ANEXO ANÁLISIS DEL SECTOR
PROCESO N° 24CA174H1763

Modalidad	Contratación Directa
Estudio Previo N°	**24CA174H1763**
Objeto	Entregar en arrendamiento a la Distribuidora La Distrital S.A.S. un espacio ubicado en bien inmueble con matrícula inmobiliaria 037-20903 propiedad del departamento de Antioquia, situado en el municipio de Yarumal, Antioquia.

De acuerdo a la necesidad que se tiene de contratar el objeto ya indicado y la guía para la elaboración de estudios del sector, publicada en la página de Colombia Compra Eficiente, la clasificación del proyecto según las Naciones Unidas se presenta en la siguiente clasificación:

	Clasificación UNSPSC: 80131502		
Clasificación	**Segmento**	**Familia**	**Clase**
Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales	80000000	801300000	80131500

A. ASPECTOS GENERALES

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, donde se establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, la Gobernación de Antioquia a través de la Secretaria de Suministros y Servicios, realiza el estudio del sector económico de acuerdo al objeto a contratar, el cual consiste en: Entregar en arrendamiento a la Distribuidora La Distrital S.A.S. un espacio ubicado en bien inmueble con matrícula inmobiliaria 037-20903 propiedad del departamento de Antioquia, situado en el municipio de Yarumal, Antioquia.

Por lo tanto, el resultado de este análisis integral dará a conocer, durante la etapa de planeación, el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación N°**24CA174H1763**, respecto del bien inmueble a arrendar por la entidad, siendo un anexo complementario que hará parte de los estudios y documentos previos del mismo como se evidencia a continuación:

- Aspecto regulatorio
- Aspecto económico
- Aspecto técnico
- Aspecto comercial

Dando cumplimiento a lo mencionado, la Dirección de bienes y seguros, desarrolla en el presente documento, el análisis del sector económico que soporta el proceso contrato de arrendamiento celebrado entre el Departamento de Antioquia y Distribuidora La Distrital S.A.S, de un espacio en bien inmueble con matrícula inmobiliaria 037-20903 propiedad del departamento de Antioquia, situado en el municipio de Yarumal, Antioquia.

Para adelantar el respectivo estudio, se tomó como referente para consultas entre otras, las siguientes páginas WEB:

- Portal Colombia Compra Eficiente SECOP (www.colombiacompra.gov.co)
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (www.dane.gov.co)

- Camacol
- Fedelonjas

- **Aspecto regulatorio**

Ley 80 de 1 993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y normas civiles y comerciales pertinentes.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, 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 mismos.

Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé: "Artículo 83. Arrendamiento de bienes inmuebles.

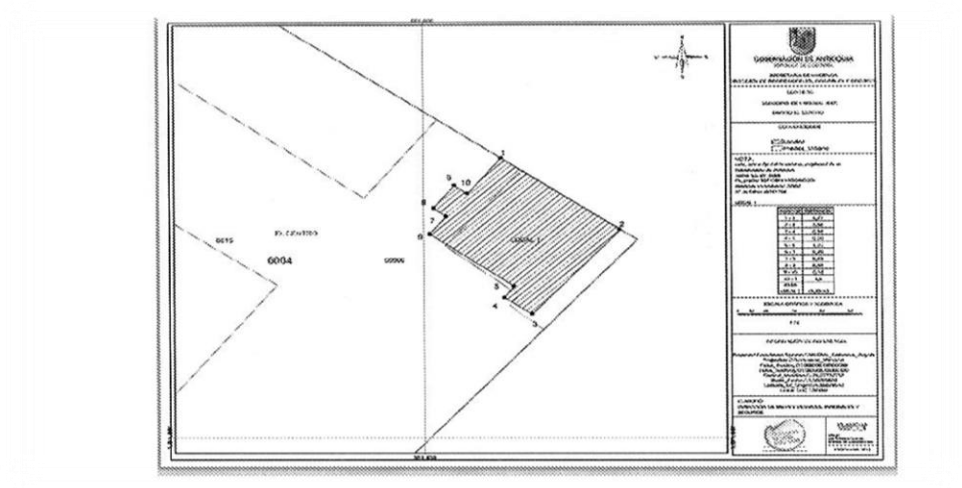
Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública." Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

El Departamento de Antioquia se dispone a entregar en arrendamiento a DISTRIBUIDORA LA DISTRITAL S.A.S, identificado de la siguiente manera:

El espacio objeto de arrendamiento se identifica como Espacio N° 1, con área de 15,38m², hace parte del inmueble que ocupa la Cárcel del Circuito de Yarumal, Antioquia, ubicado en la carrera 21 N° 20-03, con destinación para actividades comerciales, delimitado así: Por el Nororiente, en línea recta, entre los puntos 1 y 2, en una longitud aproximada de 4.27 metros lineales con la carrera 21; por el Suroriente, en línea recta entre los puntos 2 y 3, en longitud aproximada de 3.96 metros lineales con la calle 20; por el Suroccidente, en línea quebrada entre los puntos 3 y 6, pasando por los puntos 4 y 5, en una longitud aproximada de 4.56 metros lineales, con el Centro penitenciario; y por el Noroccidente, en línea quebrada, entre los puntos 6 y 1, punto de partida, pasando por los puntos 7, 8, 9 y 10, en longitud aproximada de 4.35 metros lineales, con el acceso al Centro Penitenciario. El espacio se arrienda en el estado físico, constructivo y de instalaciones que presenta actualmente, con carácter de cuerpo cierto, el arrendatario declara conocer las características físicas y el estado de conservación del inmueble y las acepta expresamente con la firma del contrato.



