ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Ejecutiva Seccional, procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

OBJETO:

ARRENDAMIENTO DE TRES CELDAS DE PARQUEO, UBICADAS EN EL INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE 31 # 5 – 26 DEL MUNICPIO DE QUIBDO DEPARTAMENTO DE CHOCÓ, DESTINADAS PARA EL PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS ASIGNADOS PARA EL TRANSPORTE DE LOS MAGISTRADOS DEL CONSEJO SECCIONAL DE LA JUDICATURA DEL CHOCÓ Y DEMÁS VEHICULOS ASIGNADOS A JUECES Y DIRECCIÓN EJECUTIVA SECCIONAL DE ADMINISTRACCION DE JUDICIAL DE QUIBDO – CHOCO.

CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la Entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas - UNSPSC:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del producto
8000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

1. ASPECTOS GENERALES:

Por medio de Acuerdo N° PCSJA23-12130 de 29 de diciembre de 2023, se creó la Dirección Seccional de Administración Judicial de Quibdó, delegando funciones en el ámbito de su jurisdicción, según lo dispuesto en artículo 103 de la Ley 270 de 1996.

La Ley 80 de 1993 y la ley 270 de 1996 reglamentaron la contratación del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, de los CONSEJOS SECCIONALES DE LA JUDICATURA y de las DIRECCIONES SECCIONALES. de conformidad a lo señalado en el numeral 2 y 3 del artículo 103 de la ley de 270 de 1996, corresponde al Director administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Es de vital importancia para la entidad contar con espacios que puedan cumplir con los fines legales y constitucionales encomendados de acuerdo con la misión y visión de la DESAJ, razón por la cual debe propiciar espacios físicos ubicados en puntos estratégicos, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, reconocimiento institucional, y demás.

Además, la DESAJ no cuenta con la cantidad suficiente de inmuebles propios o en comodato que permitan satisfacer las necesidades para el debido parqueo de los vehículos de la Rama Judicial puestos a disposición de los Magistrados del Consejo Superior de la Judicatura del Chocó en el Municipio de Quibdó, Departamento del Chocó, tampoco se tiene prevista la adquisición de inmuebles con esa finalidad de manera inmediata, por cuanto esto supone una fuerte inversión y no se cuenta con el presupuesto para tal adquisición, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes. Dado lo anterior, se hace necesario tomar en arriendo tres (3) celdas de parqueaderos para las camionetas al servicio de la Rama Judicial, que contribuyan a salvaguardar, preservar y conservar los vehículos de la Entidad, y que éstos permanezcan en adecuadas condiciones.

Los vehículos automotores de propiedad del consejo Superior de la Judicatura, administrados por la Dirección Seccional de Quibdó, para el desempeño de funciones y actividades misionales de la entidad.

Tal es el caso de las celdas de paqueo descrito en el objeto referenciado en este estudio, el cual viene funcionando en un parqueadero en arrendamiento, debido a la falta de bienes inmuebles de propiedad de la Rama Judicial

Teniendo en cuenta lo anterior, que se suscribió contrato de arrendamiento y atendiendo a que la prestación del servicio de Administración y la obligación de salvaguardas los bienes de la entidad, se hace indispensable suscribir nuevamente un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble descrito en el objeto del presente estudio y para la destinación que allí se tiene contemplada. que el valor de la oferta no representa variación alguna respecto del valor actual del canon de arrendamiento (con excepción de los incrementos de que por ley se deben realizar), y que en la actualidad no se cuenta con una oferta de arrendamiento adicional a la presentada por el actual arrendador que sea más favorable a las intereses y condiciones de la Entidad.

La DESAJQ de conformidad con el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015 y con las verificaciones y análisis específicos para el arrendamiento de bienes inmuebles, previstos en el artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del mismo Decreto y como parte del presente estudio previo se precisó el estado jurídico del bien objeto del arrendamiento, en particular:

a) Verificación de linderos y cabida
b) Verificación del título jurídico sobre el bien, que permite al arrendador entregarlo en arrendamiento
c) Ausencia de cargas o limitaciones al uso del arrendamiento.
d) Matrícula inmobiliaria
e) La valoración de los bienes y servicios complementarios a cargo del arrendador

f) Ultima colilla Pago de servicios públicos, igualmente, el arrendador no se encuentra en ninguna causal legal de inhabilidad o incompatibilidad o conflicto de intereses para suscribir el presente contrato, y se deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, en el contrato.

