ANÁLISIS DEL SECTOR

UNIDAD
DE RESTITUCIÓN
DE TIERRAS

Bogotá D.C., diciembre de 2024

TABLA DE CONTENIDO

OBJETO 3
1 ASPECTOS GENERALES 3
1.1. Aspectos Económicos 3
1.1.1 Contexto Macroeconómico 3
1.1.2 Dinámica Económica del Sector – Servicios 8
1.1.2.1. Dinámica Económica del Subsector - Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo 8
1.1.3 Aspectos Legales 9
1.1.4 Análisis de la Oferta 11
1.1.4.1 Aspectos Técnicos – Dinámica de Producción 11
1.1.5 Análisis de la Demanda de otras entidades 13
1.1.5.1 Análisis de la demanda histórica de la UAEGRTD 14
1.1.5.2 Empresas que ofertan el bien o servicio. 15
CONCLUSIONES 15
ANEXOS 16

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

OBJETO

Contratar el arrendamiento de un inmueble totalmente dotado de mobiliario de archivo y elementos conexos para el almacenamiento de cajas de archivo X 200, planotecas, cintotecas y demás, para el proceso de gestión documental y consulta de expedientes, de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

Ficha Técnica del: 29 de octubre de 2024

1 ASPECTOS GENERALES

1.1. Aspectos Económicos

1.1.1 Contexto Macroeconómico[1]

Minutas BanRep: La Junta Directiva del Banco de la República decidió por mayoría reducir en 25 puntos básicos (pbs) la tasa de interés de política monetaria a 9,5%.

Cinco directores votaron a favor de esta decisión, uno lo hizo por una reducción de 50 pbs y otro por una reducción de 75 pbs. En su discusión de política, la Junta Directiva tuvo en cuenta los siguientes elementos:

- La inflación anual en noviembre se ubicó en 5,2%, por debajo del registro de 5,4% en octubre. La inflación sin alimentos ni regulados se mantuvo inalterada alrededor de 5,4%, como resultado de la persistencia que sigue mostrando la inflación de servicios (7,3%). Esta última ha sido presionada por los arriendos y las comidas fuera del hogar, cuyas variaciones anuales de precios a noviembre ascendieron a 7,7% y 8,6% respectivamente.
- Para 2025 el equipo técnico pronostica que la inflación continuará su convergencia hacia la meta, aunque de forma más lenta que lo previsto en el informe de octubre, debido principalmente a presiones alcistas sobre la tasa de cambio y su traspaso a los precios. Asimismo, se prevén presiones de precios provenientes del incremento en el salario mínimo y de aumentos en los precios de algunos regulados. Lo anterior reduce el margen de maniobra para mantener el ritmo de recortes de la tasa de interés.
- Las presiones cambiarias recientes han estado asociadas entre otras razones al endurecimiento de las condiciones financieras externas, con aumentos en las tasas de interés de largo plazo en Estados Unidos, reducciones en el ritmo esperado en los recortes de la tasa de interés de la FED e incrementos en las percepciones de riesgo respecto de las economías emergentes. Adicionalmente, la reducción en la cotización internacional del petróleo, el carbón y el níquel se ha reflejado en un descenso de los términos de intercambio. De igual forma, la preocupación sobre la situación de las finanzas públicas en Colombia ante los retos para el cumplimiento de la regla fiscal, los faltantes de financiamiento para el Presupuesto General de la Nación de 2025 y las consecuencias que podría tener la recientemente aprobada reforma al SGP, han generado volatilidad en los mercados cambiarios y de deuda pública.

