ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO: "*ADMINISTRAR, OPERAR, CONTROLAR Y CONSERVAR LOS BIENES FISCALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, QUINDIO QUE SEA SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO ECONOMICO*"

El artículo 2.2.1.1.1.6.1.del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector económico que será beneficiado con el proceso de contratación, es decir, el mercado relativo al objeto del Proceso de Contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de Riesgo; en virtud de este mandato a continuación se presenta dicho resultado.

El estudio del sector comprende las siguientes áreas:

1. Aspectos generales del mercado.
2. Comportamiento del gasto histórico
3. Estudio de la oferta
4. Estudio del mercado

1. ASPECTOS GENERALES

Los sectores económicos en el país son los siguientes:

SECTOR PRIMARIO O AGROPECUARIO	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial	Agropecuario, caza y pesca
SECTOR SECUNDARIO O INDUSTRIAL	Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos sub-sectores: Industrial extractivo e industrial de transformación. INDUSTRIAL EXTRACTIVO: Extracción minera y de petróleo. INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN: Envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos comerciales, aparatos electrodomésticos, etc	Sector Minería Sector Construcción Sector Industria manufacturera Sector eléctrico, gas y vapor
SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS	Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.	Sector Transportes Sector comunicaciones Sector comercio, restaurante y hoteles Sector Financiero

De conformidad con lo anterior, el objeto a contratar: "***ADMINISTRAR, OPERAR, CONTROLAR Y CONSERVAR LOS BIENES FISCALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, QUINDIO QUE SEA SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO ECONOMICO***"se encuentra ubicado en el sector terciario.

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Según el clasificador de bienes y servicios los elementos y servicios a adquirir y que hacen parte del objeto contractual, se encuentran ubicados de la siguiente manera.

CODIGO	DESCRIPCIÓN
80131801	Administración de propiedades
80131803	Servicio de listado de inmuebles
80101603	Evaluación económica o financiera de proyectos
80101604	Planificación o administración de proyectos

ASPECTOS ECONÓMICOS

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

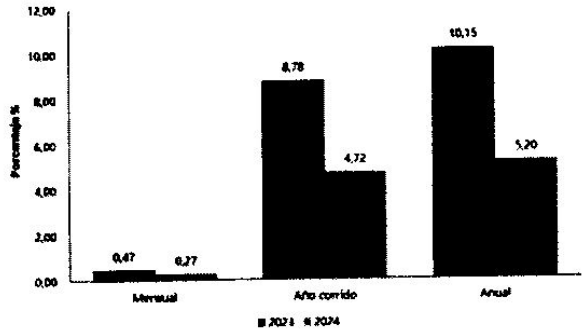
Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2023 - 2024 (noviembre)

IPC	Noviembre					
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	0,47	0,27	8,78	4,72	10,15	5,20

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Noviembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Noviembre 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC.

RESULTADOS DEL MES DE NOVIEMBRE 2024

Comportamiento de la variación mensual del IPC según divisiones y subclases Variación y contribución mensual por divisiones de gasto.

En el mes de noviembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,27% en comparación con octubre de 2024, cinco divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,27%): Recreación y cultura (1,68%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,53%), Salud (0,36%), Restaurantes y hoteles (0,35%) y por último, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,29%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,27%), Prendas de vestir y calzado (0,23%), Transporte (0,18%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,17%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,13%), Educación (-0,02%) y por último, Información y comunicación (-0,04%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Noviembre 2023 – 2024

		2023		2024	
División de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Recreación y cultura	3,79	0,20	0,01	1,68	0,06
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,62	0,01	0,53	0,01
Salud	1,71	0,58	0,01	0,36	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,83	0,08	0,35	0,04
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	23,12	1,05	0,32	0,29	0,08
TOTAL	100,00	0,47	0,47	0,27	0,27
Bienes y servicios diversos	5,36	0,27	0,01	0,27	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,88	0,23	0,01	0,23	0,01
Transporte	12,03	0,72	0,10	0,18	0,02
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,14	0,01	0,17	0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	16,05	-0,45	-0,08	0,13	0,02
Educación	4,41	0,00	0,00	-0,02	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,01	0,00	-0,04	0,00

Fuente: DANE, IPC
Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación mensual del IPC (0,27%), se ubicaron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Recreación y cultura, Restaurantes y hoteles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Transporte, las cuales aportaron 0,22 puntos porcentuales a la variación total.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el mes

En noviembre de 2024 en comparación con octubre de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,34%), arriendo efectivo (0,34%), paquetes turísticos completos (6,34%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,34%), cines y teatros (7,26%), tomate (10,05%), gas (1,35%), plátanos (4,05%), vehículo particular nuevo o usado (0,49%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (0,44%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-1,75%), cebolla (-5,66%), papas (-2,51%), hortalizas y legumbres frescas (-1,94%) y electricidad (-0,17%).

Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Noviembre 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,34	0,04
Arriendo efectivo	0,34	0,03
Paquetes turísticos completos	6,34	0,03
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,34	0,03
Cines y teatros	7,26	0,02
Tomate	10,05	0,02
Gas	1,35	0,02
Pistachos	4,05	0,02
Vehículo particular nuevo o usado	0,49	0,01
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	0,44	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.

RESULTADOS AÑO CORRIDO

Comportamiento de la variación año corrido del IPC según divisiones y subclases
Variación y contribución año corrido por divisiones de gasto

En lo corrido del año, (enero - noviembre), seis divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (4,72%): Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (6,81%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,34%), Salud (5,39%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,11%) y por último, Transporte (4,79%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Bienes y servicios diversos (3,15%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (2,77%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,07%), Prendas de vestir y calzado (1,93%), Recreación y cultura (0,02%) y por último, Información y comunicación (-0,83%).

Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Noviembre 2023 – 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,45	11,55	1,20	6,81	0,73
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	8,53	2,98	6,34	1,94
Salud	1,71	9,36	0,16	5,39	0,09
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,72	11,19	0,19	5,11	0,08
Transporte	12,93	15,13	1,92	4,79	0,64
TOTAL	100,00	8,76	8,76	4,72	4,72
Bienes y servicios diversos	5,36	9,51	0,60	3,15	0,17
Alimentos y bebidas no alcohólicas	16,05	5,44	1,08	2,77	0,53
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,15	8,76	0,39	2,07	0,08
Prendas de vestir y calzado	3,69	5,02	0,17	1,93	0,08
Recreación y cultura	3,71	8,33	0,22	0,02	0,00
Información y comunicación	4,31	0,35	0,01	-0,83	-0,02

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 en lo corrido del año (enero - noviembre), se ubicaron en las divisiones de Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales en conjunto contribuyeron con 3,84 puntos porcentuales a la variación total.

Variación y contribución de las subclases en el año corrido

En noviembre de 2024 en comparación con diciembre de 2023, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: arriendo imputado (6,98%), arriendo efectivo (7,23%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (6,99%), transporte urbano (incluye tren y metro) (7,93%), frutas frescas (22,53%), combustibles para vehículos (6,49%), educación preescolar y básica primaria (12,21%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (7,04%), chocolate y productos a base de chocolate (57,88%) y suministro de agua (6,61%). Con contribución negativa a la variación se ubicó: huevos (-9,53%), vehículo particular nuevo o usado (-2,94%), tomate (-26,19%), aceites comestibles (-7,16%) y equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-22,02%).

Cuadro 4. IPC Variación y contribución año corrido
Por principales subclases
Noviembre 2024

Subclases	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	6,98	0,87
Arriendo efectivo	7,23	0,86
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	6,99	0,51
Transporte urbano (incluye tren y metro)	7,93	0,36
Frutas frescas	22,53	0,25
Combustibles para vehículos	6,49	0,22
Educación preescolar y básica primaria	12,21	0,17
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	7,04	0,16
Chocolate y productos a base de chocolate	57,88	0,13
Suministro de agua	6,61	0,13

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.