Teniendo en cuenta lo anterior, y ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, se deberá celebrar un contrato de arrendamiento que permita la ubicación de los despachos descritos en el presente estudio, así como los despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DESAJ ante las nuevas creaciones.

Los bienes y/o servicios a adquirir con la presente contratación se encuentran contemplados en el Plan Anual de Adquisiciones de la presente vigencia fiscal.

1.1. PERSPECTIVA LEGAL:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, se establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y en general cualquier clase de motivación subjetiva.

1.2. PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:

La Dirección Ejecutiva Seccional ha encontrado que en el sector se ofrecen servicios de arrendamiento de bienes inmuebles tanto por personas naturales como por personas jurídicas, pero no son adecuados para el normal y eficiente desarrollo de las funciones de las entidades públicas ni cuentan con la organización y la estructura que les permita desarrollar las actividades propias de la Administración de Justicia, en consecuencia se requiere de inmuebles que cuenten con todas las condiciones exigidas, esto es, condiciones físicas de infraestructura, locativas y demás.

El sector inmobiliario tiene relevancia en las cuentas nacionales en el nivel de los agregados macroeconómicos pues su valor es de gran importancia dentro del total de la producción nacional.

De esto da fe la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas, en su revisión 4 adaptada para Colombia (CIIU Rev. 4 A.C.), la cual fue adoptada por el Departamento Administrativo de Estadística (en adelante DANE).

En efecto, dentro de la CIIU, se encuentra la Sección L denominada “Actividades inmobiliarias”, desagregado en tres secciones de la siguiente manera: La sección L, «Actividades inmobiliarias», que se dedica exclusivamente al tema inmobiliario, pasó de ser una división a ser una sección; pero conservando la misma estructura de la versión anterior, en el sentido de componerse, de dos grupos y en cada uno de una clase cerrada, definiéndose como grupo 681, «Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados», y grupo 682, «Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratar».

Lo anterior es importante, pues al analizar el presente análisis del sector inmobiliario, debe tenerse en cuenta que el mismo se encuentra enmarcado dentro de esta sección (L) «Actividades inmobiliarias», de las cuentas nacionales.

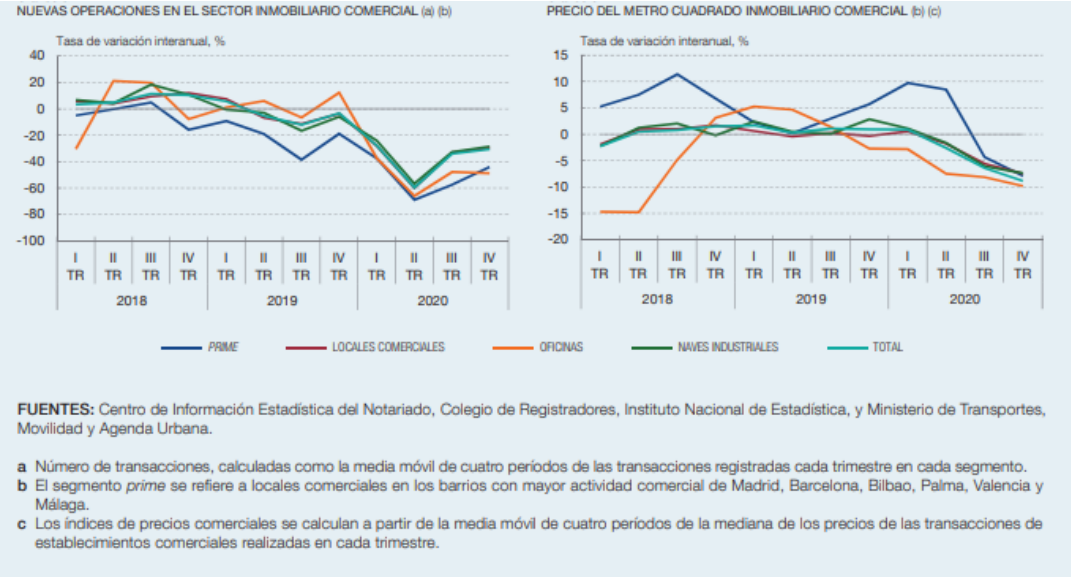
A continuación, se presentará un análisis del comportamiento del Índice de Precios al Consumidor (IPC), pues en su cálculo el DANE incluye al menos 2 divisiones de gasto que se relacionan directa o indirectamente a las actividades inmobiliarias, a saber: 04. Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y 05. Muebles, artículos para el hogar y conservación ordinaria de la vivienda.

