INPEC

ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

1. Necesidad de la entidad y aspectos puntuales que se requieren satisfacer.

La Dirección Regional Oriente del INPEC requiere para el cumplimiento de sus políticas y objetivos institucionales, de un espacio físico donde almacenar sus archivos de consulta e históricos, así como el funcionamiento en dicho espacio de oficinas que manejen directamente tal documentación. En este orden, teniendo en cuenta que dentro de las instalaciones de la Sede Administrativa de la Regional Oriente del INPEC, ubicada en la Carrera 36 No. 51-80 de la ciudad de Bucaramanga, no se cuenta con el espacio físico suficiente para albergar técnica y adecuadamente el archivo documental de sus distintas áreas conforme lo dispuesto en la ley 594 de 2000; es que se hace necesario contratar el ARRIENDO DE UN BIEN INMUEBLE alterno a esta sede, donde se garantice la custodia y almacenamiento del material producido y recibido por esta dirección regional.

En ese sentido, la Dirección Regional Oriente del INPEC ha venido realizando anualmente este tipo de contratación, cuya continuidad se requiere en aras de garantizar la organización del archivo documental de las distintas áreas de esta dirección, y teniendo en cuenta que el inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 13-27 (Bodega) reúne las especificaciones técnicas requeridas para esta actividad, resulta viable continuar con su arrendamiento.

2. Perspectiva Económica y Comercial (Análisis del mercado)

La economía de una nación se ha clasificado en los siguientes sectores económicos:

Sector Primario: Comprende todas las actividades de obtención de los recursos naturales. Incluye actividades agrícolas, mineras, ganadería, pesca, silvicultura y caza. Los productos del sector primario son usualmente usados como factores de producción en procesos industriales, pero también pueden ser bienes finales para los consumidores.

Sector Secundario: Este sector agrupa al conjunto de actividades ligadas a la transformación de insumos para la producción de bienes finales, tales como la industria manufacturera, la generación, transporte y distribución de electricidad, gas y agua y la actividad de la construcción.

Sector terciario: Se define como el sector de comercio y prestaciones de servicios y es donde se desarrolla la distribución y comercialización de los bienes tangibles e intangibles, como la oferta de servicios prestados a empresas o particulares. Se destaca en este sector, los servicios comerciales, bancarios, turísticos, etc. Pueden ser servicios privados o públicos como educación, salud, banca, transporte, comunicaciones entrenamiento, comercio, servicios legales, etc., Es el sector que más emplea personas, en especial en los países más desarrollado.

En consecuencia, **el servicio inmobiliario pertenece al sector terciario de la economía**, en razón que comercializa bienes tangibles, donde las empresas inmobiliarias se constituyen formalmente para prestar servicios complementarios o exclusivos de avalúos, corretaje y administración inmobiliaria, principalmente. Existen otros servicios inmobiliarios prestados en ocasiones por empresas especializadas como son el corretaje de un bien para arrendar, es decir, sin administración de este. La promoción, gerencia y ventas de un proyecto inmobiliario; la administración de propiedad horizontal; la gerencia de proyectos tendientes a la adquisición de bienes para una obra pública; la consejería y consultoría inmobiliaria.

Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio, la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica.

Este tipo de relación económica basa sus condiciones principales en un contrato o documento de arrendamiento. El mismo indica la identidad de las partes intervinientes, arrendador y arrendatario, la cuantía económica de la operación y el tiempo en el que el arrendamiento va a ser efectivo. También existen ciertas condiciones pactadas para casos como un mal uso del activo cedido, su deterioro, e incluso su destrucción.

Fedelonjas, la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, proyectó que el sector inmobiliario desempeñaría un papel esencial en la reactivación económica de Colombia durante el 2024. Este optimismo surgió por la reducción de la inflación y la disminución de las tasas de interés, factores que facilitarían el acceso a crédito y potenciarían la inversión en bienes raíces. Según las estimaciones del gremio, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector crecería entre un 2,5% y un 2,8% durante el próximo año.[1]

Durante el primer semestre de 2024, el sector inmobiliario de Colombia mostró un comportamiento positivo, con 315.000 transacciones registradas, un reflejo de la estabilidad y el dinamismo que caracterizaban al mercado en ese momento. A pesar de los desafíos globales, las expectativas siguen siendo altas, y se anticipa que, para el cierre del año, el número total de negocios inmobiliarios alcanzaría las 650.000 transacciones.

En el mercado pueden tenerse en cuenta, las siguientes variables que inciden directamente en el costo de un canon de arrendamiento:

- Oficina funcional.
- Ubicación, preferiblemente con proximidad al servicio de transporte masivo.
- Espacio suficiente y apropiado tanto para los colaboradores, como para el espacio físico requerido, parqueaderos y lugar para almacenar parte del archivo.
- Área adecuada a las necesidades.
- Destinación comercial.
- Fácil acceso y ubicación.
- Condiciones comerciales favorables.
- Equipamientos tecnológicos estructurales y funcionales básicos.