RESULTADO ANUAL

Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases Variación y contribución anual por divisiones de gasto. En el mes de noviembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con noviembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (8,41%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (7,25%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,83%) y por último, Salud (5,63%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,05%), Bienes y servicios diversos (3,68%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (2,34%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,25%), Prendas de vestir y calzado (2,13%), Recreación y cultura (0,73%) y por último, Información y comunicación (-1,01%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Noviembre 2023 – 2024

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2023 Variación (%)	2023 Contribución Puntos Porcentuales	2024 Variación (%)	2024 Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,43	14,36	1,47	8,41	0,80
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	8,75	2,71	7,25	2,22
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	12,78	0,21	6,85	0,10
Salud	1,71	10,03	0,17	5,63	0,09
TOTAL	100,00	10,16	10,16	5,39	5,39
Transporte	12,93	16,54	2,10	5,05	0,68
Bienes y servicios diversos	5,36	10,86	0,57	3,68	0,20
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,06	5,25	1,01	2,34	0,45
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	9,85	0,41	2,35	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,86	5,86	0,19	2,13	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,42	0,26	0,73	0,02
Información y comunicación	4,33	0,36	0,01	-1,01	-0,03

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 anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,25 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

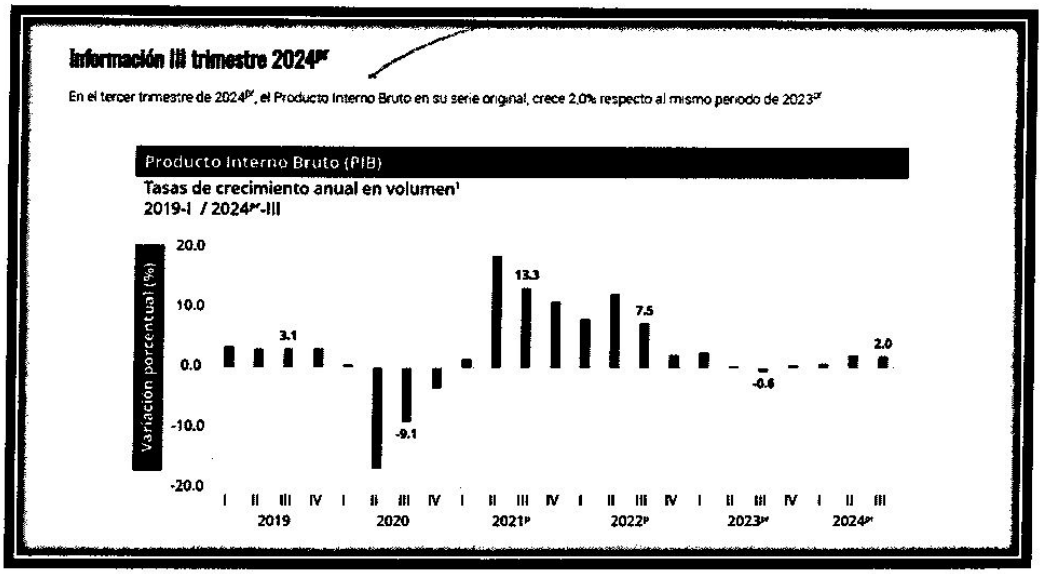
En noviembre de 2024 en comparación con noviembre de 2023, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (7,54%), arriendo efectivo (7,80%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (8,49%), transporte urbano (incluye tren y metro) (8,24%), combustibles para vehículos (7,12%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (8,98%), educación preescolar y básica primaria (12,21%), frutas frescas (14,03%), chocolate y productos a base de chocolate (61,91%) y suministro de agua (6,72%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: vehículo particular nuevo o usado (-3,49%), huevos (-9,45%), tomate (-28,16%), aceites comestibles (-8,58%) y equipos de telefonía móvil, similares y reparación (-24,02%).

Cuadro 6. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Noviembre 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	7,54	0,94
Arriendo efectivo	7,80	0,71
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	8,49	0,61
Transporte urbano (incluye tren y metro)	8,24	0,37
Combustibles para vehículos	7,12	0,34
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	8,98	0,30
Educación preescolar y básica primaria	12,21	0,17
Frutas frescas	14,03	0,17
Chocolate y productos a base de chocolate	61,91	0,14
Suministro de agua	6,72	0,13

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.

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)



Actividades profesionales, científicas y técnicas.

En el tercer trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos.

-Actividades profesionales, científicas y técnicas crece 1,2%.
-Actividades de servicios administrativos y de apoyo decrece 0,1%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las actividades profesionales, científicas y técnicas; y actividades de servicios administrativos y de apoyo crece en 0,1%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

-Actividades profesionales, científicas y técnicas decrece 0,2%.
-Actividades de servicios administrativos y de apoyo crece 0,4%

Tabla 11. Actividades profesionales, científicas y tecnicas[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2024pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024pr-III / 2023pr-III	2024pr / 2023pr	2024pr-III / 2024pr-II
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,2	1,6	-0,2
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	-0,1	-0,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[1]	**0,5**	**0,2**	**0,1**

Fuente: DANE,PIB_T
prpreliminar
[1]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[2]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios

En el tercer trimestre de 2024pr, el valor agregado de las 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 14,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla 13):

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 16,0%.
• 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 4,5%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de las 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 en 3,6%, cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios crece 4,6%.
• 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 decrece 0,2%.

Tabla 13. Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[1]
Tasas de crecimiento en volumen[2]
Tercer trimestre 2024^{pr}

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024^{pr}-III / 2023^{pr}-III	2024^{pr} / 2023^{pr}	2024^{pr}-III / 2024^{pr}-II
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	16,0	10,6	4,6
Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores[3]	4,5	5,6	-0,2
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades[1]	**14,1**	**9,8**	**3,6**

Fuente: DANE, PIB_T

ASPECTOS TÉCNICOS NORMATIVOS.

Objeto del proceso: "*ADMINISTRAR, OPERAR, CONTROLAR Y CONSERVAR LOS BIENES FISCALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, QUINDIO QUE SEA SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO ECONOMICO*"

El artículo 311 de la Constitución Política de Colombia preconiza que al Municipio como "entidad fundamental de la división político administrativa del Estado" le corresponde la prestación de los servicios definidos legalmente de esta disposición superior se desprenden dos importantes premisas: I) Que el Municipio es la Entidad Territorial fundamental del ordenamiento jurídico territorial colombiano y; II) Que en esa condición debe prestar los servicios definidos por el legislador. Para tales efectos el articulo 315 ídem expresa en su numeral 3 que le compele al Alcalde Municipal Dirigir la acción Administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Así mismo se establece como fines esenciales del Estado: *"(. . .) servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación (. . .)"*; en el marco de un *"Estado Social de Derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general"*;

Que de conformidad con el artículo 23 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 3° de la Ley 1437 de 2011 *"Las actuaciones administrativas se desarrollarán, especialmente, con arreglo a los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, buena fe, moralidad, participación, responsabilidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad"*;

Que dentro de las atribuciones conferidas al Alcalde, contempladas en el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, se tiene en especial la de *"(. . .) 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; (y) asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo (. . .)"*, lo que implica necesariamente la administración de los recursos físicos propiedad del ente territorial, tales como los bienes inmuebles del Municipio de Armenia; Por otra parte, en el numeral 5° del ordinal d) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por la Ley 1551 de 2012, en relación con la Administración Municipal, le corresponde al Alcalde *"(...) Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente. (. . .) Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables"*

Este mandato constitucional se desarrolla en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2.012, para el cumplimiento de esas prestaciones, en diferentes ámbitos, los Municipios cuentan con un patrimonio válidamente diferenciado entre bienes muebles e inmuebles entre los cuales contamos con bienes de uso público y bienes fiscales, las clasificaciones pueden variar, pero en el diserto anterior se cumple con el propósito de esta justificación.