Adicionalmente veremos el comportamiento del producto interno bruto (PIB) en su versión global y desagregada. Por último, veremos algunas cifras y análisis relativos al sector inmobiliario.

2.2.1. Índice de precios al consumidor – IPC (Inflación). En febrero de 2023, la variación mensual del IPC fue del 1,66%. La variación año corrido fue 3,47% y la anual, 13,28%. En febrero de 2023, la variación anual del IPC fue del 13,28%, es decir, 5,27 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue del 8,01%. El comportamiento mensual del IPC total en febrero de 2023 (1,66%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas y Educación.

Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (8,50%) y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,04%).

El sector inmobiliario, ha sufrido un fuerte impacto por la paralización derivada del confinamiento por el coronavirus en el año 2020. Este impacto tuvo como consecuencia un desplome de la actividad que ha afectado de manera diferente a cada uno de los sectores económicos existentes hasta la fecha.



FUENTES: Centro de Información Estadística del Notariado, Colegio de Registradores, Instituto Nacional de Estadística, y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

a Número de transacciones, calculadas como la media móvil de cuatro períodos de las transacciones registradas cada trimestre en cada segmento.
b El segmento *prime* se refiere a locales comerciales en los barrios con mayor actividad comercial de Madrid, Barcelona, Bilbao, Palma, Valencia y Málaga.
c Los índices de precios comerciales se calculan a partir de la media móvil de cuatro períodos de la mediana de los precios de las transacciones de establecimientos comerciales realizadas en cada trimestre.

En el mercado inmobiliario comercial, obedece a la mayor sensibilidad que el segmento comercial ha mostrado tradicionalmente a los cambios en las condiciones económicas. Así, mientras que la demanda de establecimientos comerciales responde fundamentalmente a las perspectivas sobre el ciclo económico, en el caso del mercado de la vivienda existen otros factores, como los demográficos, que también resultan determinantes para entender su evolución.

Las transacciones de inmuebles comerciales se redujeron significativamente en 2020, en especial en la primera mitad del ejercicio, cuando el número de operaciones cayó un 44% con respecto al mismo período de 2019 (véase gráfico).

Esta evolución fue especialmente negativa en los establecimientos de las zonas prime –esto es, en los ubicados en el centro de las grandes ciudades—, si bien las compraventas ya se estaban resintiendo en estos lugares antes de la pandemia. Por tipología de activo, las compraventas descendieron con mayor intensidad en el subsegmento de oficinas, mientras que en el de las naves industriales experimentaron una caída algo menor. Esto último podría deberse a algunos cambios estructurales que se han acentuado durante esta crisis. Por ejemplo, el crecimiento del comercio online, que requiere de centros logísticos grandes y bien distribuidos geográficamente, podría haber amortiguado la reducción de la demanda de establecimientos de tipo industrial. Por otra parte, las adquisiciones de oficinas podrían haberse visto más afectadas desde el comienzo de la pandemia como consecuencia del aumento del teletrabajo.

En cuanto a la evolución de los precios en el segmento comercial, la caída ha sido generalizada a partir de marzo de 2020, pero menos pronunciada que la del número de transacciones. Concretamente, la tasa de variación interanual de los precios de estos inmuebles se situó en el –8,9% en el cuarto trimestre del ejercicio pasado, en términos de la media móvil de cuatro trimestres, y fue particularmente intensa en el caso de las oficinas (véase gráfico).