En relación con el precio del contrato de arrendamiento, el código civil señala:

“Artículo 1975. El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llamase renta cuando se paga periódicamente.”

“Artículo 2002. El pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen: la renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

(...)”

El canon constituye una de las obligaciones principales del arrendatario en contraprestación por el uso que se le ha cedido en arrendamiento del inmueble que se ocupa, en este caso y en consideración del uso que el arrendatario da al inmueble, relacionado esencialmente con actividades comerciales, según la costumbre mercantil, se da en dinero, sin que queden excluidas otras formas de cancelar la contraprestación.

En cuanto a la forma de calcular el valor del canon, el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto Nacional 1082 de 2015, indica:

Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

El canon constituye una de las obligaciones principales del arrendatario en contraprestación por el uso que se le ha cedido en arrendamiento del inmueble que se ocupa, en este caso y en consideración del uso que el arrendatario da al inmueble, relacionado esencialmente con actividades comerciales, según la costumbre mercantil, se da en dinero, sin que queden excluidas otras formas de cancelar la contraprestación.

En cuanto a la forma de calcular el valor del canon, depende de las variaciones del mercado ya que en materia mercantil y comercial, la ley no fija un límite para la fijación del incremento del canon de arrendamiento como

lo hace con la Ley 820 de 2003 en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por ende, en el caso de inmueble con destinación diferente, el canon de arrendamiento debe estar determinado o ser determinable y según la costumbre mercantil se da por la ley de la oferta y la demanda del sector donde se encuentre el inmueble.

Lo anterior porque se presenta un vacío normativo puesto que la ley no refiere ni en forma positiva ni negativa frente a la fórmula o manera de aplicar el incremento del canon de arrendamiento cuando se presenta la renovación y por tanto es un elemento que las partes deben definir.

- **Aspecto económico**

La forma de calcular el valor del canon, por regla general lo definen las partes libremente, generalmente depende de las variaciones del mercado. En materia mercantil y comercial, la ley no fija un límite para el incremento del canon de arrendamiento como lo hace con la Ley 820 de 2003 en los contratos de arrendamiento de vivienda urbana, por ende, en el caso de inmueble con destinación diferente, el canon de arrendamiento debe estar determinado o ser determinable y según la costumbre mercantil se da por la ley de la oferta y la demanda del sector donde se encuentre el inmueble.

Lo anterior porque se presenta un vacío normativo puesto que la ley no refiere ni en forma positiva ni negativa frente a la fórmula o manera de aplicar el incremento del canon de arrendamiento cuando se presenta la renovación y por tanto es un elemento que las partes deben definir.

El canon de arrendamiento se paga teniendo en cuenta el histórico de contrataciones anteriores relacionadas con arrendamiento de instalaciones y los incrementos de ley. Y dada la expresada voluntad a DISTRIBUIDORA LA DISTRITAL S.A.S, actual arrendatario, de continuar con el uso del espacio, deberá realizarse proceso contractual para renovar el arrendamiento previo la satisfacción de todos los requisitos formales establecidos en las normas especiales de contratación estatal y demás normativa aplicable.

- **Aspecto Técnico**

Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, para efectos de este proceso, en el numeral 2.2 de los estudios y documentos previos se detalla técnicamente el área a entregar.

- **Aspecto Comercial**

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta. Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

B. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO

El presente literal no le aplica al proceso objeto del análisis, toda vez que el contrato de arrendamiento que se pretende suscribir, no representa un gasto para la entidad si no un ingreso para la misma.

C. ESTUDIO DE LA OFERTA

Análisis del sector

SECTOR ECONÓMICO DE ANÁLISIS: está formado por todas aquellas actividades que no producen una mercancía, pero abastecen al mercado de servicios y bienes, por este motivo se denomina sector terciario o de servicios.

ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL SECTOR: se encuentra enmarcada en la actividad económica inmobiliaria.

El sector inmobiliario en nuestro país está constituido por varios mercados que funcionan alrededor de las propiedades. A saber:

