERSIÓN ACTIVOS FIJOS MUEBLES E INMUEBLES, REALES O INTANGIBLES	VIA MAMONAL KM6 CENTRO EMPRESARIAL PARQUE AMERICA BOD E-4	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	PROMOTORA EL AMPARO S.A.S EN LIQUIDACION	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS	BOCAGRANDE CRA 4 9-55 P 12 AP 1	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	ANAPE SAS	L6820	ARRIENDO DE BIENES INMUEBLES	[redacted] CENTRO C133 # 29N4 #2 CASA ARBAUNA	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	VALORES BAHÍA NORTE S.A.S.	L6810		CALLE 29 D # 21 B-42 INT 3-D PIE DE LA POPA	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	INMOBILIARIA TORRE S.A.S	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS CON BIENES PROPIOS Y ARRENDADOS	CASA DEL BOQUETILLO CL 48 NO. 6-68	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	TRIAN COLOMBIA SAS	L6810	La sociedad tendrá como objeto principal desarrollar actividades inmobiliarias en general	PARQUE INDUSTRIAL PARQUE AMERICA OFICINA 208 MAMONAL KM6	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	GRUPO VT SAS	L6810	Compra, venta, administracion, alquiler de bienes inmuebles propios o arrendados	SECTOR PARQUEAMERICA KM 6 -379 MD 1E CL 56 79-379	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	MARTUNA RETSEMAM SAS	L6810	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	BARRIO LOS ALPES TRANSVERSAL 79 NO 31I-149	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	LB SOLUCIONES SAS	L6810	ARRENDAMIENTO BIENES MUEBLES E INMUEBLES, ASESORIAS PROFESIONALES Y SERVICIOS TECNICOS, MECANICOS, ELECTRICOS Y DE INGENIERIA RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA PETROLERA	CASTILLO-[redacted] CALLE 6 NO. 6-38 APTO BA EDF. BAHIA CONCHA	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	MAMAVAL VILLANELA SAS	L6810	DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	CL 11 CR 2 BOCAGRANDE EDIFICIO GRUPO AREA OF 1406	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	INVERSIONES PARQUEAMERICA SAS	L6810	INVERTIR EN BIENES INMUEBLES CON EL FIN DE EXPLOTARLOS A CUALQUIER TITULO, PRINCIPALMENTE EL ARRENDAMIENTO	MAMONAL KM 6 PARQUEAMERICA EDIFICIO ADMINISTRACION PISO 2	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	URBANIA COLOMBIA SAS	L6810	CONSTRUCCION	CRA 21 # 11 - 169 APTO 805	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	POSEIDON [redacted] SAS	L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	MAMONAL KM 3 CRA 56 1-462	CARTAGENA DE INDIAS
[redacted]	[redacted] SAS	L6810	ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	CENTRO SECTOR LA MATUNA CRA 10 NO 35-15 EDIFICIO [redacted] PISO 3	CARTAGENA DE INDIAS

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

[illegible]	[illegible] CARTAGENA SAS.	L6810	Actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados.	[illegible] LOCALES 1, 2 Y 3.	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	MIRAMAR ATLANTICO S.A.S.	L6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	CRA 2 CLL 11 EDIF. TORRE GRUPO AREA OF 1406	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	SAETRE S.A.S.	L6810	LA SOCIEDAD TENDRA OBJETO SOCIAL INDETERMINADO, DE SUERTE QUE PODRA REALIZAR Y EJERCER CUALQUIER ACTIVIDAD CIVIL O COMERCIAL LICITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO	BOCAGRANDE AV 3 461	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	STRATEGIC PARTNERS SAS	L6810	DESARROLLAR ACTIVIDADES COMERCIALES O CIVILES LICITAS, INCLUYENDO LA INVERSION EN OTRAS SOCIEDADES	BOCAGRANDE CRA 6 # 6-55 ED MALIBU OF 5A	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	6 HOLDING SAS	L6810	1. La ejecución de inversiones de todo tipo, especialmente en finca raíz, automotores y cualquier tipo de bien mueble. En desarrollo de sus actividades económicas la sociedad podrá: (a) adquirir a cualquier título toda clase de bienes muebles o inmue	CARRERA 4A # 7-75 EDIFICIO PUNTA ARENA	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PROMOTORA DE DESARROLLO BARRIO LARGO SAS	L6810	VENTA DE VIVIENDAS	SECTOR POTRERO NUEVO TURBACO	TURBACO
[illegible]	ZUBEHIDS SAS	L6810	Adquisicion e inversion en todo tipo de activos fijos o muebles, muebles e inmuebles, reales o intangibles	CR 6 CL DE LA UNIVERSIDAD 36 58 P 2	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PATRIMONIO BARLU SAS	L6810	ARRIENDO DE BIENES PROPIOS	CENTRO CL DE LA UNIVERSIDAD ED GAREMI OF 201	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	ALBO INVERSIONES CARTAGENA SAS	L6810		CARRERA 18 # NO. 39 F BARRIO SAN JOSE DE LOS CAMPANOS	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	GRUPO GRUPO BARRIO LARGO S.A.S.	L6820		CARRERA 21 A # NO. 29 A 17 APTO 101 BARRIO MANGA	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	ALTAMIRA 138 SAS	L6810	Realizacion de inversiones en otras sociedades, nacionales y extranjeras	TV 51 15 148 BRR EL BOSQUE	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	LA COSTA DE LOS APARTAMENTOS M. T S.A.S.	L6810		CALLE 11 NO 2-38 OF 10-02	CARTAGENA DE INDIAS