Esta mayor estabilidad en la evolución de los precios frente a la de las transacciones podría indicar que las decisiones de venta se han retrasado en los últimos meses para evitar o posponer la posible asunción de caídas acusadas en los precios por parte de los vendedores. En este sentido, cabe reseñar que el comportamiento de los precios en las zonas prime, al contrario que las transacciones, habría sido algo más favorable que en el conjunto del segmento comercial.

Además del panorama político, las tendencias macroeconómicas también inciden en los movimientos del sector. El incremento en las tasas de los créditos, el comportamiento de las monedas extranjeras y el control de la inflación son fundamentales para el sector en el 2022. Los conflictos geopolíticos, aunque lejanos, podrán tener implicaciones en estos factores y obligan a realizar un continuo seguimiento en temas como la inversión extranjera, el precio del petróleo, así como en la estabilidad de la región.

Un factor importante que afecta el valor de los bienes raíces es la salud de la economía. Los indicadores económicos, como el PIB, los datos de empleo, la actividad manufacturera, la inflación, las fluctuaciones del tipo de cambio, las tasas de interés, las tasas hipotecarias, etc., son los criterios de medición. Cuando la economía es lenta, afecta la salud de los bienes raíces. Sin embargo, el carácter cíclico de la economía puede tener efectos variables en diferentes tipos de bienes inmuebles. Los ingresos/rendimientos en el sector de la hospitalidad durante el tiempo de inactividad económica son más vulnerables que los del espacio de oficinas, ya que los espacios de oficinas se aseguran mediante arrendamientos a largo plazo y, en otros casos, mediante la compra directa. Los ciclos de ocupación hotelera son muy cortos y, por lo tanto, existe una pérdida/falta de retorno significativa de las inversiones realizadas en el sector inmobiliario del sector hotelero, en comparación con el sector inmobiliario del sector de oficinas.

Los bienes raíces han sido, en su mayor parte, una de las opciones de inversión más favorecidas para la retención de valor a largo plazo y su capacidad para generar rendimientos superiores a cualquier otra clase de inversión. En las últimas dos décadas, el desarrollo del mercado de capital de bienes raíces comerciales, en particular, la expansión de los mercados de acciones y títulos de deuda ha transformado la industria. Esto ha proporcionado disponibilidad de capital y precios excepcionales, remodelando las métricas de valoración. Por lo tanto, influye fuertemente en la formación de capital privado y proporciona a los inversores una mayor selección de oportunidades de inversión, cobertura y arbitraje.

En un seguimiento de la actividad de capital privado, la disponibilidad de crédito para bienes inmuebles comerciales y otros instrumentos, como valores respaldados por hipotecas comerciales, en Colombia y sus regiones/ciudades clave. Rendimiento de la clase de activo, podemos evidenciar:

Oficinas: la clase de activos sigue siendo una de las favoritas de los inversores institucionales, que continúan ampliando sus miras hacia los mercados secundarios. A pesar del aumento de trabajadores independientes y contratos laborales a corto plazo, los trabajos de oficina aún representan el 39% del crecimiento laboral total, a nivel mundial. Como resultado, con la expansión de la economía y la mejora del escenario de empleo, se espera que también aumente la necesidad de espacio para oficinas.

El sector inmobiliario ha presentado cierta recuperación en algunos frentes, la meta es volver, como mínimo, a los resultados logrados en el 2019, en Colombia 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.

Finalizando el año 2020 se tenía una cantidad muy positiva de inmuebles disponibles, sin embargo, gracias a la reactivación económica que se dio en el 2021, se presentó un incremento en el interés de los clientes, es tanto así, que se hicieron en un 71% más negocios que el año anterior.

Para el sector inmobiliario en Colombia, el 2021 fue el año donde la economía y el interés del consumidor se reactivaron considerablemente, convirtiéndose así en uno de los años donde se percibió mayor demanda en los servicios y mayor interés en algunos de los inmuebles que se manejan en el sector, debemos tener en cuenta que esto varía dependiendo la destinación y si la necesidad del cliente está enfocada en comprar o arrendar un inmueble.

Finalmente, en lugares de un número reducido de habitantes tales como pueblos y/o corregimientos, el mercado inmobiliario, específicamente en lo relacionado a los arrendamientos, tiene un comportamiento más conservador y limitado, por cuanto son lugares donde existe baja oferta y demanda de inmuebles. Dichos inmuebles a su vez cuentan con características propias limitadas que satisfagan las necesidades del mercado, siendo complejo determinar clara y precisamente el impacto de los arrendamientos en materia económica en dichas zonas.