[1] BANCO DE LA REPUBLICA. Minutas BanRep: La Junta Directiva del Banco de la República decidió por mayoría reducir en 25 puntos básicos (pbs) la tasa de interés de política monetaria a 9,5%. Publicado [26 diciembre 2024] Consultado [27 diciembre 2024]. Disponible en: https://www.banrep.gov.co/es/noticias/minutas-banrep-diciembre-2024

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

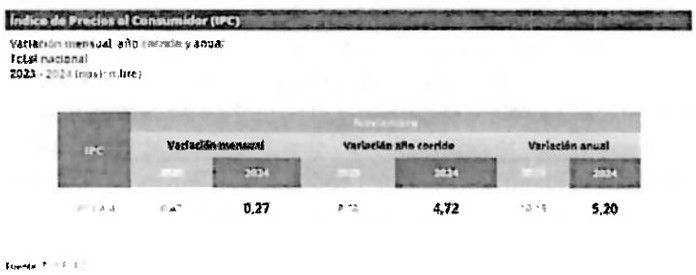
- El PIB alcanzó un crecimiento de 2,0% en el tercer trimestre gracias al fortalecimiento de la demanda interna, jalonada por la recuperación, desde niveles muy deprimidos, de la formación bruta de capital (que tuvo un crecimiento de 20,3%). Con ello la economía colombiana acumuló hasta septiembre un crecimiento de 1,6% frente al mismo período de 2023. El dinamismo de la actividad económica habría continuado en el cuarto trimestre, según lo sugiere la variación anual del ISE en octubre (3,1%). Por su parte, los indicadores del mercado laboral se han mantenido relativamente estables, con tasas de desempleo inferiores a sus niveles de prepandemia. En 2025 los niveles de actividad económica continuarían recuperándose, en el entorno de una política monetaria menos contractiva, compatible con la convergencia a la meta del 3%.

Finalmente, el director que votó por una reducción de 75 pbs reconoció el esfuerzo que la política monetaria ha venido haciendo para reducir la inflación. Al mismo tiempo considera que la tasa de interés real medida como la diferencia entre la tasa de interés nominal de política y la inflación observada se ubica en terreno ampliamente contractivo, por lo cual ofrece un espacio significativo para proporcionar un estímulo a la actividad económica que permita consolidar el ciclo de recuperación económica que se ha venido observando en 2024. Subraya que la tasa de interés de política es una variable macroeconómica clave para incentivar el crecimiento económico, como bien lo muestra la tendencia de recuperación en lo corrido de este año. Anota que el estímulo al crecimiento económico contribuirá de manera importante al saneamiento de las finanzas públicas. Con respecto a las presiones de origen cambiario advierte que estas no son exclusivas de Colombia ni su origen es sólo local, sino que también afectan a otros países de la región.

Los directores coincidieron en que la reducción de la tasa de interés aprobada en esta sesión continúa apoyando la recuperación del crecimiento económico y mantiene la prudencia requerida dados los riesgos que subsisten sobre el comportamiento de la inflación. Reiteraron que futuras decisiones dependerán de la nueva información disponible.

Índice de Precios al Consumidor[2]

En noviembre de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,27%, la variación año corrido fue 4,72% y la anual 5,20%.



Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Variación mensual, año corrido y anual

Total nacional

2023 - 2024 (noviembre)

IPC	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
		2024		2024		2024
		0,27		4,72		5,20

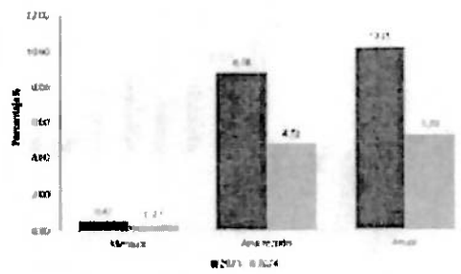
[2] DANE. Índice de Precios al Consumidor (IPC). Noviembre 2024. Publicado [6 diciembre 2024] Consultado [27 diciembre 2024]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc/ipc-informacion-tecnica

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Noviembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Noviembre 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC.