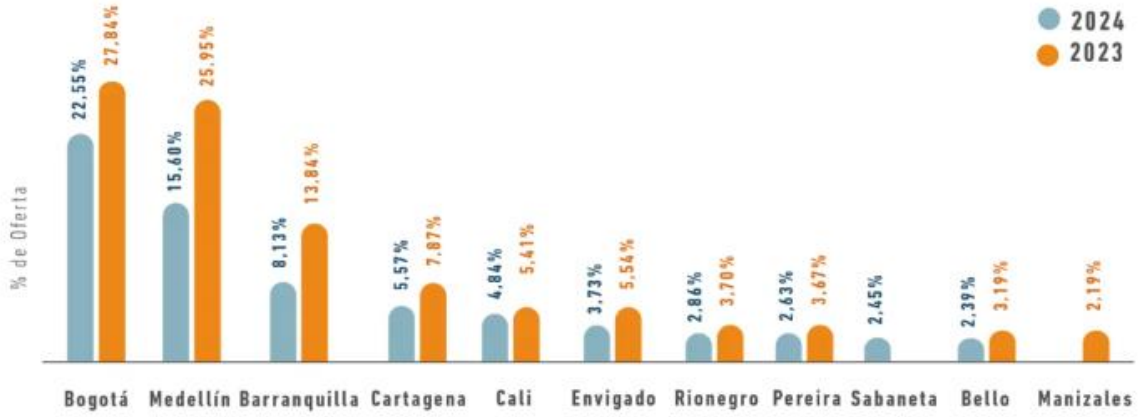
– Compra y venta de propiedades.
– Arriendo de viviendas.
– Arriendo de locales comerciales.
– Adquisición de terrenos para desarrollos inmobiliarios.
– El sector bancario y su cartera de créditos para comprar viviendas o hacer desarrollos.

TENDENCIAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario es un mundo en constante evolución, y en este primer trimestre del año, fuimos testigos de un periodo de transición en el país. En medio de esta dinámica, el gremio se encuentra en la búsqueda constante de equilibrio, estabilidad e innovación, adaptándose continuamente a las diferentes necesidades y demandas de compradores y arrendatarios. A pesar de los desafíos que hemos tenido en los últimos meses, se esperan resultados más positivos para finales de este año. Aquí te brindamos más información sobre un análisis del sector inmobiliario, inmuebles en venta y arriendo.

Oferta de inmuebles nuevos y usados para la venta

Al cierre del primer trimestre de este 2024, se vio una concentración de la oferta de inmuebles usados y nuevos en Bogotá con un 22,64%, seguido por Medellín con 15,60% y Barranquilla 8,14%. Se evidenció una disminución en todas las ciudades, comparado con el primer trimestre del año anterior. Por otro lado, Sabaneta toma fuerza y Envigado se mantiene durante todo el año 2023 e inicios de este 2024.

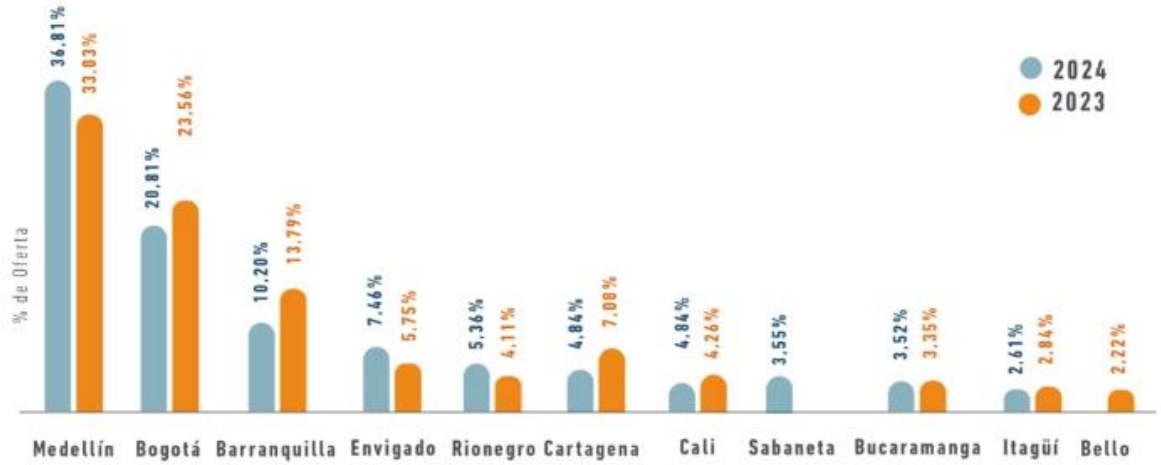


Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2024

Por otro lado, los apartamentos en venta en medellín y demás sectores del país, continúan siendo el tipo de inmueble más ofertado a nivel nacional para vivienda usada y nueva, con el 53% del total de este inventario y la oferta de casas en venta y otro tipo de propiedades, como locales, oficinas y bodegas, representó el 47% de la oferta a inicios del 2024.

Mercado de los inmuebles en arriendo en Colombia

En este primer trimestre del 2024, se evidencio una concentración de la oferta en Medellín, con el 36,81% de la participación. Le sigue Bogotá con 20,81%, con una caída de 3 puntos porcentuales frente al primer trimestre de 2023. De igual forma, se observa una reducción en la oferta de inmuebles en arriendo en Cartagena, correspondiente a 4 puntos porcentuales. Por el contrario, municipios del departamento antioqueño, como Envigado, Itagüí, Bello y Sabaneta incrementaron su participación en este primer trimestre del año.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2024

En el año 2023, las oficinas en arriendo en Medellín y demás zonas del país, representaban más del 50% del inventario, ahora el 46% de esta oferta pertenece a los apartamentos en arriendo. Este cambio se debe a que nuevamente se ha logrado un equilibrio del inventario en el país.