Para el último semestre de 2023 marca un punto de inflexión en la recuperación del sector inmobiliario tras los desafíos planteados por la pandemia de COVID-19. Durante este periodo, se espera que las restricciones se hayan aliviado significativamente, lo que permitirá una mayor actividad económica y una reactivación del mercado inmobiliario.

Pocos sectores productivos tienen la capacidad de generar tanto empleo en el país y de incidir en la dinámica económica nacional como la construcción y las actividades inmobiliarias, de acuerdo con el Dane, esta industria ocupa al año a más de 1,6 millones de trabajadores y aporta 6,5% del PIB.

Esta contribución ha sido una constante en los últimos años, aun cuando ha habido épocas retadoras para el sector como la actual, en la que se presentan desafíos para su desarrollo, como el alza de los precios de los materiales, la inflación o las altas tasas de interés.

Aún con lo anterior, los distintos actores que hacen parte del sector han sabido sacar adelante sus proyectos y brindarles a los colombianos alternativas de inversión en finca raíz muy convenientes, como quiera que la compra de propiedades se convierte en un activo que contribuye al crecimiento del patrimonio familiar y ofrece valorizaciones muy atractivas, con altas posibilidades de obtener rentabilidades en el mediano y el largo plazo.

Para el año 2023, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, respecto al año 2022. En el último trimestre de 2023, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022 Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

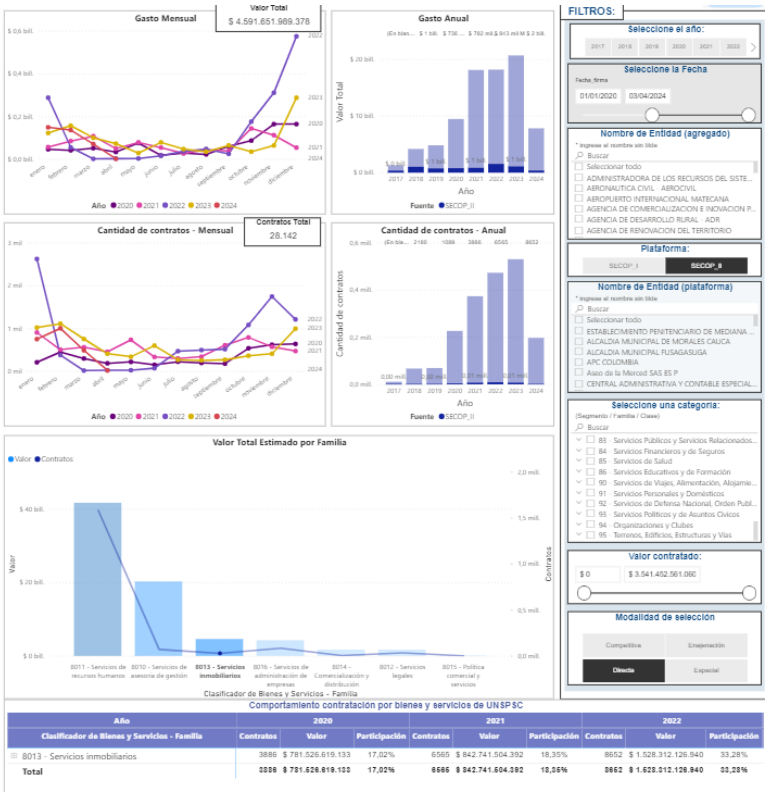
Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023[Pr]/ 2022[P]	2023[Pr]-IV / 2022[P]-IV	2023[Pr]-IV/ 2023[Pr]-III
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5