[illegible]	BARRIO LARGO BOZZA BETTI LTDA	L6820	BARRIO LARGO	CENTRO CONJUTO RESIDENCIAL SANTO DOMINGO LOCAL 101 B.	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	SCALA - MAR SAS	L6810	LA PARTICIPACION POR SI O POR INTERPUESTA PERSONA EN PROYECTOS INMOBILIARIOS Y ADMINISTRACION DE LOS MISMOS	BARRIO BOCAGRANDE CRA 3A # 8-104	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	GARCIA ZICCARDI & CIAS EN C	L6810	INVERSIONES EN TODA CLASE DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES CON EL FIN DE INCREMENTAR EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	CRA 2 N 8 - 146 OF 309 INTERIOR BRR BOCAGRANDE	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	M CASTELLANOS A & CIAS EN C	L6820	Comprar, vender, dar, tomar en arriendo, permutar, dar o tomar en usufructo, hipotecar, y en general celebrar todo tipo de actos y contratos de disposición y/o administración y/o construcción de bienes muebles o inmuebles, por si o por	CENTRO EDIFICIO COLSEGUROS # 33-15 PISO 3 OFICINA 308	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES SCHMITH FERRER Y CIA SA	L6810	INVERSION EN BIENES MUEBLES E INMUEBLES Y LA COMPRA Y VENTA DE BIENES RAICES	CRA 13B 36-27 PG EDIFICIO CHAMBACU	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	JUAN ALVAY Y CIAS EN C	L6810	COMPRA Y ARRIENDO DE INMUEBLES	CIELO MAR CALLE 21 1069	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	INVERSIONES LEONIS S.A.S	L6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	BRR BOCAGRANDE ED PTO AZUL LC-101	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	PROMOCIONES HOYOS CAÑAVERA Y CIA SCA	L6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	MURAGA AVENIDA MIRAMAR CLL 24 # 28-85 PISO 10 APTA	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	ROBLES CESPEDES Y CIAS EN C	L6810	COMPRA VENTA Y ARRIENDO DE BIENES INMUEBLES, ASESORIAS EN CONSTRUCCION, REMODELACION Y PLANOS DE EDIFICACIONES, CASAS Y DE CUALQUIER PROPIEDAD VERTICAL U HORIZONTAL	CALLE 5A # 18-91 CASTILLO GRANDE	CARTAGENA DE INDIAS
[illegible]	EUROAPA CARIBE SA	L6810	ARRIENDO	6-95 AP 4A	CARTAGENA DE INDIAS

Gremios del Sector

- Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol)
- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)

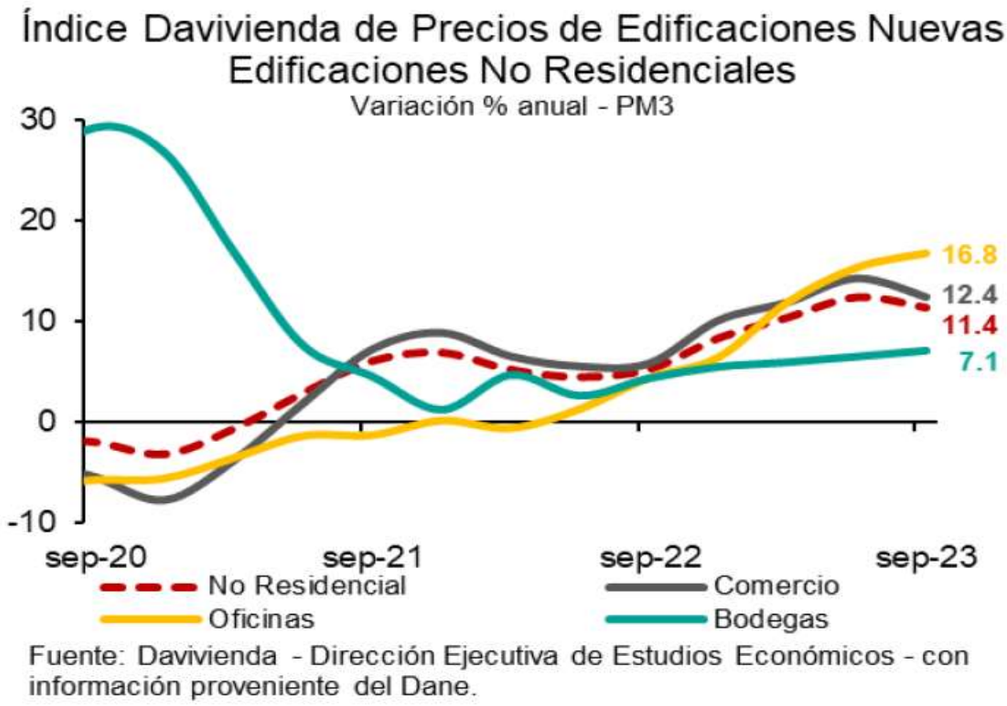
Sector Inmobiliario en Colombia

Edificaciones no residenciales

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

En el caso de las edificaciones no residenciales, el panorama no luce tan diferente frente a lo registrado para inmuebles residenciales, ello puesto que los precios de venta y arriendo de inmuebles siguen creciendo, a la vez que las tasas de vacancia ceden.

El IDPEN para edificaciones no residenciales se ubicó en11.4% anual en el tercer trimestre de 2023. Por tipo de inmueble, el precio de las oficinas experimentó el mayor crecimiento (16.8%), un fuerte impulso tras las contracciones observadas en 2020 y 2021, que puede estar respondiendo al interés por estos espacios ante la adopción de modalidades de trabajo híbridas o nuevamente presenciales en la actualidad. Por su parte, el precio de locales comerciales creció 12.4% y el de las bodegas 6.5%.