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

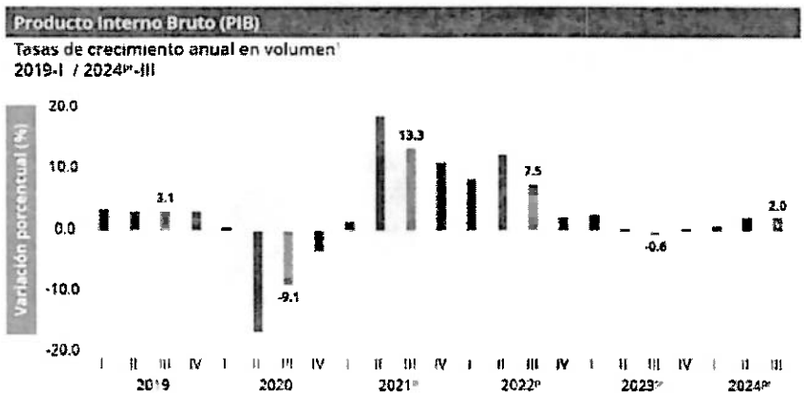
		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Recreación y cultura	3,79	0,20	0,01	1,68	0,06
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,52	0,01	0,53	0,01
Salud	1,71	0,58	0,01	0,36	0,01
Restaurantes y hoteles	9,43	0,83	0,09	0,35	0,04
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	1,05	0,32	0,29	0,09
TOTAL	100,00	0,47	0,47	0,27	0,27
Bienes y servicios diversos	6,36	0,27	0,01	0,27	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,96	0,23	0,01	0,23	0,01
Transporte	12,93	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	15,05	-0,45	-0,09	0,13	0,02
Educación	4,41	0,03	0,00	-0,02	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,01	0,00	-0,04	0,00

Fuente: DANE, IPC

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral[3]

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr



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

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).
- 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% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual)

En lo corrido del año 2024pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,6%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,9% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

[3] DANE | Producto Interno Bruto PIB - Nacional Trimestral. Publicado [18 noviembre 2024] Consultado [27 diciembre 2024]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica#:~:text=Entidad%20responsable%20de%20la%20planeaci%C3%B3n,%20levantamiento,%20procesamiento,%20an%C3%A1lisis%20y%20difusi%C3%B3n

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,2% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- 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 9,8% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades inmobiliarias

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
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
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,7	8,9	2,5
Explotación de minas y canteras	7,1	-4,1	-2,1
Industrias manufactureras	1,1	2,0	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[1]	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[2]	1,0	3,2	0,3
Información y comunicaciones	0,6	0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	4,4	0,5	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[3]	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[4]	2,1	4,2	-0,2
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[5]	14,1	9,8	2,6
Valor agregado bruto	**2,1**	**1,7**	**0,3**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,1	0,7	0,3
Producto Interno Bruto	**2,0**	**1,6**	**0,3**

Fuente: DANE, PIB_T

En el tercer trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023pr . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2024pr

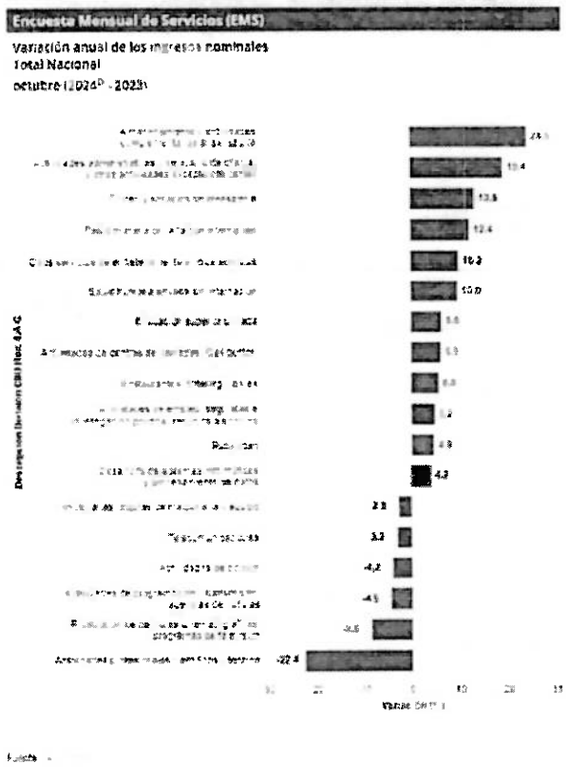
Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024pr-III / 2023pr-III	2024pr / 2023pr	2024pr-III / 2024pr-II
Actividades inmobiliarias	**2,0**	**1,9**	**0,5**

Fuente: DANE, PIB_T

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

1.1.2 Dinámica Económica del Sector – Servicios[4]

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



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

1.1.2.1. Dinámica Económica del Subsector - Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo[5]

En lo corrido de 2024, doce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, seis presentaron incremento en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2023