Comportamiento de los arriendos residenciales

Según el indicador de la volatilidad de los precios de arriendo Rent Index*, en los primeros meses del presente año, los inmuebles residenciales evidenciaron una leve desaceleración en su crecimiento, tocando en febrero tasas del 11.8% anual en apartamentos y del 11.7% en casas. Este cambio en la tendencia de El Libertador – Davivienda Rent Index (ELDRI) puede deberse principalmente a la menor inflación observada al cierre de 2023 (9.3%).

Comportamiento de los arriendos comerciales

El comportamiento de los inmuebles comerciales, fue similar a lo registrado en los residenciales. Encontrándose una ligera desaceleración de las variaciones anuales frente al cierre de 2023, cuando bordearon el 13.6% en bodegas y el 12.7% para locales y oficinas en arriendo.

Precios de las viviendas en arriendo

Teniendo en cuenta las cifras anteriores, se evidencia cómo los cánones promedio reflejan el aumento en los inmuebles residenciales, con variaciones en los apartamentos del 33% frente al primer trimestre actual. En cuanto al segmento de casas, encontramos una disminución del 3,63% en el mismo periodo comparado.



Fuente: Información del portal inmobiliario ciencuadras.com a cierre del primer trimestre de 2024

*La mediana es el valor intermedio que se obtiene cuando se ordena un conjunto de datos

**Variaciones con respecto al primer trimestre de 2023

Arriendo de inmuebles de vivienda por ciudades

Al ver el detalle del comportamiento de los cánones de arrendamiento por ciudad, se encontró que hay mayor crecimiento anual en las casas y los apartamentos. En el segmento de casas, la variación por ciudad se concentró principalmente en Barranquilla, con el 12.6%, seguida de Medellín con el 12.2% y Bogotá 12%. Para los apartamentos, se obtuvo respectivamente 11.9%, 12.1% y 11.8. En cambio, Cartagena se posiciona como la ciudad con menor incremento.

Arrendamientos de inmuebles comerciales por ciudades

En los arrendamientos de inmuebles comerciales, los cánones aumentaron en todas las ciudades para locales comerciales. Se destacaron por su crecimiento Medellín con un 13.5%, Barranquilla con el 13.0% y Cali 12.6%. En las oficinas sobresalió Bucaramanga por su menor presión en los cánones, que crecieron 8.8%

Demanda de inmuebles en arriendo por ciudades

Al cierre del primer trimestre de 2024, se vio que las ciudades más buscadas para arriendo son Bogotá, Medellín y Cali, agrupando entre ellas al 42% del total de la demanda. Este es el mismo comportamiento con respecto al primer trimestre del año 2023. Sin embargo, las búsquedas disminuyeron en comparación con el año anterior, ya que Bogotá pasó de tener el 30,98% de la demanda a representar el 20,24% de esta; Medellín pasó del 18,74% al 15,06% y Cali del 8,63% al 6,69%. También, en este primer trimestre entran al top 10 las ciudades de Pereira y Cartagena.

La demanda de inmuebles durante el primer trimestre de este año se inclina por los apartamentos en arriendo en Medellín y demás ciudades del país, más del 80% del total de búsquedas incluyeron este tipo de inmuebles.

En conclusión, las ventas promedio de este primer trimestre del año son 19,4% superiores a las ventas promedio del último año, siendo este un indicador positivo para el gremio. Esto puede ser gracias a que las tasas de interés bajaron este año junto con la inflación, lo que está ayudando a la reactivación del mercado. También se evidenció una leve desaceleración en el crecimiento del precio de los inmuebles residenciales, tocando tasas del 11.8% anual en apartamentos y del 11.7% en casas. La desaceleración de los cánones de arrendamiento se debió en gran parte a la menor inflación observada a cierre de 2023 (9.3%), tasa máxima en la que pueden reajustarse los contratos de arrendamiento de inmuebles ocupados en el país este año.

Escrito Por: Valeria Ospina – Analista Mercadeo

Fuente: Ciencuadras, Banco Davivienda (Dirección Ejecutiva de Estudios Económicos), El Libertador y La Galería Inmobiliaria.

- **Aspectos Económicos:**

El mercado inmobiliario en Colombia es uno de los más dinámicos de América Latina.

En los últimos años, el sector ha experimentado un crecimiento sostenido, impulsado por una serie de factores:

- El aumento de la demanda.
- La estabilidad económica.
- La mejora de la infraestructura.

En 2024, se espera que el mercado inmobiliario colombiano continúe creciendo, aunque a un ritmo más moderado que en los años anteriores;

Los principales factores que impulsarán el crecimiento del sector serán la recuperación económica, el aumento de la inversión extranjera y la demanda de viviendas en las principales ciudades del país.

Mercado de vivienda

El mercado de vivienda es el segmento más importante del sector inmobiliario en Colombia. En 2024, se estima que el número de viviendas vendidas en el país alcanzará los 200.000, un aumento del 5% respecto a 2023.

El crecimiento del mercado de vivienda se debe a una serie de factores, entre los que se encuentran:

- El aumento de la demanda de vivienda por parte de las familias colombianas.
- La mejora de la situación económica del país, que ha permitido a más familias acceder a la compra de una vivienda.
- Los programas de subsidios gubernamentales, que han facilitado la compra de vivienda a familias de bajos ingresos.