Por su parte, la Ley 9 de 1989 en su artículo 7° establece que *"Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías. Zonas verdes y servicios comunales."* Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores" (subrayado y negrita por fuera de texto)

El Municipio de Armenia, Quindío, no escapa al anterior marco constitucional y legal, complementado por supuesto por otras disposiciones de orden nacional y local, para ello cuenta con el Departamento Administrativo de Bienes y Suministros que de conformidad con el Decreto 264 del 2018, por medio del cual se unifica y actualiza la estructura de la administración central del Municipio de Armenia Quindío, se definen las funciones generales de sus dependencias y de los órganos de asesoría y consulta, en su artículo cuadragésimo primero, establece que el objeto del Departamento Administrativo de Bienes y Suministros es: *"ORIENTAR, EJECUTAR Y CONTROLAR LAS POLÍTICAS Y PROGRAMAS RELACIONADOS CON LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, CONOCER, ADMINISTRAR Y GARANTIZAR QUE LOS PROCESOS DE ADMINISTRACIÓN Y SUMINISTRO DE LOS RECURSOS FÍSICOS, MANEJO DE INFORMACIÓN Y COORDINACIÓN DE LOS SERVICIOS GENERALES SE EJECUTEN CON FUNDAMENTO EN LOS PRINCIPIOS DE LA FUNCIÓN PÚBLICA. EN SÍNTESIS, PROVEER EL APOYO LOGÍSTICO REQUERIDO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL".*

Para ello tendrá las siguientes funciones en materia de bienes:

A- En relación con la administración de los recursos físicos y almacén.

1. Planear, organizar, ejecutar y controlar la administración de los bienes muebles e inmuebles municipales.

(...)

3. Dirigir y controlar la aplicación de las normas vigentes respecto a la administración de inventarios.

4. Detectar las necesidades de reposición, mantenimiento y reparaciones locativas de los bienes municipales.

(...)

8. Responder por la conservación, mantenimiento y uso adecuado de todos los bienes inmuebles, muebles, enseres, equipos, materiales y suministros de propiedad del Municipio.

9. Elaborar y actualizar en coordinación con las demás dependencias de la administración municipal, los inventarios de bienes y equipos existentes y de aquellos que sean necesarios en el Municipio para el funcionamiento de políticas, planes y programas propuestos.

10. Detectar los bienes mostrencos que pueden hacer parte del inventario del Municipio, ubicándolos y legalizando su propiedad.

(...)

Según el artículo 674 del Código Civil los bienes de uso público son aquellos cuyo uso "pertenece a todos los habitantes", mientras que aquellos bienes que son propiedad de una entidad pública, pero su uso no pertenece a todos los habitantes se denominan fiscales, los primeros de ellos gozan de una especial protección constitucional, de conformidad con lo previsto en el artículo 63 superior, respecto de los segundos, es decir, los fiscales han planteado la Corte Constitucional que:

"Los bienes fiscales o patrimoniales se encuentran destinados a la prestación de servicios públicos que la administración utiliza de forma inmediata, como por ejemplo los edificios en que funcionan las oficinas públicas, dentro de esta clase de bienes, también se encuentra lo que se denomina bienes fiscales adjudicables, que son aquellos que la Nación puede traspasar a los particulares que cumplan con las exigencias establecidas en la ley, como es el caso de los bienes baldíos.

De otro lado, la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado, con relación a los bienes que conforman el patrimonio del Estado, en Sentencia del 30 de abril de 2012, precisó:

"Los bienes del Estado, según la clásica distinción de nuestro Código Civil se escinden entre los de uso público y los fiscales o patrimoniales. Ambos pertenecen a la Hacienda Pública y son de similar naturaleza, hallándose su diferencia en su destinación con la manera de utilizarlos y en su régimen legal como que en los primeros el uso pertenece a los habitantes del país y están a su servicio permanente (calles, plazas, puentes, caminos, ejidos etcétera), mientras que los segundos (terrenos, edificios, granjas)(...) sirven al Estado como instrumentos materiales para la prestación de los serv1c1os públicos, aunque puede" tomarse también como una especie de reserva patrimonial disponible para fines de utilidad común. Respecto de

estos últimos, el Estado los posee y administra a la manera como lo hacen los particulares sobre los bienes de su propiedad, pero el régimen que los rige es de derecho público."

Es así como los bienes patrimoniales o fiscales o bienes propiamente estatales son aquellos que pertenecen a una persona jurídica de derecho público de cualquier naturaleza y que, por lo general, están destinados a la prestación de las funciones públicas o de los servicios públicos, el Estado los posee y los administra de manera similar a como lo hacen los particulares con los bienes de su propiedad, con fundamento en las normas precitadas.

Así mismo, los criterios para identificar un bien de uso público de uno fiscal han sido definidos jurisprudencialmente, pero lo cierto es que el artículo 674 del Código Civil ídem precitado establece uno de ellos definido por el tipo de uso o destinación de los bienes. La destinación de los bienes fiscales está encaminada a la prestación de servicios públicos, los cuales, a su vez, orientan la legitimidad institucional y el interés general previsto en los artículos 2 y 209 Constitucional.

Para el caso de los bienes inmuebles, corresponde al Departamento Administrativo de Bienes y Suministro llevar a cabo un control eficaz del inventario de estos entre las principales acciones que se tienen por parte de esta área para este propósito tenemos:

- ✓ El control y actualización de inventarios, para establecer su estado, condiciones físicas y jurídicas.
- ✓ La defensa del espacio público y la identificación de la alternativa más favorable para su administración y sostenibilidad.
- ✓ Determinar la cantidad de bienes y las labores tanto de control, custodia y de administración, entre otras acciones que son significativas para la Administración Municipal Central.

Es imperativo estudiar si el Municipio de Armenia, Quindío, cuenta con otras alternativas idóneas de administración y operación de los bienes fiscales, la respuesta es negativa, por cuanto, como ya se dijo, resulta inviable un manejo directo de aquellos bienes ya que conlleva una amplia infraestructura, talento humano y un cúmulo de actividades correlacionadas con la utilidad, aprovechamiento y sostenibilidad de cada bien; adicionalmente lo que implica esta prestación a nivel presupuestal y Tributario, estas actividades que en sí excederían estructuralmente la capacidad actual del Departamento Administrativo de Bienes y Servicios.

La anterior premisa, se itera, no sólo porque los procesos misionales a cargo de esta dependencia son voluminosos, sino porque se tendrían que llevar a cabo acciones de administración y aprovechamiento poco tradicionales en la competencia del sector central de la Administración Municipal, ya que este departamento no solo tiene en sus competencias la administración de los bienes sino otros procesos importantes que requieren de una atención amplia y relevante dentro del funcionamiento de la Entidad territorial.

A juicio del Departamento Administrativo de Bienes y Suministros, debe entenderse que la *administración* comprende todos aquellos actos que se requiera desplegar para la

prestación del servicio a su cargo y/o el cumplimiento de las funciones, competencias o tareas que le han sido atribuidas o delegadas.

En consecuencia, la *administración* de un predio otorga la gobernabilidad sobre el bien, el control y éste queda bajo su entera responsabilidad, lo cual implica por ejemplo la verificación de pagos como servicios públicos domiciliarios, gastos de vigilancia y/o aseo de los inmuebles que lo requieran, gastos de mantenimiento preventivos de los predios con el fin de tenerlos en buenas condiciones, así las cosas los costos que se derivan de la administración deberán ser tenidos en cuenta y cuantificados en los canones de arrendamiento de los mismos.

De esta forma se concreta la necesidad de un contrato interadministrativo, según el cual dos Entidades se unen para desarrollar una actividad común, la cual converge en la adecuada prestación de los servicios representados en los bienes fiscales del Municipio de Armenia, Quindío. Por ende, se trata de una determinación ajustada a derecho, que desarrolla el principio de colaboración armónica y congruente con el bienestar colectivo; con fundamento en las normas citadas, las entidades públicas están llamadas a coadyuvar, cuya labor apunta al logro de los fines esenciales del Estado, proporcionando los recursos físicos necesarios.

Por ende, continuar la relación jurídica iniciada en el año 2.012 entre el Municipio de Armenia, Quindío, representado en el Departamento Administrativo de Bienes y Suministros y la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia, Quindío-EDUA resulta ser la decisión más favorable para el interés general y para la Administración Municipal. Con ello esta empresa ejecutora seguirá administrando el patrimonio inmobiliario de la ciudad, realizando la administración, inspección, vigilancia, conservación, regulación, defensa, operación, control de uso e uso y todas las acciones necesarias para la conservación de los bienes fiscales, al recibir y entregar los bienes inmuebles a título de arrendamiento, salvaguardando una adecuada administración y cuidado bajo la estricta supervisión del Municipio.

Plazo de ejecución: Desde la suscripción del acta de inicio hasta el treinta y un (31) de diciembre de 2027, el cual podrá ser prorrogado previo acuerdo entre las partes.