[4] DANE/ Boletín técnico - Encuesta Mensual de Servicios (EMS). Publicado [16 diciembre 2024] Consultado [27 diciembre 2024]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

[5] DANE/ Boletín técnico - Encuesta Mensual de Servicios (EMS). Publicado [16 diciembre 2024] Consultado [27 diciembre 2024]. Disponible en: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Total nacional
Enero - octubre 2024P / enero - octubre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	8,8	0,1	11,4
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	9,9	-5,5	9,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	5,7	0,5	11,0
J	División 58	Actividades de edición	-2,4	-7,4	8,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-6,6	0,6	10,6
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-1,0	-2,5	8,1
J	División 61	Telecomunicaciones	-2,1	-5,8	8,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4,6	-0,3	8,6
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias alquiler de maquinaria y equipo	5,4	2,8	7,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-3,0	-5,4	10,5
M	Clase 7310	Publicidad	6,1	-0,03	15,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,8	-6,9	14,3
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-3,4	-9,4	7,9
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,4	0,2	11,6
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,5	-2,7	9,6
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	11,9	0,4	8,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,9	-0,6	10,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	7,6	-1,2	9,6

Fuente: DANE, EMS

El subsector de Inmobiliarias, alquiler de Maquinaria y equipo, en Octubre de 2024, creció un 5,4% en sus ingresos, también creció un 2,8% en el personal requerido y aumentó el gasto por salarios en un 7,3%, en comparación con Octubre de 2023.

1.1.3 Aspectos Legales

De acuerdo con la investigación adelantada por el Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia de Mercado y Analítica de Datos, de los contratos de arrendamiento en Colombia están sometidos a la jurisdicción de lo Contencioso y Administrativo y se rige por las disposiciones comerciales pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la ley 80 de 1993 y el Decreto 1150 de 2017, Decreto Nacional 1082 de 2015, así como los Artículos 520 a 522 del Código del Comercio y los Artículos 1973 a 2935 del Código Civil.

A continuación, se cita la normatividad relacionada con el proceso. No obstante, es factible que existan otras normas adicionales.

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

- **Ley 80 de 1993:** *"Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública."* De conformidad al numeral 7 y 12 del artículo 25, en el entendido de analizar la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar para suplir la necesidad a través de la elaboración de los documentos de planeación contractual.

- **CÓDIGO CIVIL, ARTÍCULO 1973:** Define el arrendamiento como *"un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

- **Ley 1150 de 2007**: De conformidad con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo; y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección.

- **Ley 1448 de 2011**: en su artículo 103 se establece que la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, está prevista como una entidad especializada de carácter temporal, adscrita al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, con autonomía administrativa, personería jurídica y patrimonio independiente, que su sede principal es la ciudad de Bogotá y que contará con número plural de dependencias según lo requieran las necesidades del servicio.

  - **Decreto 1082 de 2015**: En su 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. El mismo Articulo señala que: *"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."

  - **Ley 2155 de 2021:** En su artículo 19. Plan de Austeridad y Eficiencia en el Gasto Público. *"En desarrollo del mandato del artículo 209 de la Constitución Política y con el compromiso de reducir el Gasto Público, en el marco de una política de austeridad, eficiencia y efectividad en el uso de los recursos públicos, durante los siguientes 10 años contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, el Gobierno nacional anualmente reglamentará mediante decreto un Plan de Austeridad del gasto para cada vigencia fiscal aplicable a los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación."*

  - **Directiva Presidencial 08 de 2022:** En su artículo 2.4 Arrendamientos de sedes Señala que: *"Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública."* así mismo *"La Agencia Inmobiliaria Virgilio Barco pondrá en marcha un plan de acción a fin de identificar predios de propiedad de entidades públicas e identificar opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias."*

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

- **Circular SG 00013 del 26 de septiembre de 2022** de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas – Implementación de las Directrices de Austeridad hacia un gasto público eficiente (Directiva Presidencial 08 de 2022).