Fuente: Davivienda - Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos - con información proveniente del Dane.

Este comportamiento respondería de igual manera a los incrementos de los costos de construcción y la menor disponibilidad de vacancias en las principales ciudades del país para los tres destinos.

En lo que respecta a la tasa de vacancia en centros comerciales en las 16 ciudades principales del país, esta disminuyó nuevamente hasta una tasa del 12.1% en octubre, el menor dato observado desde abril de 2018, corte en el que la tasa de vacancia era de 11.9%.

Al desagregar el estudio por ciudades, anualmente hubo una disminución en 10 de las 16 ciudades que conforman el indicador, con la excepción de Valledupar (24.3%),Barranquilla (15.8%), Villavicencio (14.4%), Cartagena(11.8%), Montería (9.9%) y Armenia (3.6%). Las ciudades que conservan los porcentajes de inmuebles en venta y/o arriendo en centros comerciales más altos del país fueron: Neiva (28.0%), Valledupar (24.3%) y Barranquilla (15.8%). Por su parte, las ciudades capitales con menor vacancia fueron: Armenia (3.6%), Santa Marta (4.2%) y Bucaramanga (5.0%).Trimestralmente el panorama también fue positivo, puesto que 13 ciudades mejoraron su indicador de disponibilidad, salvo Cali (+0.8pp.), Armenia (+0.6pp.) y Medellín (+0.3pp.).

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015



Si se desea ampliar el espectro de análisis para otros destinos no residenciales, cifras de Colliers International al tercer trimestre del año exhiben un panorama generalizado de menores tasas de vacancia, de la mano con incrementos tanto de los precios de venta y de renta en la mayoría de ciudades para los tres tipos de inmuebles, salvo algunos casos en locales comerciales e industriales.

Estadísticas inmobiliarias no residenciales

Tercer trimestre - 2023

Tipo	Ciudad	Año	Vacancias*	Precio renta**	Precio venta**
OFICINAS	Barranquilla	2022	11.6%	$ 46.8	$ 6,763
		2023	4.0%	$ 50.6 ▲ 8.1	$ 8,368 ▲ 23.7
	Bogotá	2022	10.4%	$ 66.5	$ 9,650
		2023	10.3%	$ 68.2 ▲ 2.6	$ 10,060 ▲ 4.3
	Cali	2022	11.1%	$ 50.4	$ 8,024
		2023	10.5%	$ 55.4 ▲ 9.9	$ 8,401 ▲ 4.7
	Medellín	2022	9.0%	$ 55.2	$ 7,647
		2023	7.2%	$ 62.5 ▲ 13.2	$ 10,859 ▲ 42.0
INDUSTRIA	Barranquilla	2022	4.8%	$ 16.2	$ 2,359
		2023	3.7%	$ 17.8 ▲ 9.9	$ 2,358 ▼ -0.1
	Bogotá	2022	7.1%	$ 16.9	$ 2,253
		2023	4.1%	$ 18.2 ▲ 7.7	$ 2,484 ▲ 10.3
	Cali	2022	1.4%	$ 16.9	$ 2,428
		2023	1.1%	$ 15.3 ▼ -9.5	$ 1,333 ▼ -45.1
	Medellín	2022	5.2%	$ 21.0	$ 3,347
		2023	3.5%	$ 22.4 ▲ 6.7	$ 3,830 ▲ 14.4
COMERCIO	Barranquilla	2022	8.7%	$ 66.9	$ 14,166
		2023	6.9%	$ 61.4 ▼ -8.2	$ 12,448 ▼ -12.1
	Bogotá	2022	6.4%	$ 103.7	$ 15,260
		2023	5.0%	$ 111.3 ▲ 7.3	$ 16,401 ▲ 7.5
	Cali	2022	12.8%	$ 57.6	$ 10,589
		2023	12.8%	$ 52.3 ▼ -9.2	$ 10,700 ▲ 1.1
	Medellín	2022	2.8%	$ 104.3	$ 17,572
		2023	1.9%	$ 98.9 ▼ -5.2	$ 15,538 ▼ -11.6

Fuente: Reportes de mercados - Colliers.
* Tasa de disponibilidad. ** Precio promedio, miles de pesos por metro cuadrado.

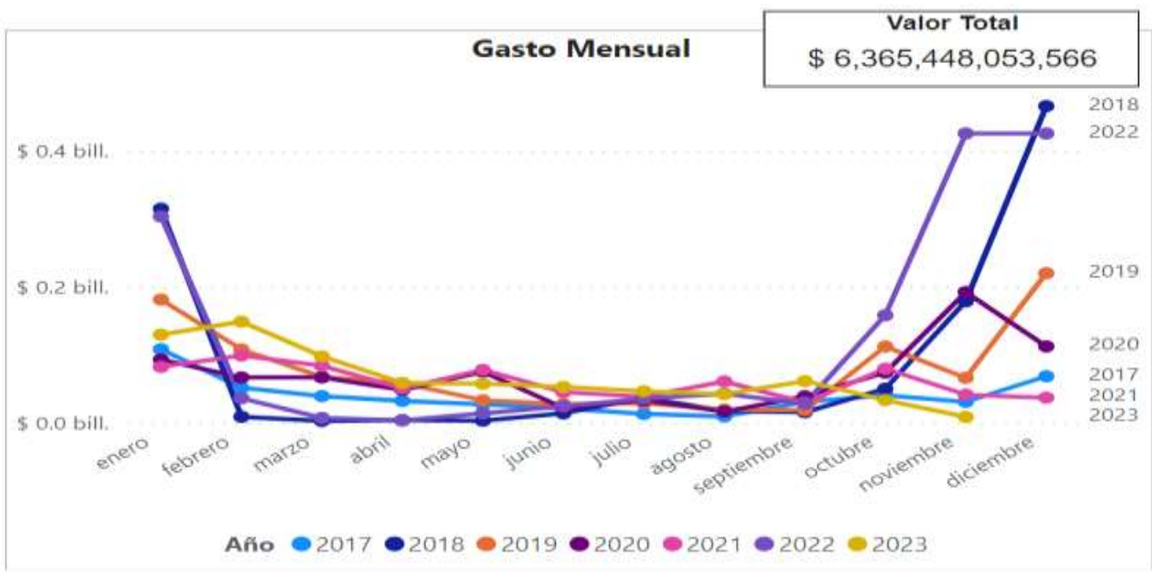
En primer lugar, en el tercer trimestre de 2023 los indicadores de vacancia en ofi cinas mejoraron anualmente para las cuatro ciudades de análisis, aunque Bogotá y Cali mantienen tasas por encima del 10%. En cuanto a los precios, los de renta y venta aumentaron para todas las ciudades frente al mismo trimestre de 2022, en varias de ellas con tasas de doble dígito.