El crecimiento del mercado de vivienda está impulsado por la demanda de viviendas de todos los segmentos. Sin embargo, la demanda de viviendas de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP) es la que está creciendo a un ritmo más acelerado.

Mercado de oficinas

El mercado de oficinas es otro segmento importante del sector inmobiliario en Colombia. En 2024, se estima que el área arrendada de oficinas en el país alcanzará los 1,5 millones de metros cuadrados, un aumento del 3% respecto a 2023.

El crecimiento del mercado de oficinas se debe a una serie de factores, entre los que se encuentran:

- Expansión de las empresas colombianas y extranjeras en el país.
- La mejora de la infraestructura de transporte y comunicaciones en las principales ciudades del país.
- La creciente demanda de espacios de trabajo flexibles.

El mercado de oficinas está concentrado en las principales ciudades del país, como Bogotá, Medellín y Cali. Sin embargo, se espera que el crecimiento del sector se extienda a otras ciudades de Colombia en los próximos años.

Mercado de locales comerciales

El mercado de locales comerciales es el segmento más pequeño del sector inmobiliario en Colombia. En 2024, se estima que el área arrendada de locales comerciales en el país alcanzará los 1,2 millones de metros cuadrados, un aumento del 2% respecto a 2023.

El crecimiento del mercado de locales comerciales se debe a una serie de factores, entre los que se encuentran:

- El aumento del consumo de los hogares colombianos.
- La expansión de las tiendas minoristas nacionales y extranjeras.
- El desarrollo de nuevos centros comerciales en las principales ciudades del país.

El mercado de locales comerciales está concentrado en las principales ciudades del país, especialmente en Bogotá y Medellín. Sin embargo, se espera que el crecimiento del sector se extienda a otras ciudades de Colombia en los próximos años.

Tendencias del mercado inmobiliario en Colombia

A continuación, se presentan algunas tendencias que se espera que marquen el mercado inmobiliario en Colombia en los próximos años:

Aumento de la demanda de vivienda en las principales ciudades: El crecimiento económico y la migración interna continuarán impulsando la demanda de vivienda en las principales ciudades del país.

Desarrollo de vivienda sostenible: La preocupación por el medio ambiente está impulsando el desarrollo de vivienda sostenible en Colombia.

Aumento de la inversión en vivienda de alquiler: La creciente demanda de vivienda de alquiler está impulsando la inversión en este segmento.

Desarrollo de vivienda turística: El turismo es una de las principales industrias de Colombia, y el desarrollo de vivienda turística está ganando popularidad en el país.

Algunos beneficios específicos del sector inmobiliario en Colombia incluyen:

Creación de empleo: El sector inmobiliario genera millones de empleos en Colombia, tanto directos como indirectos. En 2024, el sector generó más de 3 millones de empleos, lo que representa un aumento del 10% en comparación con el año anterior.

Contribución al PIB: El sector inmobiliario contribuye significativamente al PIB de Colombia. En 2024, el sector contribuyó con más de 100 billones de pesos al PIB del país, lo que representa un aumento del 15%.

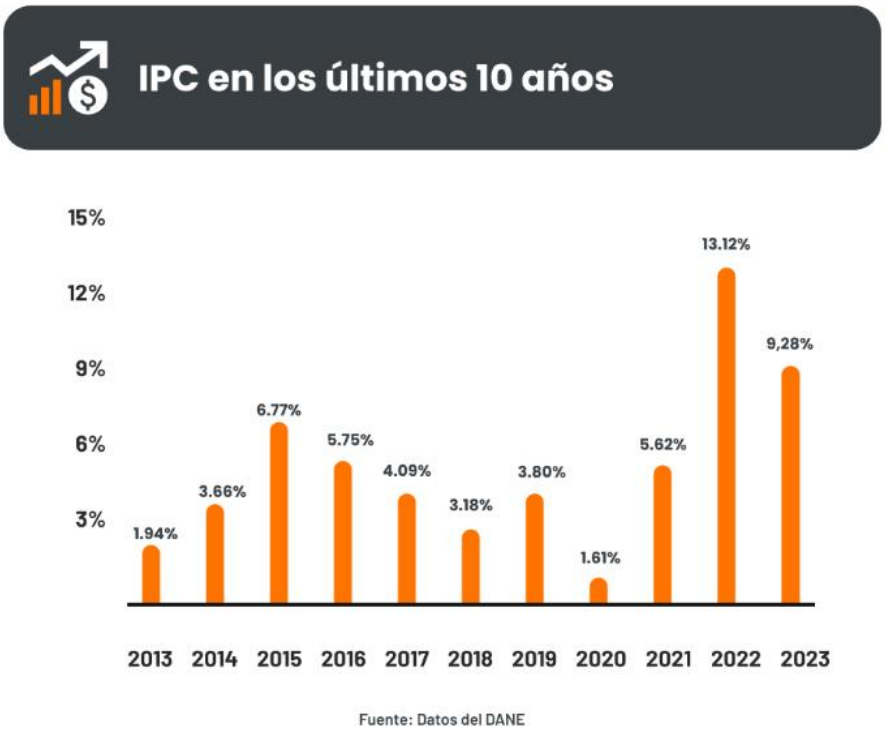
Mejora de la infraestructura: El sector inmobiliario está impulsando el desarrollo de la infraestructura en Colombia. La construcción de nuevos proyectos de vivienda y comercio está generando la construcción de nuevas carreteras, puentes y otros proyectos de infraestructura.