- Guía de arrendamiento, código ***GL-GU-01*** – Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

- **Decreto 0199 de 2024:** Por el cual se establece el Plan de Austeridad del Gasto 2024 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, instaura en su artículo 5: **Arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles.** Las entidades que hacen parte del Presupuesto General de la Nación, deberán seguir las siguientes directrices para el arrendamiento y mantenimiento de bienes inmuebles, cambio de sede y adquisición de bienes muebles: (...) *"c) El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos: i) Cuando no genere impacto al presupuesto asignado en la vigencia; ii) cuando la necesidad haga inaplazable la construcción o adquisición de la sede; o iii) cuando el edificio dónde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinde las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST)."*

1.1.4 Análisis de la Oferta

1.1.4.1 Aspectos Técnicos – Arrendamiento de Inmuebles

Teniendo en cuenta lo reglado en el título XXVI del Código Civil Colombiano, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce a un precio determinado.

Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción.

Con relación al precio este 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, el precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de compraventa.

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del Código Civil, la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación del goce del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del Artículo 1987 del Código Civil.

El artículo 1996 y siguientes del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

Pero no es solamente el Código Civil Colombiano regula el tema del contrato de arrendamiento en Colombia, la legislación colombiana se ha pronunciado con relación a este tema a través del Código de Comercio, también el Decreto 410 de 1971 aborda la materia, en especial en el Articulo 516 y siguientes.

Régimen jurídico aplicable al contrato de arrendamiento

Como obligaciones del arrendador, estipula el artículo 1982 del Código Civil., la entrega al arrendatario del bien; a mantener el bien en estado de servir; así como a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo del goce

del mismo, contemplando la indemnización de perjuicios en este último evento, por disposición expresa del Artículo 1987 del Código Civil. Si la molestia proviene de terceros que puedan justificar algún derecho anterior al contrato, de conformidad con el Artículo 1988 del Código Civil podrá solicitar una disminución proporcionada de la renta y en caso de que se le prive de parte del bien arrendado, sin la cual no hubiera arrendado, tiene derecho a cesar el arriendo, y a exigir indemnización de todo perjuicio causado.

El artículo 1996 y las siguientes disposiciones del Código Civil, establecen como obligaciones del arrendatario, usar la cosa según los términos o el espíritu del contrato, conservarla como lo haría un buen padre de familia, hacer las reparaciones locativas y además pagar el precio o renta.

Pero no es solamente el Código Civil Colombiano regula el tema del contrato de arrendamiento en Colombia, la legislación colombiana se ha pronunciado con relación a este tema a través del Código de Comercio, el Decreto 410 de 1971 aborda la materia, en especial en el Articulo 516 y siguientes.

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

1.1.5 Análisis de la Demanda de otras entidades

Para el análisis de la demanda, el Grupo de Gestión en Contratación, Inteligencia de Mercado y Analítica de Datos, consultó la plataforma SECOP II, donde se identificaron procesos iguales o similares al que la entidad desea contratar encontrando a:

ENTIDAD	PERSONERIA DE BOGOTA	INSTITUTO DISTRITAL DE LA PARTICIPACIÓN Y ACCIÓN COMUNAL	SECRETARIA DISTRITAL DE LA MUJER	VEEDURÍA DISTRITAL
Objeto	ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA PERSONERÍA DE BOGOTÁ D.C.	Contratar el arrendamiento del inmueble destinado al almacenamiento de Archivo Central del IDPAC	Contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento del archivo central de la Secretaría Distrital de la Mujer.	F24-13-009 -Contratar el arrendamiento de un inmueble (depósito de archivo) para el almacenamiento y custodia del acervo documental del archivo central de la Veeduría Distrital.
No. Proceso	PB-CD-003-2021	CD-IDPAC-386-2022	CD-ARR-415-2023	VEED-CD-072-2024
Tipo de proceso	Contratación directa.	Contratación directa.	Contratación directa.	Contratación directa.
Tipo de contrato	Otro	Prestación de servicios	Arrendamiento de inmuebles	Arrendamiento de inmuebles
Contratista	ZERMATT INVERSIONES SAS	SKAPHE TECNOLOGÍA SAS	Oscar Fernando Cifuentes Botero	PROCESOS Y SERVICIOS S.A.S
Valor adjudicado	222.533.112 COP	221.802.000 COP	41.693.248 COP	324.739.989 COP
Plazo de ejecución	12 (Meses)	12 (Meses)	4 (Meses)	13 (Meses)
Año	2021	2022	2023	2024
Link				