En edificaciones para la industria, las vacancias de igual manera disminuyeron en las cuatro ciudades y Bogotá se mantiene como la de mayor nivel al corte (4.1%). Los precios de renta del metro cuadrado crecieron anualmente en Barranquilla, Bogotá y Medellín, mientras que

para Cali descendieron 9.5%. Con respecto a los precios de venta, aumentaron sobre el10% anual en Bogotá y Medellín y se contrajeron ligeramente en Barranquilla y en mayor medida en Cali.
Finalmente, en locales comerciales la tasa de disponibilidad cayó anualmente en todas las ciudades, salvo en Cali, que sé mantuvo sobre el 12.8%. Por su parte, los precios de renta solo crecieron en Bogotá (7.3% anual), en cambio en las demás ciudades se contrajo. Para los precios de venta, estos crecieron para Bogotá (7.5% anual) y Cali (1.1%), aunque disminuyeron en Barranquilla (-12.1%) y Medellín (-11.6%).

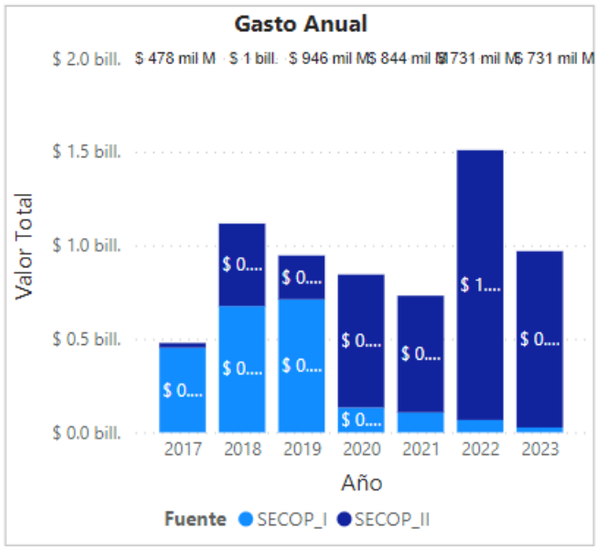
ANALISIS DE OFERTA

Para establecer quienes pueden ser los posibles oferentes para el proceso contratación que se pretende adelantar se revisará el Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia Compra Eficiente, en este caso:

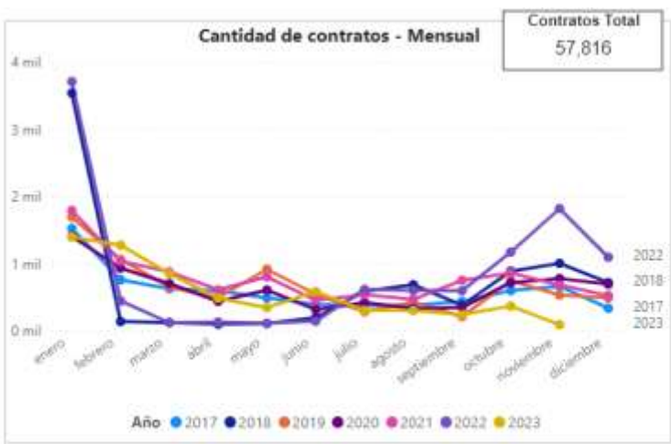


Mes	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
enero	$ 108,706,959,348	$ 315,075,642,597	$ 181,582,125,303	$ 93,402,888,833	$ 82,650,843,772	$ 303,758,156,218	$ 130,034,244,279
febrero	$ 51,906,578,738	$ 9,335,709,807	$ 108,367,123,538	$ 67,104,576,595	$ 99,333,123,595	$ 36,721,508,158	$ 149,189,229,829
marzo	$ 39,695,663,145	$ 3,205,378,632	$ 67,835,341,153	$ 67,157,369,454	$ 84,327,199,023	$ 7,619,237,854	$ 98,140,166,888
abril	$ 32,648,700,980	$ 4,334,328,580	$ 58,691,731,013	$ 48,895,909,898	$ 51,068,911,474	$ 3,932,251,128	$ 59,011,457,328
mayo	$ 27,747,498,583	$ 3,601,527,197	$ 33,472,962,765	$ 75,662,078,860	$ 78,347,856,863	$ 14,235,609,788	$ 57,943,322,417
junio	$ 21,441,405,925	$ 14,317,390,125	$ 27,821,903,027	$ 22,425,364,891	$ 45,476,737,844	$ 24,841,426,575	$ 53,102,905,032
julio	$ 13,483,969,591	$ 37,231,871,930	$ 29,085,538,200	$ 33,440,810,320	$ 38,849,550,226	$ 36,028,704,711	$ 46,847,273,477
agosto	$ 9,820,328,490	$ 18,118,272,984	$ 20,060,194,941	$ 16,961,611,924	$ 61,258,078,018	$ 43,297,046,950	$ 42,678,869,551
septiembre	$ 31,416,025,340	$ 16,045,148,166	$ 19,103,487,527	$ 39,331,056,620	$ 30,184,908,470	$ 28,491,527,168	$ 61,798,774,345
octubre	$ 40,992,718,574	$ 50,484,352,300	$ 112,588,382,148	$ 74,190,494,195	$ 80,051,041,522	$ 158,552,395,609	$ 33,875,282,674
noviembre	$ 31,236,802,337	$ 179,036,154,355	$ 66,558,972,029	$ 192,602,805,118	$ 41,770,169,513	$ 425,749,871,294	$ 9,161,787,442
diciembre	$ 68,850,062,012	$ 465,909,354,091	$ 220,346,702,456	$ 112,718,160,902	$ 37,396,249,124	$ 425,672,899,872	

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015



Año	SECOP_I	SECOP_II
2017	$ 452,830,789,952	$ 25,115,923,111
2018	$ 675,480,750,122	$ 441,214,380,643
2019	$ 710,854,684,532	$ 234,659,779,568
2020	$ 133,023,301,067	$ 710,869,826,542
2021	$ 106,790,209,928	$ 623,924,459,517
2022	$ 66,299,721,673	$ 1,442,600,913,651
2023	$ 26,598,564,121	$ 942,047,254,908





Valor Contratación	Número de Proveedores	Número de Contratos
$ 6 bill.	20.52 mil	57.82 mil

Posibles proveedores en Colombia

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Prov_nombre	Valor Total Estimado	Número de Contratos
FAMOC DEPANEL S.A.S.	$ 444,317,738,227	127
ASECON SAS	$ 213,294,647,547	7
JUAN GAVIRIA RESTREPO Y CIA S.A.	$ 149,401,106,711	13
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA	$ 147,364,395,710	24
FAMOC DEPANEL SA	$ 107,025,789,164	21
PROMOTORA PARQUE SANTANDER S.A.	$ 106,975,284,152	2
FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA	$ 104,740,799,206	11
SITUANDO SAS	$ 74,959,564,238	38
MODERLINE S.A.S.	$ 73,690,257,666	19
COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA SA	$ 63,900,765,177	7
GRUPO ASD S.A.S	$ 57,754,317,130	8
IPS UNIVERSITARIA	$ 55,397,325,240	2
CAJA DE RETIRO DE LAS FUERZAS MILITARES	$ 48,039,340,487	47
PIX INVESTMENT COLOMBIA SA	$ 37,187,744,238	5
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - FIDEICOMISOS	$ 36,731,982,261	3
INVERSIONES BEHE SAS	$ 35,642,652,108	15
SERVANDO SANCHEZ CARDOZO	$ 34,885,420,575	5
COMUNICACIÓN CELULAR SA	$ 34,499,156,442	1
Torre III Américas S.A.S	$ 33,950,108,000	3
EMPRESA INMOBILIARIA Y DE SERVICIOS LOGÍSTICOS DE CUNDINAMARCA*	$ 32,651,612,464	57
COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS	$ 31,866,277,602	10
SOLINOFF CORP	$ 31,529,475,637	4
UNIDOS FR SAS	$ 29,418,727,500	1
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA SA	$ 25,420,228,240	2
PROVALOR PROYECTOS CON VALOR S.A.S.	$ 25,197,189,819	8
DOCUMENTOS INTELIGENTES SAS	$ 25,123,889,454	13
ORGANI K S.A.	$ 23,178,105,036	1
RENTEK SAS	$ 22,277,283,532	1
MODERLINE SAS	$ 21,722,774,024	5
Corporación de Ferias y Exposiciones S.A Usuario Operador Zona Franca	$ 20,650,239,346	48
JUAN GAVIRIA RESTREPO CÍA SA	$ 19,219,136,962	1
INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA S.A.S	$ 19,148,136,700	1
FONDO DE PENSIONES PUBLICAS DE CUNDINAMARCA	$ 18,983,958,122	18
JESUS MARTINEZCLARENA MUÑOZ ALFREDO BARON	$ 17,640,000,000	1
SECAM JR S.A.S.	$ 17,509,124,024	3
MTS CONSULTORIA + GESTION SAS	$ 17,432,129,521	2
GRUPO RIVERA P.S EN C.S.	$ 16,506,066,240	17
AMPLEX DE COLOMBIA SAS	$ 15,492,988,528	11
ORGANIZACIÓN SANTAMARÍA SAS	$ 14,562,206,267	3
MODERLINE	$ 14,295,501,372	1
COMCEL S.A.	$ 13,988,553,936	23
INFORMATICA DOCUMENTAL SAS	$ 13,742,103,817	19
PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO SA PROCOMERCIO SA	$ 13,685,816,184	6