Incremento de la riqueza: El sector inmobiliario está contribuyendo al incremento de la riqueza en Colombia. El aumento de los precios de la vivienda está beneficiando a los propietarios de viviendas y a los inversionistas.

La Inflación en Colombia

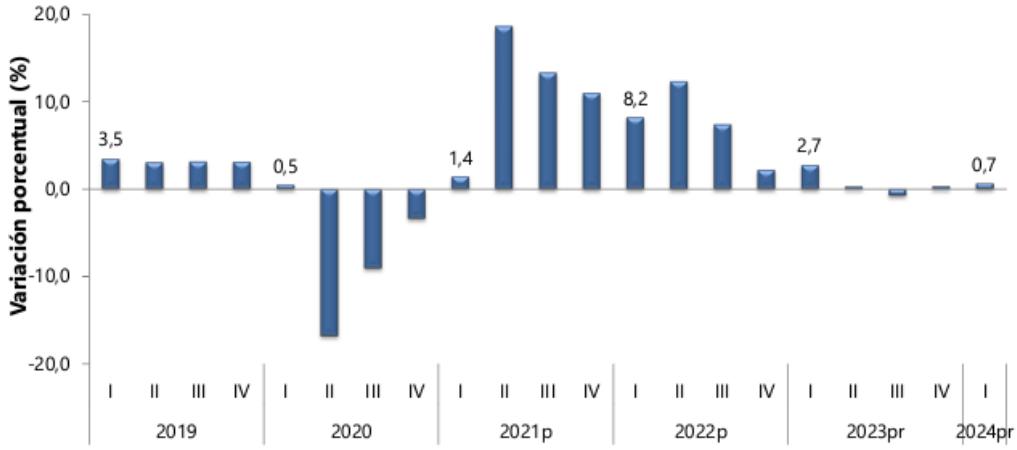
En Colombia, durante el año 2023, se registró una tasa inflacionaria anual del 9,28%, reflejando un crecimiento considerable en el nivel general de precios.
Este incremento puede atribuirse a diversos factores, como la variación en los precios internacionales de materias primas, cambios en la política monetaria y fluctuaciones en la demanda interna. Es importante reconocer que esta tasa de inflación incide directamente en el costo de vida de los colombianos, afectando diversos sectores, entre ellos el inmobiliario.

Comparando con años previos, cuando en 2022 se registró una inflación anual del 13,1%, y en 2021 del 5,61%, es evidente que el comportamiento de la inflación ha sido un factor determinante en las tendencias económicas y de las diferentes industrias del país, especialmente en el sector inmobiliario.



En el primer trimestre de 2024pr el Producto Interno Bruto de Colombia crece 0,7%1

Gráfico 1. Producto Interno Bruto (PIB)
Tasa de crecimiento anual en volumen[1]
2019-I / 2024[pr]-I



Fuente: DANE, PIB_T
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[p]provisional
[pr]preliminar

- ✓ En primer trimestre de 2024pr, comparado con el trimestre inmediatamente anterior, el PIB crece 1,1% en su serie ajustada por efecto estacional y calendario.
- ✓ En el primer trimestre de 2024pr, el PIB en su serie original crece 0,7% respecto al mismo periodo del año anterior.
- ✓ La actividad económica que más contribuye al crecimiento anual del primer trimestre de 2024pr es Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales, que crece 5,3% y contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual del valor agregado, en su serie original.
- ✓ En el primer trimestre de 2024pr, el PIB en su serie original crece 0,7%, respecto al mismo periodo de 2023pr. Comparado con el cuarto trimestre de 2023pr, el PIB crece 1,1%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario.

Enfoque de la producción

En el primer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 0,7% respecto al mismo periodo de 2023pr (ver tabla 1). 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).

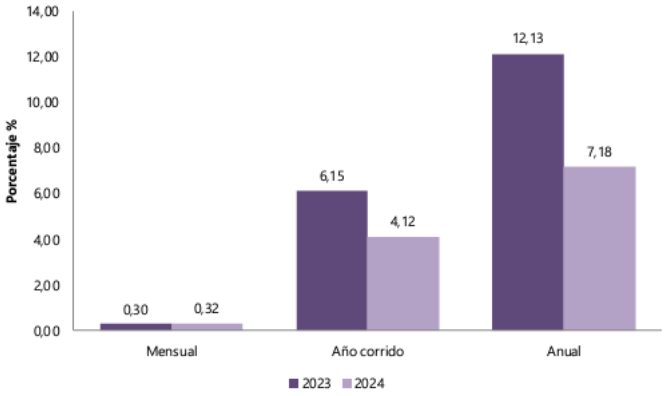
Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,1%. Las actividades con mayor crecimiento trimestral son:

- ✓ 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%.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Junio 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Junio 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de junio de 2024, el IPC registró una variación de 0,32% en comparación con mayo de 2024, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,32%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,58%), Salud (0,49%) y por último, Restaurantes y hoteles (0,39%). Por debajo se ubicaron: Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,30%), Transporte (0,19%), Bienes y servicios diversos (0,14%), Recreación y cultura (0,10%), Prendas de vestir y calzado (0,09%), Información y comunicación (0,08%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,08%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,07%) y por último, Educación (-0,18%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Junio 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,48	0,15	0,58	0,18
Salud	1,71	0,39	0,01	0,49	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,56	0,06	0,39	0,04
TOTAL	100,00	0,30	0,30	0,32	0,32
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,53	-0,10	0,30	0,06
Transporte	12,93	1,08	0,14	0,19	0,03
Bienes y servicios diversos	5,36	0,35	0,02	0,14	0,01
Recreación y cultura	3,79	0,09	0,00	0,10	0,00
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,36	0,01	0,09	0,00
Información y comunicación	4,33	0,04	0,00	0,08	0,00
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,48	0,01	0,08	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,16	0,01	0,07	0,00
Educación	4,41	0,01	0,00	-0,18	-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.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,32%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Restaurantes y hoteles, las cuales aportaron 0,28 puntos porcentuales a la variación total.

EXPECTATIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN COLOMBIA

RV Inmobiliaria

Tendencias del 2024 para inmuebles comerciales en Colombia

El sector inmobiliario vaticina una recuperación de la inversión según se estabilicen los tipos de interés, y se produzca un ajuste a la baja de precios de los activos, algo que los expertos del sector prevén para finales de 2024.[1]

Respecto a los inmuebles comerciales, tales como **oficinas, bodegas y locales,** en el segundo semestre del año 2023, la demanda de bodegas, parques logísticos y locales comerciales creció porque hay pocos proyectos nuevos**.** Los operadores logísticos, los centros de distribución (en las afueras de las capitales que se demandan para las actividades de e-commerce) y la industria de bebidas son quienes más están demandando bodegas.

Debido a que la demanda de arrendamientos es alta, se considera que para el año 2024 los inversionistas seguirán apostando por inmuebles de segunda mano para renta porque, en primer lugar, buscan proteger sus capitales de la alta inflación, además reciben renta de inmediato y con el paso del tiempo logran importantes valorizaciones.

Gremios y asociaciones que participan en el sector

En Colombia existen varias asociaciones y agrupaciones de apoyo a este sector. A continuación, haremos mención de las más resaltantes:

LONJAS

La Lonja de Colombia se trata de una organización con personalidad jurídica. No tiene ánimos de lucro y su naturaleza es civil.

C COLOMBIA PROPTECH

Asociación sin fines de lucro, que tiene como objetivo impulsar el desarrollo y consolidación del sector inmobiliario del país por medio de la innovación tecnológica.

ACECOLOMBIA

Es una institución clave en el apoyo para la buena gestión y administración de los centros comerciales de Colombia.

FENALCO

La Federación Nacional de Comercio de Colombia, es una organización gremial que tiene como misión, representar al sector comercial y de servicios y contribuir a su desarrollo sostenible.

[1] https://cincodias.elpais.com/companias/2023-12-27/que-ocurrira-en-el-inmobiliario-en-2024-lo-explican-18-responsables-del-sector.html

Análisis de la Oferta

N/A ya que se trata de contrato de arrendamiento en el cual el Departamento funge como arrendador.

Servicios Nacionales

N/A por tratarse de contrato de arrendamiento

D. ESTUDIOS DE MERCADO

Análisis de la Demanda

N/A porque se trata de la renovación de arrendamiento de un espacio ubicado en bien inmueble con matrícula inmobiliaria 037-20903 propiedad del departamento de Antioquia, situado en el municipio de Yarumal, Antioquia; lo cual constituyen el objeto de DISTRIBUIDORA LA DISTRITAL S.A.S

No obstante, se relacionan otros espacios arrendados, es importante precisar que los mismos, no son comparables para fijar el canon, toda vez que se ubican en diferentes pisos y cuentan con áreas diferentes.

CONTRATO	ARRENDATARIO	AREA M²	CANON MENSUAL
24CA174H1652	Bancolombia S.A.	3,06	3.312.885
24CA174H1651	Banco GNB Sudameris S.A.	10,26	2.448.905
24CA174H1525	BBVA COLOMBIA	3	4.061.547
24CA174H1524	NOVAVENTA S.A.S	2	1.744.613
24CA174H1523	QUINTO SENTIDO S.A.S	2	1.495.367
24CA174H1653	CONSORCIO PENSIONES ANTIOQUIA 2005	14,44	2.472.675
24CA174H1669	RAPIPHARMA S.A.S.	2	5.648.808

Es importante precisar que debido a que en Colombia no existe, hasta la fecha, ninguna norma que regule el porcentaje en que se debe incrementar el canon de arrendamiento comercial, pues la regulación que existe, contenida en la ley 820 de 2003, aplica únicamente para el arrendamiento de vivienda urbana, el incremento del canon para los arrendamientos diferentes a vivienda, debe hacerse por vía contractual; caso diferente si se trata de la celebración de nuevos contratos donde se establece el canon a través de un estudio de mercado, que no es el caso pues el inmueble se encuentra arrendado desde el mes de agosto de 2023 a la misma sociedad.