Lugar de ejecución: Armenia, Quindío.

Valor Estimado del Contrato: Por tratarse de un contrato interadministrativo el valor del contrato es indeterminado, pero determinable a la finalización del contrato.

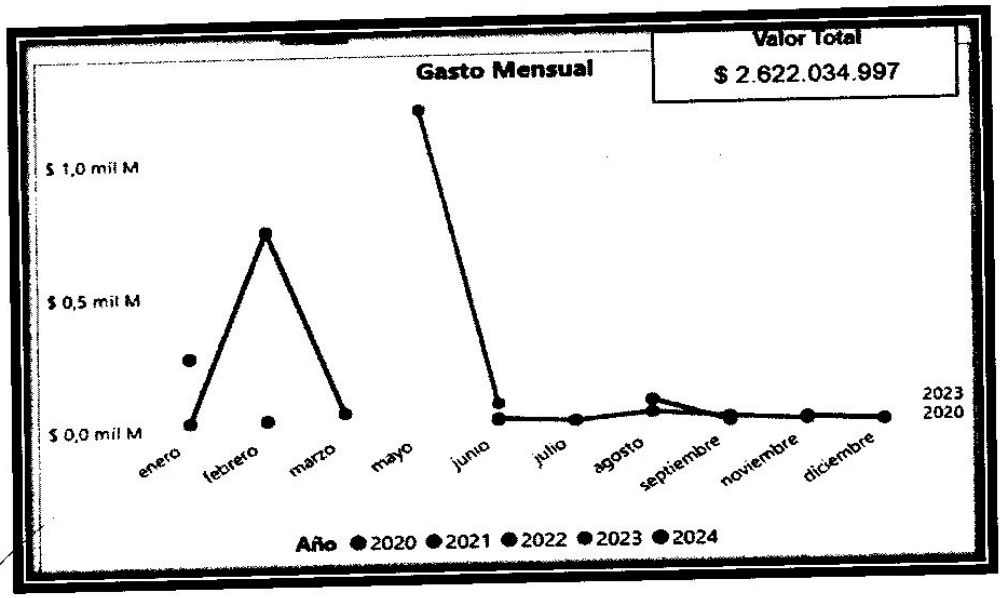
2. COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTÓRICO

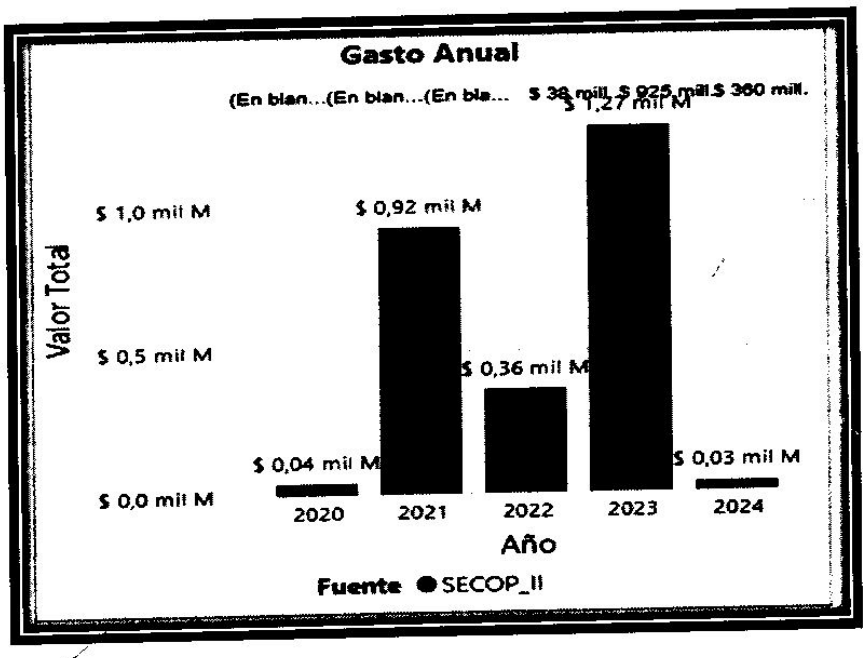
A través de la utilización de la herramienta gasto histórico, la cual hace parte del modelo de abastecimiento estratégico desarrollado por la agencia nacional de contratación pública – Colombia Compra Eficiente se obtuvo la información correspondiente a los gastos e inversiones que realizó la Alcaldía de Armenia en las siguientes categorías durante las vigencias 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 utilizando los siguientes filtros:

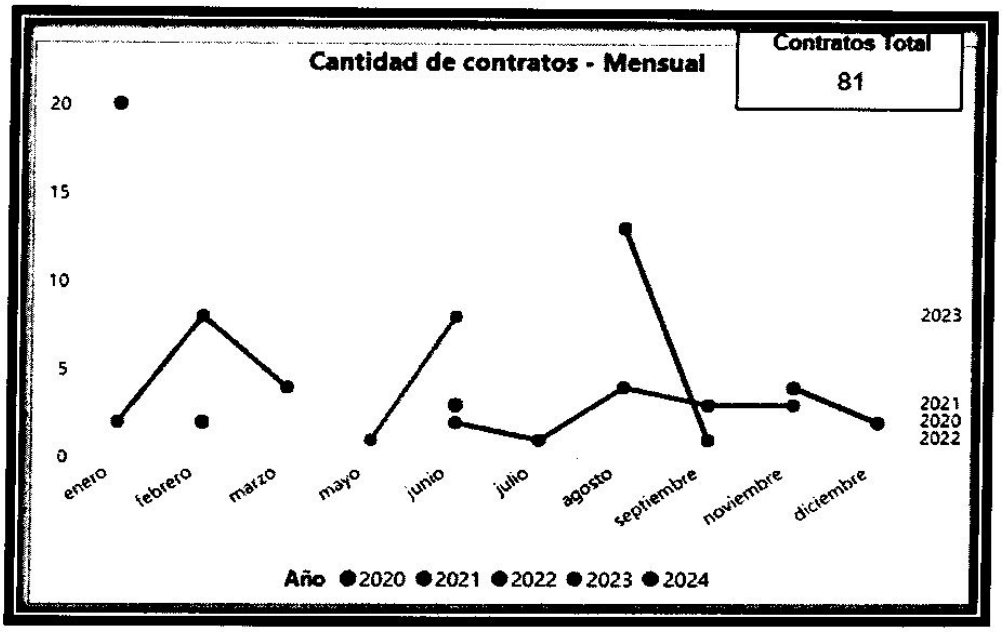
Análisis de la **DEMANDA**
Códigos UNSPC: 80131800-80101600
Entidad: **ALCALDIA DE ARMENIA Q.**

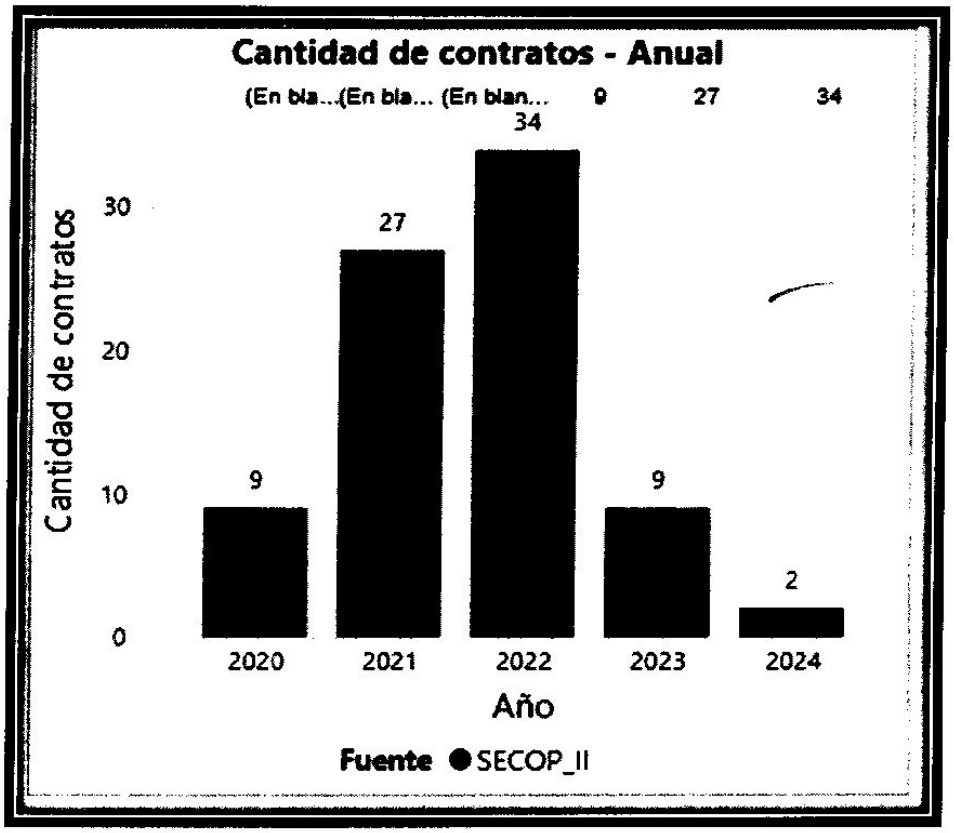
Plataformas: **SECOP I – SECOP II**
Modalidad de Selección: **Directa**