Proveedores en Bolívar

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Prov_nombre	Valor Total Estimado	Número de Contratos
PROMOTORA PARQUE SANTANDER S.A.	$ 106,975,284,152	2
INVERSIONES JONALCA S EN C	$ 6,581,143,744	5
ARAUJO Y SEGOVIA S.A.	$ 5,939,429,457	61
CONSORCIO SERLOG 2018	$ 5,613,808,105	1
de hoyos montes	$ 5,050,783,947	3
SOLUCIONES COMERCIALES Y CONSTRUCTIVAS SAS	$ 4,689,824,746	6
Hoteles Decameron Colombia S.A.S.	$ 4,316,414,435	2
FJ RUMIE & CIA S. EN C.	$ 3,751,286,483	4
SEGUROS DEL ESTADO – LA EQUIDAD SEGUROS GOBERNACIÓN BOYACA	$ 3,494,620,626	1
MARCELIANO BALLESTAS HERRERA	$ 3,120,998,624	9
universidad de cartagena	$ 3,047,000,000	2
INVERSIONES CABAHER S.A.S	$ 2,380,778,444	10
SONG WAI TAM	$ 1,961,548,400	2
INVERSIIONES JONALCA S EN C	$ 1,944,000,000	1
INMUEBLES CALAMAR S.A.	$ 1,921,417,998	2
INMOBILIARIA I.B.R RODRIGUEZ Y ASOCIADOS SAS	$ 1,912,048,771	13
Fenixor SAS	$ 1,816,728,480	11
ETICOS U.T. 2020	$ 1,804,898,553	30
ORTEGA ORTEGA ASOCIADOS SAS	$ 1,799,359,712	7
FUNDACION SUEÑOS DE LIBERTAD MARIA EUGENIA VELANDIA	$ 1,712,530,033	5
INVERMAS SA	$ 1,628,503,774	5
CONGREGACION DE HERMANAS FRANCISCANAS MISIONERAS DE MARIA AUXILIADORA, PROVINCIA MARIA AUXILIADORA	$ 1,478,744,422	4
INVERSIONES NEFALUM SAS	$ 1,396,204,698	12
	$ 1,354,619,293	21
inmobiliaria ortega ortega y asociados	$ 1,350,195,281	14
INVERMAS S.A.S.	$ 1,224,251,872	8
HANS REYNALDO MARTINEZ EMILIANI	$ 1,194,933,736	2
MARIO JOSE CONVERS ESPINOSA	$ 1,095,094,058	8
F J RUMIE Y Cía S EN C	$ 1,008,966,238	1
MIGUEL ANGEL NIÑO NIÑO	$ 1,006,274,647	8
Abogados, Contadores, Inmobiliaria y Seguros sociedad por acciones simplificada	$ 1,004,441,756	2
CORPORACION INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN INTEGRAL ELYON YIREH	$ 995,224,992	2
FUNDACION CEA CARTAGENA	$ 966,745,992	2
CORPORACION INTERNACIONAL DE EDUCACION INTEGRAL ELYON YIREH	$ 927,569,830	2
REAL ESTATE CARTAGENA	$ 923,190,203	15
ALIANZA NORTE S.A.S	$ 874,546,860	3
ARIHN SAS	$ 846,000,000	2
MAKEN S.A.S.	$ 836,546,143	4
GRUPO HEROICA SAS	$ 811,304,915	15
INVERSIONES DASAK SAS	$ 809,860,080	7
FUNDACION C.E.A CARTAGENA	$ 784,376,240	2
REAL ESTATE CARTAGENA SAS	$ 772,888,400	5
INMUEBLES CALAMAR SA	$ 735,066,744	2
SOL PIEDAD ECHAVEZ SOLANO	$ 718,432,507	5

DEMANDA

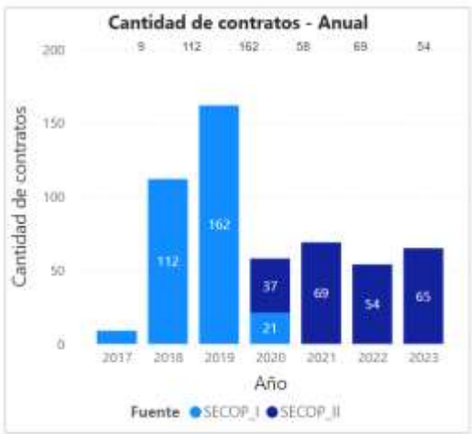
En principio y para los objetivos del presente estudio identificaremos el comportamiento de los procesos realizados anteriormente (Precios históricos) que podrían servir de referencia para el análisis y que se presentan en el (**ANEXO 1)** tomado de la base de datos del SECOP I y II específicamente para la Alcaldía del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias:



Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Mes	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
enero		$ 6,494,602,488	$ 21,864,327		$ 60,932,996	$ 13,589,336,597	$ 1,992,269,621
febrero			$ 1,716,376,308		$ 6,679,839,472	$ 386,287,057	$ 113,798,520
marzo	$ 116,825,400		$ 713,156,484	$ 2,919,154,158	$ 1,764,563,961		$ 8,574,861,515
abril	$ 8,211,000		$ 320,003,064		$ 82,466,000		$ 1,230,582,884
mayo			$ 144,045,863	$ 247,705,689	$ 930,964,901		$ 20,404,800
junio			$ 435,811,508	$ 1,837,569,257	$ 1,548,004,908		$ 365,132,444
julio		$ 600,000,000	$ 2,015,499,744	$ 161,535,400	$ 84,434,520	$ 75,988,020	
agosto		$ 971,692,342	$ 2,898,406	$ 1,513,777,118	$ 31,427,973	$ 45,580,000	
septiembre		$ 50,691,781	$ 846,000,000	$ 279,425,954	$ 298,456,071	$ 239,033,333	$ 48,000,000
octubre		$ 363,506,005	$ 729,902,081	$ 847,373,279	$ 105,145,557		$ 14,012,120
noviembre	$ 17,845,800	$ 37,397,168		$ 19,700,000	$ 158,312,800	$ 114,833,333	
diciembre	$ 2,200,000	$ 1,172,885,299	$ 14,430,490				