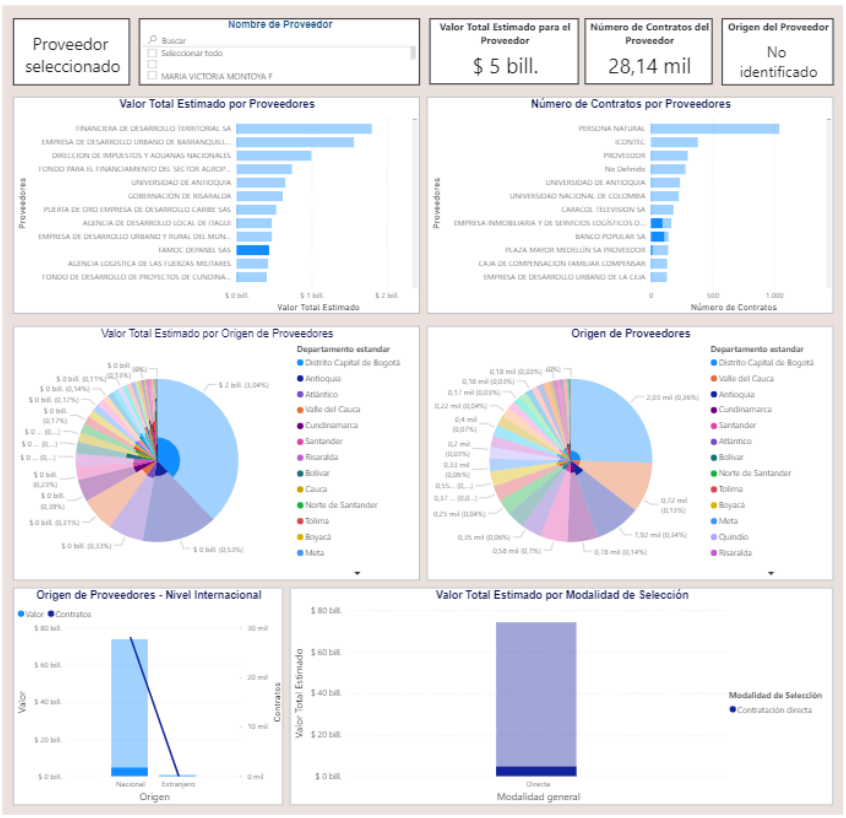
Fuente: DANE, CT
[Pr]preliminar
[P]provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

PERSPECTIVA ECONÓMICA

El estado ese el principal contratante del país, la adquisición de bines y servicios, se4 estima que en Colombia la contratación publica tiene un impacto en volumen, lo que lo hace el mayor comparador de bines y servicios del mercado, teniendo una oportunidad de negocio para los diferentes actores.



Año	2020			2021			2022		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	3886	$ 781.526.619.133	17,02%	6565	$ 842.741.504.392	18,35%	8652	$ 1.528.312.126.940	33,28%
Total	3886	$ 781.526.619.133	17,02%	6565	$ 842.741.504.392	18,35%	8652	$ 1.528.312.126.940	33,28%



De acuerdo con la información presentada en la plataforma de Colombia Compra eficiente el sector inmobiliario tuvo una participación contractual, del 33,28%, comprendido entre los años 2020 hasta el 2023.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O CONDICIONES DEL SERVICIO.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Quibdó, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, debe buscar espacios de parqueadero para las camionetas al servicio de la Rama Judicial, que contribuyan a salvaguardar, preservar y conservar los vehículos de la Entidad, y que éstos permanezcan en adecuadas condiciones.

, en aras de ejecutar la destinación que se tiene contemplada en las diferentes sedes.

El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el inmueble en el Barrio porvenir del municipio Medio San Juan del Departamento de Chocó cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones:

Celda	Área
1, 2 y 3	12.5mts2 por cada celda.
Total área	37.5mts2.
Total área por cobrar	**37.5 mts2.**

El inmueble cuenta actualmente con:

- Entrada amplia
- 3 Celdas de parqueo de 12.5 m2 cada una
- Techo
- Vigilancia las 24 horas

Nota 1: los datos anteriormente descritos podrán ser verificadas con la presentación de la oferta económica y su respectivo anexo los cuales hacen parte integral del presente estudio.

Nota 2: Es pertinente aclarar que la descripción de cabida y linderos del bien inmueble objeto del contrato se encuentra contenida en el certificado de libertad y tradición que detalla la matrícula inmobiliaria Nº 180-35007, que hace parte integral del presente estudio.