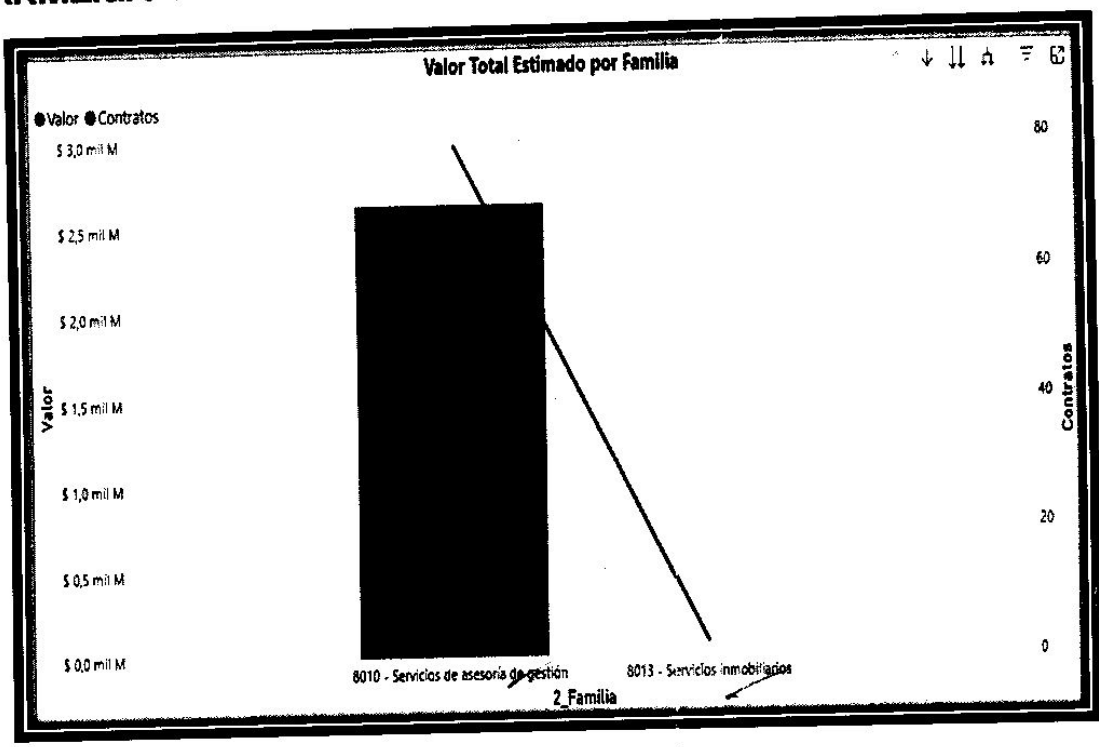
La entidad buscó procesos publicados en las plataformas SECOP 1 y SECOP ii que tuvieran similitud con el objeto del presente proceso con lo cual se encontró el registro de la siguiente información de procesos adjudicados y celebrados en diferentes modalidades de selección.





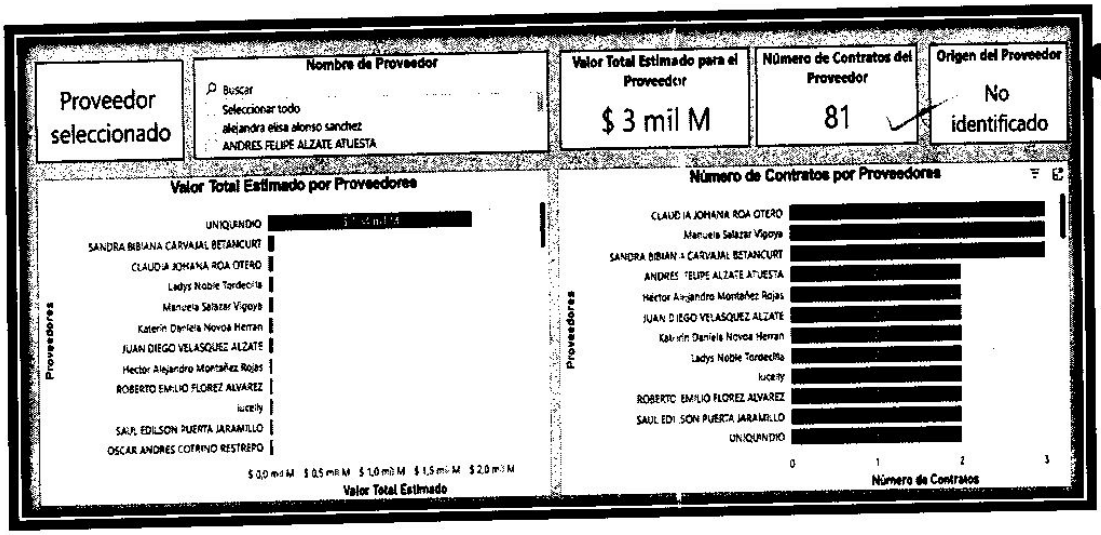

Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
81
20
15
10
5
0
enero
febrero
marzo
mayo
junio
julio
agosto
septiembre
noviembre
diciembre
2023
2021
2020
2022
Año 2020 2021 2022 2023 2024

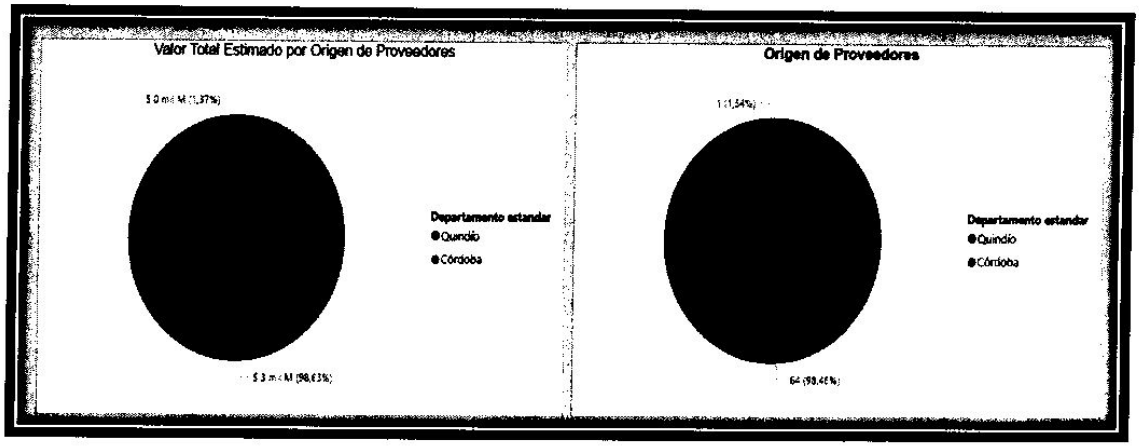

Cantidad de contratos - Anual
(En bla...(En bla... (En blan...
9
27
34
Cantidad de contratos
30
20
10
0
9
27
34
9
2
2020
2021
2022
2023
2024
Año
Fuente SECOP_II