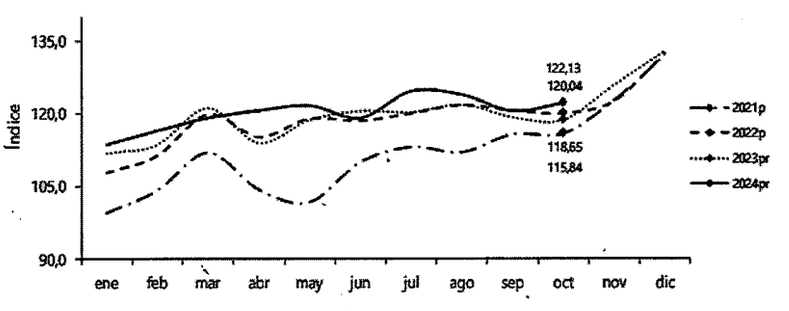
Destinación Comercial: Es necesario tener en cuenta que, a diferencia del valor del canon de arrendamiento para vivienda urbana, en la legislación colombiana, las normas sobre arrendamiento de inmuebles no regulan en la actualidad el valor del canon en materia comercial; es así como el precio se fija por la oferta y la demanda.

DANE

De acuerdo con el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia (DANE), el sector terciario de Colombia es uno de los más desarrollados, porque emplea a más del 80% de la fuerza laboral del país.

El DANE reveló que, el Indicador de Seguimiento a la Economía – ISE[2] para el mes de octubre de 2024 por el ISE en su serie original, se ubicó en 122,13, lo que representó un crecimiento de 2,94% respecto al mes de octubre de 2023pr (118,65)

Gráfico 2. Índice del Indicador de Seguimiento a la Economía (base 2015)
Serie original
2021p - 2024pr (octubre)



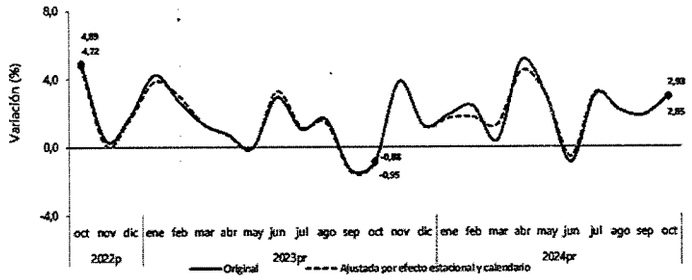
Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

[1] Información consultada en: https://www.infobae.com/colombia/2024/11/13/sector-inmobiliario-de-colombia-crecera-hasta-un-28-en-2024-impulsado-por-la-reactivacion-economica/
[2] Información consultada en: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/ISE/bol-ISE-oct2024.pdf

Para el mes de octubre de 2024pr el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 122,70, lo que representó un crecimiento de 0,80%, respecto al mes de septiembre de 2024pr (121,72).

Para el mes de octubre de 2024pr el índice de las actividades terciarias, en su serie original se ubicó en 132,21, lo que representó un crecimiento de 2,93% respecto al mes de octubre de 2023pr (128,45). En cuanto a la serie ajustada por efecto estacional y calendario, para el mes de octubre de 2024pr, se ubicó en 134,62, lo que representó un crecimiento de 2,85% respecto al mes de octubre de 2023pr (130,89).

Gráfico 15. Tasa de crecimiento anual del índice de las actividades terciarias
Serie original y serie ajustada por efecto estacional y calendario
2022p - 2024pr (octubre)



Fuente: DANE, ISE
prpreliminar
pprovisional

Actividades Inmobiliarias

En el último 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.

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
prpreliminar
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Mercado inmobiliario en Bucaramanga para el 2025.

El mercado inmobiliario en Bucaramanga ha demostrado ser un sector dinámico y en constante evolución. Con su ubicación estratégica, calidad de vida y proyección como una de las ciudades más sostenibles de Colombia, Bucaramanga sigue atrayendo tanto a inversores como a familias que buscan un lugar para establecerse con el desarrollo económico y la activación de sectores como el comercio y el turismo, las propiedades comerciales en Bucaramanga ganarán protagonismo en el 2025. Zonas como Cabecera, Cañaveral y el centro de la ciudad serán especialmente atractivas para negocios que buscan ubicaciones estratégicas.