Se relacionan otros contratos de arrendamiento suscritos para el mismo espacio:

Contrato de arrendamiento 2015CA140006
Objeto: Entregar en arrendamiento espacio de 15.38m², propiedad del departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Yarumal (Antioquia).
Valor: Cinco millones ciento ochenta mil novecientos sesenta y cuatro Pesos M.L ($5.180.964) IVA incluido.
Plazo: Un (1) año a partir del Acta de Inicio

Contrato de arrendamiento 2016CA140008
Objeto: Entregar en arrendamiento espacio de 15.38m², propiedad del departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Yarumal (Antioquia).
Valor: Cinco millones quinientos treinta y un mil seiscientos cuarenta pesos M.L. ($5.531.640) incluido el IVA.
Plazo: Un (1) año a partir del Acta de Inicio

Contrato de arrendamiento 2017CA140011
Objeto: Entregar en arrendamiento espacio de 15.38m², propiedad del departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Yarumal (Antioquia).
Valor: Seis millones doscientos cuarenta y dos mil doscientos veinte pesos M.L. ($6.242.220) incluido el IVA.
Plazo: Un (1) año sin superar el 3 de julio de 2018.

Contrato de arrendamiento 2018CA140013
Objeto: Entregar en arrendamiento espacio de 15.38m², propiedad del departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Yarumal (Antioquia).
Valor: Seis millones ochocientos sesenta y seis mil cuatrocientos Pesos M.L. ($6.866.400) incluido el IVA.
Plazo: Doce (12) meses a partir del acta de inicio sin superar el 31 de julio de 2019.

Contrato de arrendamiento 2019CA140022
Objeto: Entregar en arrendamiento espacio de 15.38m², propiedad del departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Yarumal (Antioquia).
Valor: Siete millones quinientos cincuenta y dos mil novecientos cuarenta y cuatro pesos M.L. ($7.552.944) incluido el IVA.
Plazo: Doce (12) meses a partir de la suscripción del acta de inicio, sin superar el 31 de julio de 2020.

Contrato de arrendamiento 2020CA140018
Objeto: Entregar en arrendamiento espacio de 15.38m², propiedad del departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Yarumal (Antioquia).
Valor: Ocho millones ciento cincuenta y siete mil ciento ochenta pesos M.L ($8.157.180) incluido IVA
Plazo: Doce (12) meses sin superar el 31 de julio de 2021.

Contrato de arrendamiento 2021CA174H0015
Objeto: Entregar en arrendamiento espacio de 15.38m², propiedad del departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Yarumal (Antioquia).
Valor: Ocho millones quinientos treinta y tres mil doscientos veinticuatro pesos M.L. ($8.533.224) incluido el IVA.
Plazo: Doce (12) meses sin superar el 31 de julio de 2022.

Contrato de arrendamiento 22CA174H443
Objeto: Arrendamiento de un espacio con área de 15.38m² que hace parte de inmueble propiedad del Departamento de Antioquia, ubicado en el municipio de Yarumal – Antioquia, con matrícula inmobiliaria 037-20903.

Valor: Ocho millones novecientos cincuenta y nueve mil ochocientos ochenta y cuatro pesos M.L. ($8.959.884) incluido el IVA.
Plazo: Doce (12) meses sin superar el 31 de julio de 2023.

Para el incremento del canon de arrendamiento cuando sucede la continuidad de este respecto del mismo inmueble y las mismas partes, el Comité de Administración de Bienes fija la política de incremento que aplica en cada vencimiento del plazo; así para el año 2024 se determinó un incremento del 9,28% como consta en acta 02 de 2024, de manera que para el presente proceso el nuevo canon de arrendamiento se establece en la suma de ochocientos setenta y tres mil sesenta y tres pesos M.L. ($873.063) incluido el IVA y, el valor estimado del contrato será de diez millones cuatrocientos setenta y seis mil setecientos cincuenta y seis pesos M.L. ($10.476.756) incluido el IVA

Presupuesto oficial

En el presente contrato de arrendamiento la entidad pública, Departamento de Antioquia, es el Arrendador y por tanto no hay lugar a la apropiación de presupuesto ni erogación de recursos públicos.

El Comité de Administración de Bienes, fijó como política de incremento para el año 2024, un porcentaje del 9.28% sobre la base del año 2023 (acta 002 de 2024) de manera que, el nuevo canon de arrendamiento se establece en la suma de ochocientos setenta y tres mil sesenta y tres pesos M.L. ($873.063) incluido el IVA y, el valor estimado del contrato será de diez millones cuatrocientos setenta y seis mil setecientos cincuenta y seis pesos M.L. ($10.476.756) incluido el IVA

Diana P. David P.

DIANA MARCELA DAVID HINCAPIE
Profesional Universitario
Dirección de Bienes y seguros
Rol Logístico