Es preciso aclarar que la Dirección aportada en la oferta económica la que se describe a continuación:

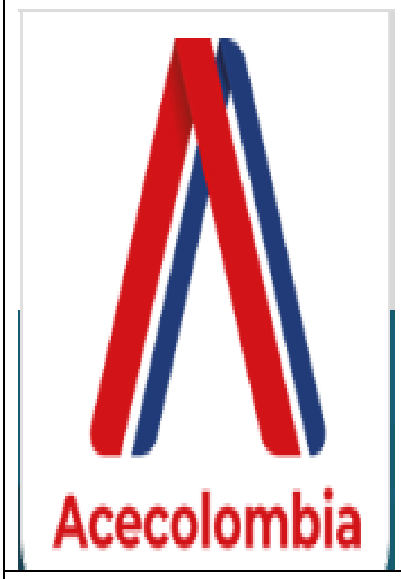
Calle 31 Nº 31 – 26 Barrio Cesar Conto

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA ¿QUIÉN PRESTA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Analizando el mercado actual para la ejecución de un contrato con los requerimientos establecidos por la entidad para el cumplimiento del objeto relacionado con este análisis, se ha evidenciado que en Colombia existen varias personas naturales y empresas legalmente constituidas, que realizan esta actividad:

Gremios y asociaciones que componen el sector inmobiliario de Colombia

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ	
	La Lonja de Colombia se trata de una organización con personalidad jurídica. No tiene ánimos de lucro y su naturaleza es civil. En ella se agrupan: Avaluadores, Administradores de propiedad horizontal, Aseguradoras, Constructoras, Inmobiliarias. Además pertenecer al gremio tiene ventajas como lo son Contar con el respaldo del gremio, Poder promoverse como un integrante de la Lonja, Profundizar en los conocimientos del mercado inmobiliario, Poder ser elegido en alguna de las juntas directivas, Formar parte de la Revista Liderazgo Inmobiliario, Contar con la posibilidad de anunciar inmuebles, Formar parte del directorio inmobiliario, Acceder a programas de formación permanentes, Recibir asesoría y apoyo jurídico especializado, Asistir a todas las actividades a precio preferencial y Utilizar la sede del gremio.
COLOMBIA PROPTECH	
	Esta es una asociación sin fines de lucro que representa en Colombia a las organizaciones tecnológicas del sector inmobiliario y de construcción. Cuenta con diversos segmentos de asociados que abarcan todas las empresas del Real Estate. Se dedican a dar impulso a la innovación y la tecnología mediante la construcción del ecosistema digital en este ámbito. Su impacto e influencia en materia de transformación tecnológica en Colombia es el más relevante. Tienen como propósito el desarrollo de un Ecosistema Proptech para la innovación de productos y servicios confiables. Todo ello con el apoyo y participación del Gobierno y la industria colombiana. De este modo, se busca estimular el crecimiento económico por medio del uso y creación de nuevas tecnologías. El objetivo es generar mayor valor mediante una experiencia de usuario fácil, transparente y segura. La visión de este gremio es posicionar a Colombia como referente en transformación tecnológica e innovación. Todo ello, en la industria inmobiliaria y de construcción.
ACECOLOMBIA	