PROCESOS SIMILARES REALIZADOS POR OTRAS ENTIDADES (COWORKING)

ALCALDÍA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	
Precio estimado total:	800.224.000 COP
Número del proceso	CD-924-2024
Título:	ARRENDAMIENTO INMUEBLE MODALIDAD COWORKING
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE TRABAJO INTEGRAL EN LA MODALIDAD DE COWORKING PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Rental of buildings
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	4 (Meses)
Fecha de terminación del contrato:	9/09/2024 11:59:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	Calle 40 Nº 33 - 64 Centro PISO 2 Villavicencio Meta COLOMBIA
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

Unidad de Búsqueda de Personas Desaparecidas	
Precio estimado total:	51.200.000 COP
Número del proceso	UBPD-CD-285-2024
Título:	Arrendamiento de espacios de trabajo colaborativo tipo coworking, para la sede de la Unidad de búsqueda de Personas Dadas por Desaparecidas - UBPD en la ciudad de Bucaramanga
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Descripción:	Arrendamiento de espacios de trabajo colaborativo tipo coworking, para la sede de la Unidad de búsqueda de Personas Dadas por Desaparecidas - UBPD en la ciudad de Bucaramanga
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Rental of buildings
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	259 (Días)
Fecha de terminación del contrato:	20/12/2024 11:59:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	Bogotá D.C. y cuando se requiera, el resto del país Bogotá Distrito Capital de Bogotá COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
Lista adicional de códigos UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

MINVIVIENDA	
Precio estimado total:	60.020.000 COP
Número del proceso	MVCT-0713 -2024
Título:	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE TRABAJO EN LA MODALIDAD DE COWORKING PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE TEMPORAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO EN LA CIUDAD DE RIOHACHA, LA GUAJIRA; ADECUA
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE TRABAJO EN LA MODALIDAD DE COWORKING PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE TEMPORAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO EN LA CIUDAD DE RIOHACHA, LA GUAJIRA; ADECUADO Y DOTADO CON MOBILIARIO PARA OFICINAS.
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Rental of buildings
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	6 (Meses)
Fecha de terminación del contrato:	29/08/2024 11:00:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	Calle 17 No. 9 - 36 piso 3 Bogotá Distrito Capital de Bogotá COLOMBIA
Código UNSPSC	80131502 - Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

PROCESOS DE ARRIENDO REALIZADOS POR LA ENTIDAD EN VIGENCIAS ANTERIORES

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.502.011.308 pesos
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-007-2022
Título:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA QUE SEA UTILIZADO COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE TRÁNSITO
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA QUE SEA UTILIZADO COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

	EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE TRANSITO Y TRANSPORTE DATT.
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Alquiler de edificios
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de terminación del contrato:	31/12/2022 23:59:00 ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.081.448.144 pesos
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-008-2023
Título:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA QUE SEA UTILIZADO COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE TRÁNSITO
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE EN LA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS, PARA QUE SEA UTILIZADO COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOS INMOVILIZADOS POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE TRANSITO Y TRANSPORTE DATT.
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Alquiler de edificios
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	8 (meses)
Fecha de terminación del contrato:	11/02/2023 12:00:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.991.556.000 COP
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-007-2021
Título:	ARRENDAMIENTOS DE ESPACIOS FUNCIONALES PISOS 17 AL 23 EDIFICIO EMPRESARIAL PORTUS MANGA CARTAGENA
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	CONTRATARA EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DOTADOS PARA EL USO DEL DISTRITO , UBICADOS EN LA CIUDAD DE CARTAGENA, MANGA CRA 27 Nº 28-39 CENTRO EMPRESARIAL PORTUS LOS CUALES COMPRENDEN LOS PISOS 17,18,19,20,21,22 Y 23 CON UN ÁREA DE 2884 MT2. CON DESTINO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS DE VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Rental of buildings
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	8 (Meses)
Fecha de terminación del contrato:	11/10/2021 11:59:00 PM ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	2.284.800.000 pesos
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-010-2022
Título:	El arrendamiento de inmuebles con destino al funcionamiento de las sedes administrativas de varias dependencias de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias DT y C
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	El arrendamiento de inmuebles con destino al funcionamiento de las sedes administrativas de varias dependencias de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias DT y C
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Alquiler de edificios
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de terminación del contrato:	31/12/2022 23:59:00 ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.660.382.834 pesos
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-016-2022
Título:	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CARCEL DISTRITAL DE CARTAGENA
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CARCEL DISTRITAL DE CARTAGENA EN EL MARCO DEL PROYECTO FORTALECIMIENTO Y ATENCIÓN INTEGRAL A INTERNOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS CARCELARIOS DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIAS
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Alquiler de edificios
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	333 (Días)
Fecha de terminación del contrato:	31/12/2022 23:59:00 ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
LINK	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2791799&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	2.056.320.000 pesos
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-014-2023

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

Título:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS DT Y C.
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE VARIAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS DT Y C.
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Alquiler de edificios
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	286 (Días)
Fecha de terminación del contrato:	22 días de tiempo transcurrido (31/12/2023 11:59:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.4182089&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.358.495.046 pesos
Número del proceso	CD-SICC-UAC-006-2021
Título:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DONDE ACTUALMENTE FUNCIONA LA CARCEL DISTRITAL DE MUJERES
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CARCEL DISTRITAL DE CARTAGENA EN EL MARCO DEL PROYECTO DE FORTALECIMIENTO Y ATENCION INTEGRAL A INTERNOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS CARCELARIOS DEL DISTRITO DE CARTEGAN DE INDIAS
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Alquiler de edificios
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Duración del contrato:	9 (meses)
Fecha de terminación del contrato:	11/10/2021 23:59:00 ((UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.1749082&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