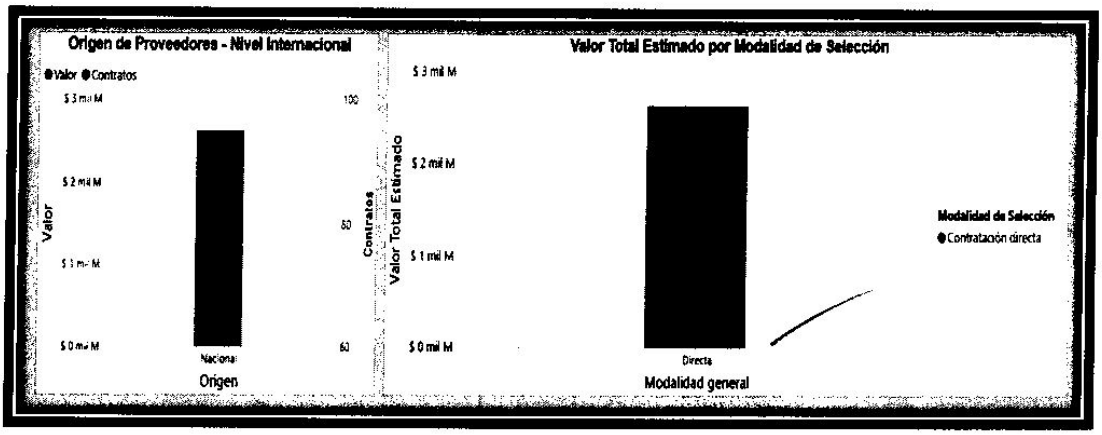


Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

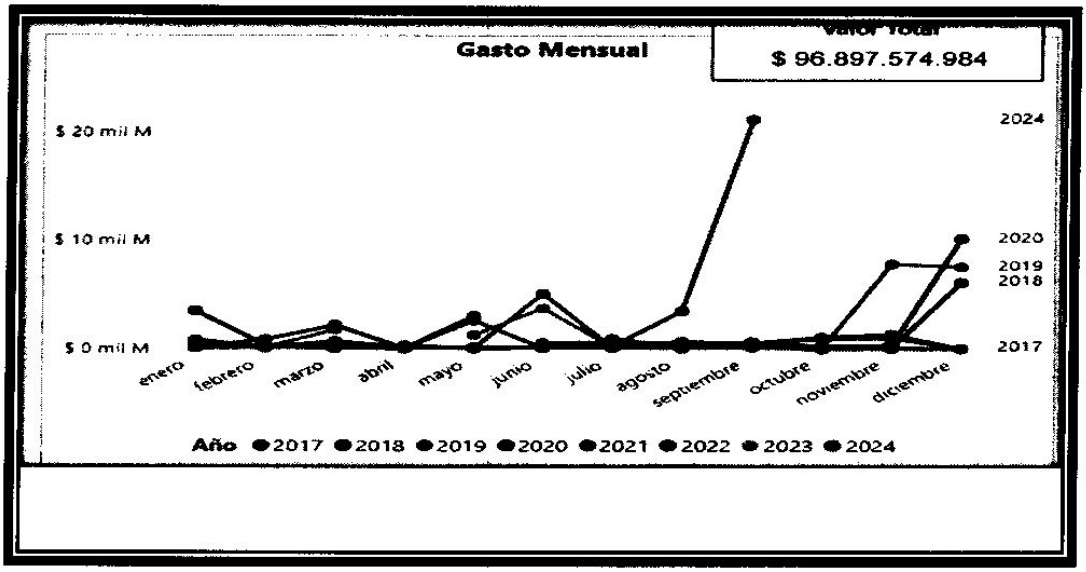
Año	2022			2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8010 - Servicios de asesoría de gestión	360.116.665	13,73%	8	$ 1.269.850.000	48,43%	2	$ 29.250.000	1,12%	79	$ 2.622.034.997	100,00%
8013 - Servicios inmobiliarios			1	$ 0	0,00%				2	$ 0	0,00%
Total	360.116.665	13,73%	9	$ 1.269.850.000	48,43%	2	$ 29.250.000	1,12%	81	$ 2.622.034.997	100,00%