	Esta asociación fue fundada en el año 1992 y concentra a los Centro Comerciales existentes en Colombia. En ella se fomenta el desarrollo de proyectos, alianzas estratégicas y programas para mejorar la gestión administrativa de sus miembros. Ser parte de este miembro tiene como ventaja La representación de todos sus agremiados, Proveer información y realizar estudios del sector, Realizar y gestionar programas de formación orientados a la administración de centros comerciales, Poder contactar con medios de la industria, Asesoría especializada en el ramo, Mantener un contacto permanente con el resto de los asociados para la mutua cooperación e intercambio de ideas, Realizar anuncios de eventos en boletines de emisión semanal que se distribuyen en diversos medios de comunicación a nivel nacional, Entablar convenios y alianzas con gran diversidad de entidades, Acceso a publicidad a precios preferenciales en la revista Punto Comercial, Participar en capacitaciones y eventos organizados por Acecolombia a precios con excelentes descuentos y Disfrutar de acceso privilegiado al Manual de Comunicaciones para Manejo de Eventualidades y Departamento de Gestión Ambiental.
FENALCO	
	La Federación Nacional de Comercio de Colombia es una organización gremial que aglutina a los comerciantes colombianos. Nació en mayo del año 1945 con 400 agremiados en un entorno de postguerra, tras la Segunda Guerra Mundial. Hoy en día cuenta con más de 18 mil afiliados a nivel nacional. Entre sus objetivos está contribuir al progreso de Colombia a través de la actuación firme y unida del sector comercial. Todo ello, mediante la defensa y representación de los intereses de sus agremiados como grupo social fuerte y reconocido. Además, fomenta la creación y sustento de negocios que satisfagan las necesidades del público consumidor. Su visión es posicionarse como el gremio líder en la representación del sector comercial y de servicios. Esto, mediante la incorporación de agremiados en una proporción igual o superior al 20% anual. Promueve la innovación y creación de productos y servicios que estimulen la competitividad comercial. Igualmente, se ha constituido en un foro para el análisis y superación de los retos que surgen en la palestra nacional. Además consta de grandes beneficios como lo son Representación en el entorno global de la nación, Apoyo y asesoría jurídica, Participación en eventos de diversas clases como ferias y misiones, Formación del talento operativo y administrativo

	por medio de sus aliados, Recepción de información relacionada con estudios e investigaciones de forma oportuna.

5. ANALISIS DE LA DEMANDA ¿QUIÉN SOLICITA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Al realizar un análisis exhaustivo de los procesos de selección presentes en el portal único de contratación (**SECOP** II), se puede evidenciar que múltiples entidades estatales contratan periódicamente el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, generando una dinamización de este tipo de mercado, permitiendo el crecimiento económico exponencial de las empresas que prestan este tipo de servicios.

6. ANTECEDENTES- CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

A continuación, la entidad presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por la DESAJ, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar; la consulta fue realizada en el SECOP II.

N° DE CONTRATO	TIPO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR
2022-002	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA RUIZ No 19-26 CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N.° 013-915, CON UN AREA DE 250 MTS2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE ITUANGO EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.	$ 9.840.000
2022-003	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN VIA PRINCIPAL AL TERMINAL FRENTE AL PARQUE EN EL MUNICIPIO DE MEDIO BAUDO DEL DEPARTAMENTO DE CHOCÓ CON UN ÁREA DE 177 MT2 CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N°186-8000 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL	$ 16.583.333

		JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DEL CITADO MUNICIPIO.	
2022-008	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 19 NO. 20-28 SEGUNDO PISO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 018-52380EN EL MUNICIPIO DE SAN RAFAEL EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS.	$ 5.284.806
2022-009	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 11 No 11-18 CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 001-239251, CON UN AREA DE 182.11 MTS2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE ANGELOPOLIS EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.	$ 7.570.255
2022-010	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 NO. 7-12, SEGUNDO PISO, DEL MUNICIPIO GIRARDOTA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 012-35821, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PENAL DEL CIRCUITO, 1 Y 2 PENAL MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO.	$ 51.467.500

7. ASPECTO REGULATORIO:

7.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan la Contratación Directa modalidad de escogencia del contratista, específicamente contratación directa para el arrendamiento de inmuebles.

7.2 REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR:

- Ley 80 de 1993

- Ley 1150 de 2007
- Decreto 1082
- Ley 1474 de 2011
- Demás normas concordantes

8. FUENTES DE INFORMACIÓN

A continuación, se relacionan las fuentes de información que fueron bases para la realización del presente estudio del sector:

https://www.portafolio.co/economia/balance-del-sector-de-actividades-inmobiliarias-en-2020-550512
http://www.fincaraiz.com.co/alza_del_canon_de_arrendamiento_para_inmuebles_comerciales_no_esta_regulado-noticia-359.aspx
Acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura
www.metrocuadrado.com
www.colombiacompra.gov.co

Fecha 15 de noviembre de 2024.
Firma de los miembros del Comité Estructurador y Evaluador

LEYDY GISELA COPETE CÓRDOBA
Rol Técnico.



DANIELA RIVERA BUSTAMANTE
Rol Jurídico

IVÁN ALIRIO MORENO PALOMEQUE
Rol financiero.