ALCALDÍA DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS	
Precio estimado total:	1.630.194.050 COP
Número del proceso	CD-DAAL-UAC-015-2023.
Título:	ARRIENDO CARCEL DISTRITAL
Fase:	Presentación de oferta
Estado:	Proceso adjudicado y celebrado
Descripción:	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CÁRCEL DISTRITAL DE CARTAGENA EN EL MARCO DEL

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

	PROYECTO FORTALECIMIENTO Y ATENCIÓN INTEGRAL A INTERNOS DE LOS ESTABLECIMIENTOS CARCELARIOS DEL DISTRITO DE CARTAGENA DE INDIA
Tipo de proceso	Contratación directa.
Datos del contrato	
Tipo de contrato	Rental of buildings
Justificación de la modalidad de contratación	Arrendamiento de inmuebles
Fecha de terminación del contrato:	22 días de tiempo transcurrido (31/12/2023 11:59:00 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)
Dirección de ejecución del contrato	PLAZA DE LA ADUANA Cartagena Bolívar COLOMBIA
Código UNSPSC	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

Por todo lo anterior, las circunstancias de mercado para este tipo de inmuebles manejan una estructura de precios y costos distinta, pero que antepone las condiciones necesarias para el desarrollo de la gestión y satisfacción de la necesidad enunciada en acápites anteriores. Vale anotar que la zona donde está ubicado el inmueble es sustancialmente turística y la oferta de arriendos para fines distintos al turístico es casi nula, por ello abocamos un ejercicio comparativo con precios económicos en este sector sobre la oferta inmobiliaria dirigida al sector turístico que nos permita comparar frente a la oferta recibida un justo valor de alquiler.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

AVALUÓ COMERCIAL

9. AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NIVEL 1

LOCAL	ÁREA EN M2	VALOR POR M2	VALOR TOTAL
1-04	85.79	$20.000.000	$1.715.800.000
1-11	106.21	$20.000.000	$2.124.200.000
1-12	86.16	$20.000.000	$1.723.200.000
1-24	79.70	$20.000.000	$1.594.000.000
1-29	294.32	$8.000.000	$2.354.560.000

JORGE ENRIQUE MONROY RODRIGUEZ
Presidente Ejecutivo

JORGE ENRIQUE MONROY.
Presidente Ejecutivo
Lonja Inmobiliaria de Chia.

ANDRÉS FELIPE CALA AYUBI
PERITO AVALUADOR
AVAL-80505797

SABANA CENTRO Y NORTE

9. AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NIVEL 2

LOCAL	ÁREA EN M2	VALOR POR M2	VALOR TOTAL
2-11	70.21	$18.000.000	$1.263.780.000
2-12	68.04	$18.000.000	$1.224.720.000
2-31(ISLA)	4.50	$9.000.000	$40.500.000

JORGE ENRIQUE MONROY RODRIGUEZ
Presidente Ejecutivo

JORGE ENRIQUE MONROY.
Presidente Ejecutivo
Lonja Inmobiliaria de Chia.

ANDRÉS FELIPE CALA AYUBI
PERITO AVALUADOR
AVAL-80505797

SABANA CENTRO Y

9. AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

NIVEL 3

LOCAL	ÁREA EN M2	VALOR POR M2	VALOR TOTAL
3-01	428.26	$13.000.000	$5.567.380.000
3-03	373.12	$11.000.000	$4.104.320.000
3-11	30.80	$30.000.000	$924.000.000
3-22 (ISLA/LOCAL)	18.69	$25.000.000	$467.250.000
3-23 (ISLA/LOCAL)	17.93	$25.000.000	$448.250.000
3-25 (CAJEROS)	4.50	$12.000.000	$54.000.000

JORGE ENRIQUE MONROY RODRIGUEZ
Presidente Ejecutivo

JORGE ENRIQUE MONROY.
Presidente Ejecutivo
Lonja Inmobiliaria de Chia.

ANDRÉS FELIPE CALA AYUBI
PERITO AVALUADOR
AVAL-80505797

Análisis Económico de Sector Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015

9. AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

SABANA CENTRO Y NO

NIVEL 4

LOCAL	ÁREA EN M2	VALOR POR M2	VALOR TOTAL
4-05	12.62	$12.000.000	$151.440.000





JORGE ENRIQUE MONROY.
Presidente Ejecutivo
Lonja Inmobiliaria de Chia.

ANDRÉS FELIPE CALA AYUBI
PERITO AVALUADOR
AVAL-80505797

OFERTA RECIBIDA

Ubicación	**Local 1-29 y Local 3-03B, Centro Comercial Plaza Bocagrande**
Área m²	**400 m²**
Canon + Admón. Mensual	**$416.600**
Valor Contratación mensual, IVA Incluido	**$166.640.000**

Por todo lo anterior, las circunstancias de mercado para este tipo de edificaciones tipo corporativas, manejan una estructura de precios y costos distinta, pero que antepone las condiciones necesarias para el desarrollo de la gestión e implementación de los procesos, así como la funcionalidad, que busca elevar los niveles de productividad y atención a las distintas responsabilidades y programas adelantados por la dependencia.

El Valor estimado a cinco (5) meses asciende a la suma Ochocientos treinta y Tres Millones Doscientos Mil Pesos M/CTE ($ 833.200.000,00) administración e IVA incluido,

Proyectó



FELIPE A. RANGEL F.
Asesor Financiero ESTUDIO DE MERCADO