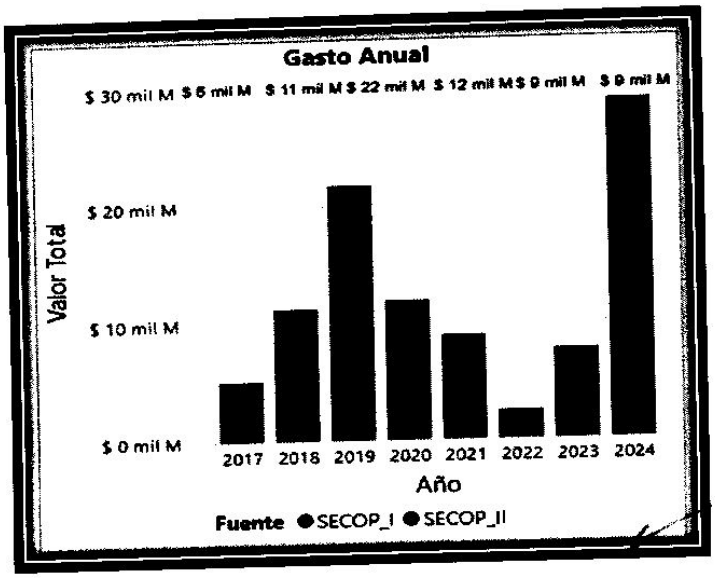


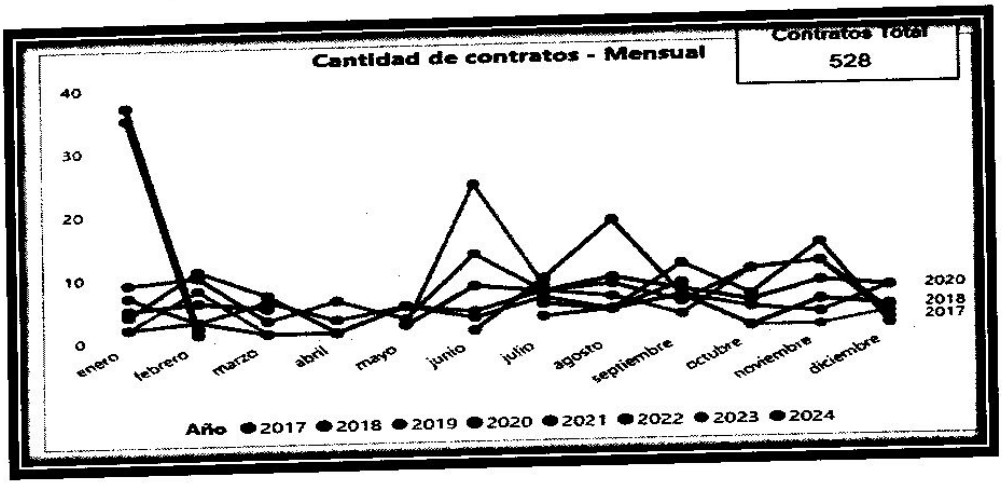


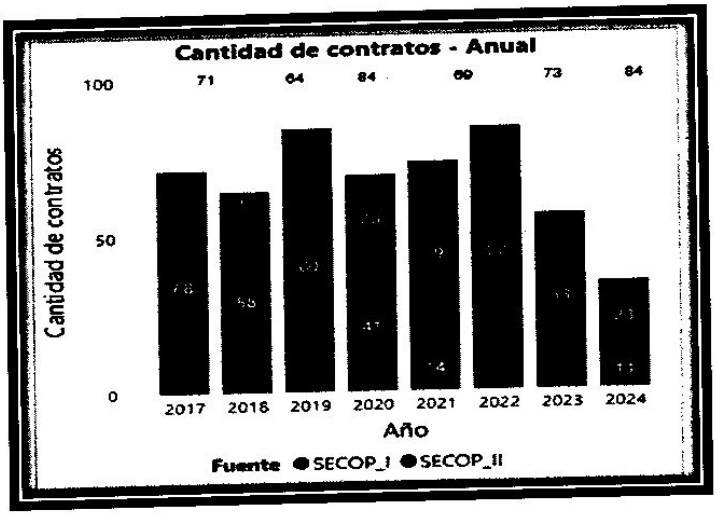


ESTUDIO DE LA OFERTA



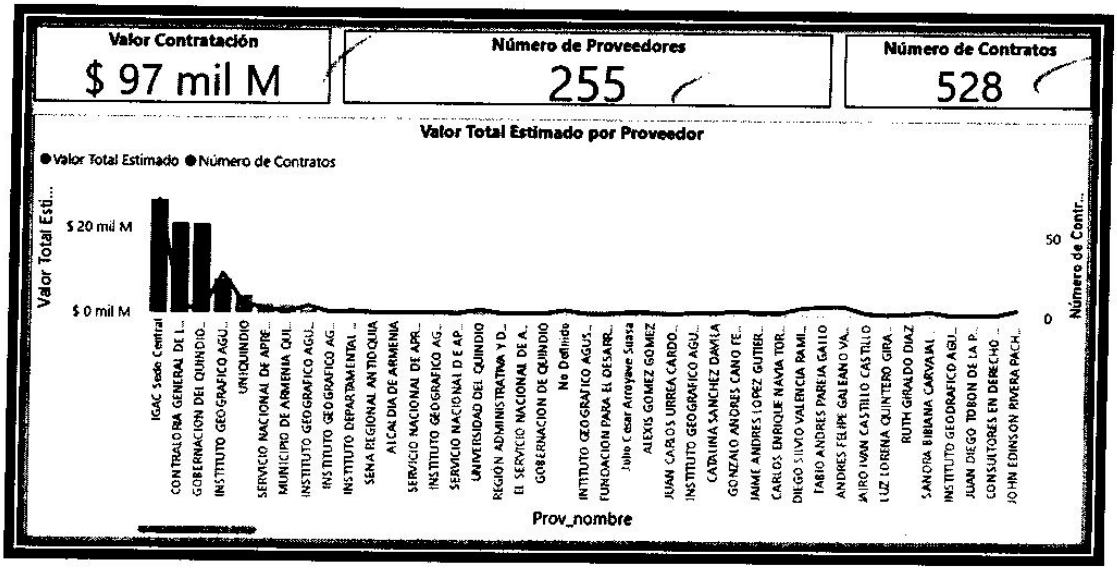

Gasto Anual
$ 30 mil M
$ 6 mil M
$ 11 mil M
$ 22 mil M
$ 12 mil M
$ 9 mil M
$ 9 mil M
$ 20 mil M
$ 10 mil M
$ 0 mil M
Valor Total
2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
Año
Fuente SECOP_I SECOP_II

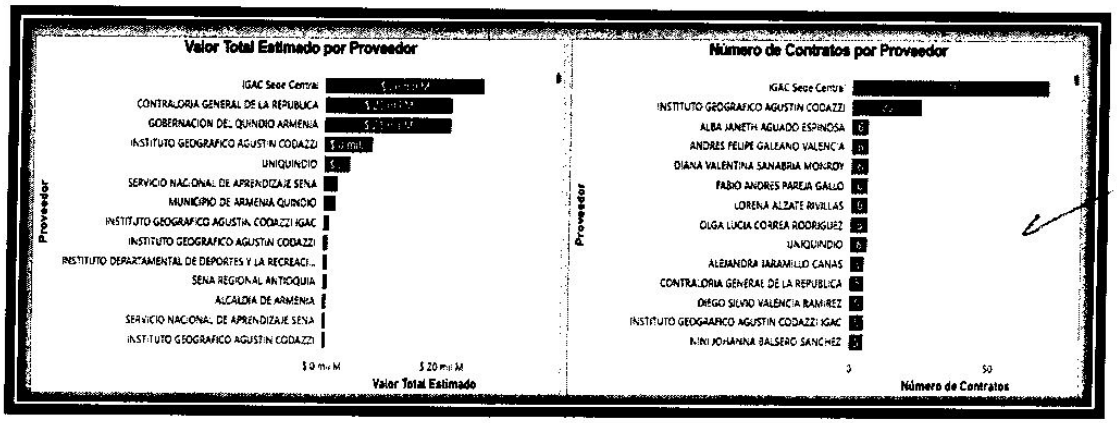

Cantidad de contratos - Mensual
Contratos Total
528
40
30
20
10
0
enero
febrero
marzo
abril
mayo
junio
julio
agosto
septiembre
octubre
noviembre
diciembre
2020
2018
2017
Año 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

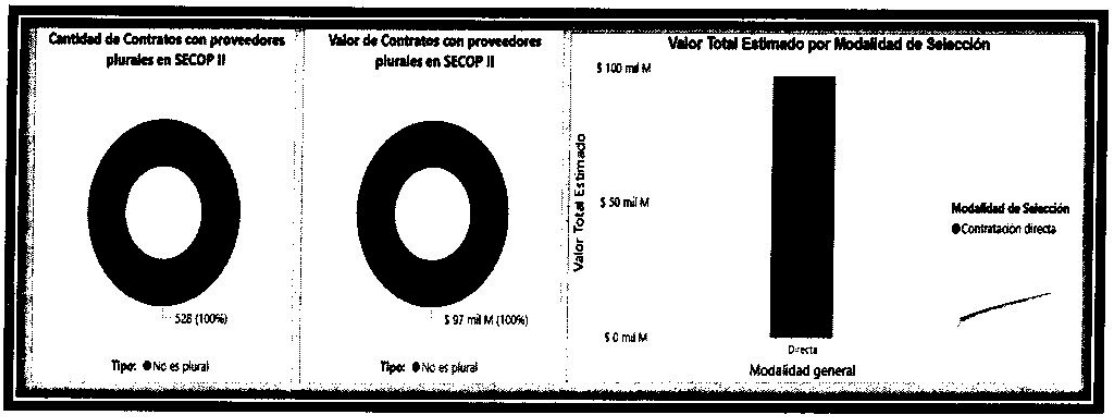

Cantidad de contratos - Anual
100
50
0
71
64
84
69
73
84
Cantidad de contratos
2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024
Año
Fuente SECOP_I SECOP_II

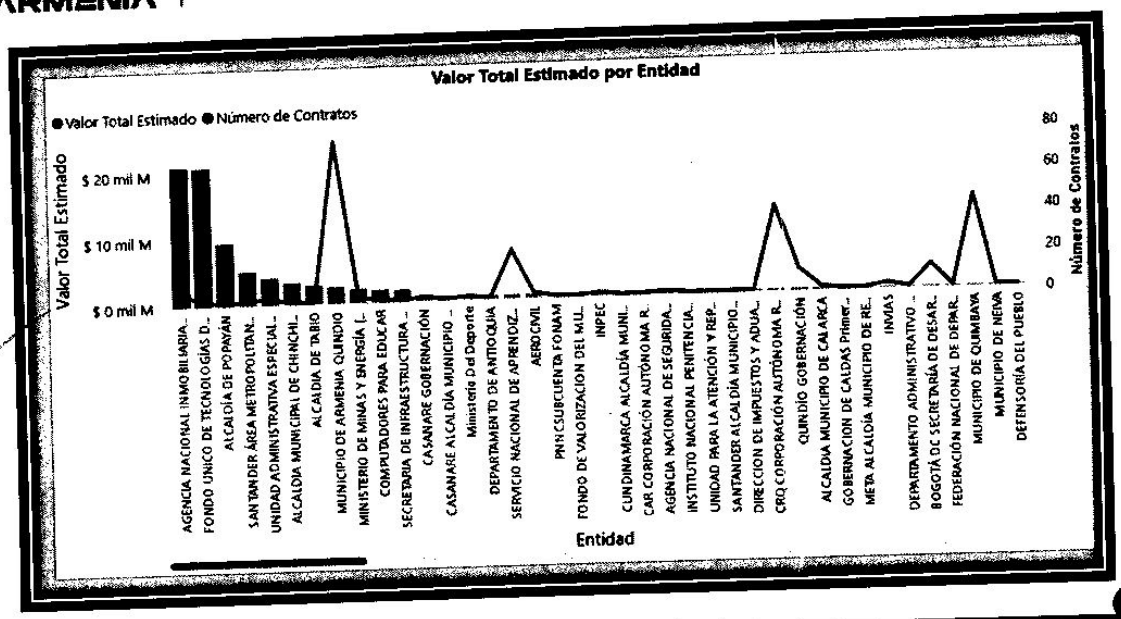
ALCALDÍA DE ARMENIA

Departamento Administrativo de Bienes y Suministros









Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022			2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Valor	Participacion	Contratos	Valor	Participacion	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participacion
⊞ 8010 - Servicios de asesoría de gestión	$ 1.232	0,85%	42	$ 4.436.804.986	4,58%	16	$ 21.490.555.131	22,16%	410	$ 56.164.691.315	57,96%
⊞ 8013 - Servicios Inmobiliarios	$ 056	1,59%	14	$ 3.174.101.750	3,28%	11	$ 6.739.147.113	6,95%	118	$ 40.732.883.669	42,04%
Total	$ 287	2,44%	56	$ 7.610.906.736	7,85%	27	$ 28.229.702.244	29,13%	528	$ 96.897.574.984	100,00%