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

Analizando la información obtenida de los procesos adelantados por otras entidades en la plataforma SECOPII, durante las vigencias 2021, 2022, 2023 y 2024 se evidencia:

- En el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II, se puede identificar que los contratos analizados, por normatividad, la modalidad es la de contratación directa, estos pueden ser ejecutados dentro de una vigencia o en más de una vigencia.
- En los procesos de contratación verificados, se puede observar la poca variedad de oferentes, dadas las condiciones particulares de cada entidad, la necesidad que justifica el arriendo a contratar por cada una de ellas.
- Se pueden establecer que los plazos de ejecución proyectados para este tipo de objetos y de acuerdo con sus obligaciones se encuentra estipulado entre 4 y 13 meses de acuerdo con la necesidad de las entidades.
- De los cuatro (4) procesos que se analizaron corresponden a la tipología contractual de "Arrendamiento de inmuebles", "prestación de servicios" y otra tipología adicional.
- El valor adjudicado para los contratos varía entre los $41.693.248 y $324.739.989 millones de pesos.

1.1.5.1 Análisis de la demanda histórica de la UAEGRTD

Para este estudio se toma la contratación desde la vigencia 2022, suscribiéndose los siguientes contratos de arrendamiento.

Entidad	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	
Objeto	Prestar el servicio integral y especializado de almacenamiento, guarda, custodia, conservación, préstamo y transporte del acervo documental (expedientes de archivo físico, medios magnéticos y demás unidades de conservación) de propiedad de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.	Contratar el arrendamiento de un inmueble totalmente dotado de mobiliario de archivo y elementos conexos para el almacenamiento de cajas de archivo X 200, planotecas, cintotecas y demás, para el proceso de gestión documental y consulta de expedientes, adicionalmente mobiliario tipo estantería y estibas para el almacén e inventarios de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.
Numero Proceso	SI-URT-21-2022	CD-URT-37-2023
Tipo de proceso	Selección abreviada subasta inversa	Contratación directa
Tipo de contrato	Prestación de servicios	Arrendamiento de inmuebles
Contratista	IRON MOUNTAIN COLOMBIA SAS	PEDRO EDGAR PAEZ PINZON - DIVISIONES PYP
Presupuesto	459.361.938 COP	556.920.000,00 COP
Plazo de ejecución	4 (Meses)	290 (Días)
Año	2022	2023
Link	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&noticeUID=CO1.NTC.3966526	https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&noticeUID=CO1.NTC.4182042

Entidad	UNIDAD DE RESTITUCION DE TIERRAS
Objeto	Contratar el arrendamiento de un inmueble totalmente dotado de mobiliario de archivo y elementos conexos para el almacenamiento de cajas de archivo X 200, planotecas, cintotecas y demás, para el proceso de gestión documental y consulta de expedientes, de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas.

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

No. Proceso	CD-URT-3-2024
Tipo de proceso	Contratación directa.
Tipo de contrato	Rental of buildings
Contratista	PEDRO EDGAR PAEZ PINZON - DIVISIONES PYP
Valor Adjudicado	$872.079.600,00 COP
Plazo de ejecución	365 (Días)
Año	2024
Link	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5409888&isFromPublicArea=True&isModal=False

De los procesos contratados por la Unidad se evidenció lo siguiente:

- Este proceso cuenta con tres vigencias, para el año 2023 y 2024 la Unidad realizo una contratación directa con la empresa DIVISIONES PYP, contrato de arrendamiento de la Calle 24 No. 26-41, Bogotá.
- Los procesos de selección realizados por la Unidad se han desarrollado a través de la modalidad de "Selección abreviada subasta inversa y Contratación Directa" y la tipología ha sido por contrato de "Prestación de servicios", "arrendamiento de inmuebles" y "Rental of buildings".
- El tiempo de ejecución de los contratos es de 4 meses a 365 días de acuerdo con la necesidad de la entidad.

1.1.5.2 Empresas que ofertan el bien o servicio.

De acuerdo con el mercado inmobiliario, el arrendamiento de inmuebles lo presta tanto personas naturales como jurídicas, por lo cual, las alternativas no se pueden cuantificar, por esta razón no se relacionan posibles oferentes.

Se procedió a solicitarle a el Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa – GGSOA y a la Oficina de Tecnologías de la Información – OTI la información de posibles inmuebles que se encuentren disponibles y que cumplan con las condiciones y especificaciones técnicas de la ficha técnica, donde indica que el total de área útil requerida es de 400 mts2, que incluye los M2 que ocupan las columnas, espacios de circulación, muros divisiones y/o baños, entre otros, que permita optimizar las condiciones de funcionamiento de las bodegas de archivo. Informa que se realizó la verificación en el sector inmobiliario y no se cuenta en la actualidad con la disponibilidad de inmuebles que cumpla con las especificaciones técnicas requeridas para el adecuado funcionamiento de la sede.

CONCLUSIONES

- En atención a la Circular 08 de 2022 Directiva Presidencial, numeral 2.4 Arrendamientos de sedes donde se informa que: *"Antes de tomar un inmueble en arriendo o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su*

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos

funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública" de igual manera "La agencia Inmobiliaria Virgilio Barco pondrá en marcha un plan de acción a fin de identificar predios de propiedad de entidades públicas e identificar opciones para el desarrollo en esos predios para la construcción de sedes propias", la URT procedió a contactarse con La Agencia Nacional Inmobiliaria el 6 de noviembre de 2024 mediante correo electrónico, solicitando información de inmuebles disponibles para la contratación de arriendos para la vigencia 2025, en su sede central y sedes territoriales. En respuesta a la solicitud, el 2 de diciembre se tiene respuesta, donde se relacionan Inmuebles disponibles en la ciudad de Bogotá, sin embargo, ninguno de estos predios cumple con lo requerido por la Unidad refiriéndose a bodegas para la conservación de archivo.

- Teniendo en cuenta lo anterior, la modalidad de selección permite la participación de varios oferentes, cuando esta se realiza a través de una contratación directa, la entidad puede escoger directamente el inmueble o realizar un proceso selectivo de acuerdo con los requisitos del Decreto 1082 de 2015 en cuanto a la verificación de los precios del mercado.

- De acuerdo con lo informado por el Grupo de Gestión de Seguimiento y Operación Administrativa – GGSOA y a la Oficina de Tecnologías de la Información - OTI en Memorando Interno 202430030135493 de 2024, con radicado 202430030135533 del 29 de Octubre de 2024 (Anexo 1) manifiesta que no se encuentran disponibles inmuebles que cumplan con los requerimientos para el funcionamiento de la sede.

- De acuerdo con lo anterior, es procedente celebrar el contrato de arrendamiento para la vigencia 2025 del inmueble ubicado en la Calle 24 No. 26-41 Bogotá, teniendo en cuenta que es con quien actualmente se tiene dicho contrato, adicionalmente realizar traslados si existieran inmuebles disponibles que cumplieran con las especificaciones técnicas, demandaría mayores costos por traslado e instalación de los bienes de la URT, adecuación del nuevo inmueble y riesgo por daños en equipos tecnológicos que requieren especial cuidado.

ANEXOS

- Memorando Interno 202430030135493.

	NOMBRE:	CARGO / ROL:	FECHA	FIRMA
ELABORADO POR:	SEBASTIÁN ROJAS ROJAS	CONTRATISTA – GGCIMAD	27/12/2024	
REVISADO POR:	MAYRA JULIETH RIVERA FLOREZ	FUNCIONARIA - GGCIMAD	27/12/2024	
APROBADO POR:	HECTOR HERNANDO ACOSTA JIMENEZ	CORDINADOR – GGCIMAD	27/12/2024	

Si usted copia o imprime este documento, la UAEGRTD lo considerará como No Controlado y no se hace responsable por su consulta o uso. Si desea consultar la versión vigente y controlada, consulte el Sistema de Información Strategos