Por tratarse de un contrato interadministrativo a través de la modalidad de contratación directa para la prestación de servicios de apoyo a la gestión, que no requiere la obtención de varias ofertas, la selección se realiza teniendo en cuenta la idoneidad del proponente para ejecutar el objeto contractual, así:

NOTA 1 ENTIDAD REPORTANTE: EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE ARMENIA

IDENTIFICACION Y FUNCIONES: La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia EDUA (E.I.C.E), es una empresa industrial y comercial del estado de orden municipal, creada mediante escritura pública No. 0331 del 16 de febrero de 1976. El Instituto de Crédito Territorial (I.C.T), el Municipio de Armenia y la Lotería del Centenario de Armenia, celebraron un contrato de Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada, de Orden Nacional, regida por las normas de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado. A través del Acuerdo No. 011 de junio 19 de 1987 el Concejo de Armenia, da carácter de municipal a la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia. EDUA (E.I.C.E). Acreditándola como descentralizada; con la Escritura Pública No. 3790 del 28 de septiembre de 1987, el Instituto de Crédito Territorial hace la cesión a favor del Municipio de Armenia de las partes de interés social que posee en la Empresa. En la Escritura Pública No. 208 del 21 de enero de 1994 se registran el ingreso de las Empresas Publicas de Armenia como socia de la Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia EDUA (E.I.C.E), y la trasferencia

de las acciones de la Lotería del Centenario de Armenia al Municipio, tras su liquidación. La última reforma a los estatutos se llevó a cabo mediante Escritura Pública No. 3664 del 16 de diciembre de 2020.

La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia EDUA (E.I.C.E), tiene su sede de operaciones en el Centro Administrativo Municipal de Armenia ubicado en la Carrera 17 No 16 00 piso 5. La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia EDUA (E.I.C.E) tiene como objeto principal el desarrollo de contratos interadministrativos para diferentes actuaciones tales como administración de bienes, contratos de consultoría y contratos de obra entre otros.

FUNCION SOCIAL: le corresponde Formular, diseñar, promover, gestionar y ejecutar proyectos urbanísticos y/o inmobiliarios en el espacio público y en zonas de renovación urbana, zonas de expansión, centros históricos, áreas sin desarrollar, mejoramiento integral o macro proyecto urbano, a nivel local, departamental y nacional, que incluyan entre otros aspectos: gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, integración y reajuste de predios, buscando auto sostenibilidad, mediante el aprovechamiento económico que garantice la viabilidad económica y financiera de las intervenciones en la prestación de servicios.

Apoyar la gestión de las entidades públicas y/o privadas en la ejecución de actividades para el desarrollo de políticas, programas, acciones y proyectos que adelanten estas entidades, para lo cual podrá celebrar los convenios o contratos necesarios.

De esta forma es posible concluir que resultaría más beneficioso para la entidad adelantar el proceso a través de un contrato interadministrativo, con la EDUA puesto que tiene como objeto principal el desarrollo de contratos interadministrativos para diferentes actuaciones tales como administración de bienes, contratos de consultoría y contratos de obra entre otros motivo por el cual resulta razonable que el municipio de Armenia suscriba contrato interadministrativo con la EDUA .

ESTUDIO DE MERCADO:

Por tratarse de un contrato interadministrativo cuyo fin es "ADMINISTRAR, OPERAR, CONTROLAR Y CONSERVAR LOS BIENES FISCALES DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ARMENIA, QUINDIO QUE SEA SUSCEPTIBLES DE APROVECHAMIENTO ECONOMICO" el valor del contrato es indeterminado pero determinable a la finalización del contrato.

EL CONTRATISTA en este caso La Empresa de Desarrollo Urbano de Armenia, quien viene realizando la administración de los bienes fiscales desde el año 2012 por medio del contrato interadministrativo 016 de 2012, quien para le ejecución del contrato ha propuesto, basados en procesos de vigencias anteriores, que el valor de los cánones de arrendamiento recaudados de los inmuebles entregados a la EDUA, destinara y tomara para si el ochenta por ciento (80%) de los ingresos para que estos se destinen al funcionamiento, manutención y operación de la EDUA y el veinte por ciento (20%) restante se consignara a la Tesorería del Municipio.

Lo anterior se argumenta bajo el siguiente análisis, la EDUA en la vigencia fiscal 2023 por concepto de arrendamiento de los Bienes Fiscales obtuvo ingreso de $731.442.739 de los cuales se le trasfirieron $73.144.274 que significan el 10% al Municipio de Armenia.

La distribución de dichos ingresos se realiza un estimado de la siguiente manera:

Para la planta de personal adscrita a la administración de los contratos de arrendamiento de bienes fiscales se estima que el costo total para la vigencia 2023 es por valor de $ 310.669.990 aplicando un porcentaje adecuado de ocupación del personal con dedicación directa a la administración de estos bienes en arrendamiento del Municipio de Armenia.

Adicional a esto se contrata por prestación de servicios profesionales y personal asistencial para completar y suplir las necesidades por procesos jurídicos, administrativos y financieros que incluyen un profesional en derecho para labores de contratación, un profesional en derecho para labores de recuperación de cartera, un profesional para el área contable, un profesional de áreas administrativas para realizar seguimientos y controles y un técnico administrativo para labores de archivo y acompañamiento administrativo a los procesos; todos vinculados contractualmente que en conjunto nos lleva a una cifra que supera los $174.000.000 en el año.

Materiales y suministros de bienes o servicios para el mantenimiento y arreglos que generan los bienes fiscales del Municipio de Armenia, para lo que se suscribió el contrato de suministro No. 003 del 2023 cuyo objeto es, "contrato de suministro materiales, accesorios, elementos de ferretería, jardinería, eléctricos, herramientas de trabajo, mampostería y elementos de seguridad industrial, requeridos para el mantenimiento, reparación y adecuación de la empresa de desarrollo urbano de armenia Ltda.-EDUA", por valor de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($85.000.000), que tuvo como fecha de inicio el diecinueve (19) de julio del 2023 y de terminación el dieciocho (18) de diciembre del 2023, el cual se destina a los mantenimientos preventivos y correctivos de dichos inmuebles.

Es claro que los valores antes mencionados y la disposición de gastos imprevistos y de urgencia con los que se deben atender los bienes fiscales administrados en arrendamiento para su buen mantenimiento, requieren siempre de disposición presupuestal suficiente, que esta empresa estima en una cifra no inferior a $50.000.000 para que no vulnere las posibilidades de atender adecuadamente estas probables situaciones.

Con base a las cifras antes mencionadas podemos concluir que es pertinente establecer que la EDUA destine en su presupuesto de gastos, el ochenta por ciento (80%) de los ingresos por concepto de arrendamiento de bienes fiscales para que estos se lleven la administración, funcionamiento, mantenimiento y operación de la EDUA y el veinte por ciento (20%) restante se trasfiera a la tesorería del municipio por el arrendamiento de los Bienes Fiscales del municipio.

JOSÉ ARLEY HERRERA GAVIRIA
Departamento Administrativo de Bienes y Suministros
Director

Elaboró: Yeison Leandro Contreras C - Contratista Dpto. Bienes y Suministros
Revisó: Yeraldin Cepeda Avellaneda-subdirectora DABS