El mercado inmobiliario en Bucaramanga para el 2025 presenta un panorama prometedor lleno de oportunidades para compradores, inversores y propietarios. Desde el auge de los inmuebles VIS, hasta el crecimiento de la inversión en zonas periféricas.[3]

[3] Información consultada en: https://www.iruizperea.com/mercado-inmobiliario-en-bucaramanga-tendencias-en-el-2025/

2. Objeto del proceso y su relación con las actividades de la organización.

CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE LOS PISOS 3 Y 4 DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 Nº 13-27 DE BUCARAMANGA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE ARCHIVO DE GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN REGIONAL ORIENTE DEL INPEC.

3. Aspectos que permiten considerar la realización de un contrato directo. (justificación)

Que de conformidad con la naturaleza misma del contrato de arrendamiento, se fundamenta jurídicamente la modalidad de selección en lo preceptuado para EL PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA, en cumplimiento con lo dispuesto en el Estatuto General de la contratación Pública, especialmente a lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la ley 1474 de 2011 y lo consagrado en el artículo 2 del numeral 4 del literal i) de la ley 1150 de 2007 donde dispone que las entidades públicas podrán contratar mediante la modalidad de contratación directa "*El arrendamiento o adquisición de inmuebles*", y conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que: "*Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa...*"

Así las cosas, de acuerdo con el literal i) del numeral cuarto del artículo segundo de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Nacional 1082 de 2015, el arrendamiento de inmuebles deberá adelantarse mediante la modalidad de contratación directa, debiendo el ordenador del gasto expedir el acto administrativo de justificación de la contratación directa, conforme con el Decreto Nacional 1082 de 2015. Así mismo le son aplicables las normas civiles (arts.1973 a 2035) y comerciales (arts. 518 a 524), que lo regulan.

En este marco normativo se establece que la Entidad podrá contratar directamente, tomando como consideraciones las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas.

Que, de acuerdo a lo estipulado en el manual de contratación del INPEC, se requiere verificar que se cuente con la siguiente documentación además de la que corresponda con la modalidad de selección respectiva:

1. Certificado de existencia y representación legal del arrendador.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado del inmueble con matricula No. 300-36251
3. Copia de la Escritura Pública No. 3237 del Inmueble
4. Copia de la cédula de ciudadanía del arrendador
5. Copia de la cédula de ciudadanía del señor CARLOS ANSELMO PARRA ARDILA
6. Fotocopia del RUT del arrendador 804.003.283-8
7. Fotocopia del RUT del propietario 900.60.3068-3
8. Copia del recibo de pago de impuestos del último año gravable.
9. Poder auténtico en caso de que la negociación se lleve a cabo por medio de apoderado
10. Certificado de ser administrador del inmueble.
11. Cotización del canon o servicio de arrendamiento con el cual se estableció el presupuesto oficial
12. Certificado de antecedentes de la Procuraduría del arrendador (inmobiliaria y RL)
13. Certificado de antecedentes de la Contraloría del arrendador (inmobiliaria y RL)
14. Certificado de antecedentes judiciales y medidas correctivas del arrendador (RL)
15. Certificación de la cuenta bancaria a nombre del arrendador

Que una vez revisada la anterior información del contratista se puede determinar que cumple a cabalidad con los requisitos y NO se encuentra incurso en alguna de las causales de incompatibilidad, de inhabilidad, de conflicto de intereses o de prohibición previstas en la Constitución y en la ley, así mismo se realiza el análisis técnico, financiero y jurídico de los hechos reales presentados y puestos a consideración.

Que el valor del canon presentado en la cotización se ajusta al presupuesto disponible y se corresponde al estudio de mercado.

Así, de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la ley 1150 de 2007, la modalidad de selección a aplicar es la contratación directa. Así mismo, en consideración a que el presupuesto

asignado para la presente contratación, en concordancia a este proceso de selección le son aplicables las reglas contempladas en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 del 2015, así como los principios y normas de la Constitución Política.

4. Análisis de contrataciones anteriores para satisfacer la necesidad por parte de la entidad.

La Dirección Regional Oriente del INPEC ha celebrado este mismo contrato de arrendamiento en los años anteriores (2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024) con la inmobiliaria **PASEO ESPAÑA INMOBILIARIA**, del inmueble ubicado en la Carrera 22 No. 13-27 de Bucaramanga, con un área interna total de 230 metros cuadrados, distribuidos en dos pisos (piso 3 y piso 4). En las mismas condiciones y términos de los contratos anteriores por medio de los cuales esta entidad estatal ha satisfecho la necesidad expuesta de manera satisfactoria.

5. Análisis de contrataciones efectuadas por otras entidades respecto del mismo o similar objeto o servicio.

Año	Entidad	Objeto	Modalidad de contratación	Plazo de Ejecución	Valor
2025	ICBF REGIONAL CASANARE	Entregar a título de arrendamiento al ICBF un inmueble para el funcionamiento del Centro Zonal Paz de Ariporo - ICBF Regional Casanare.	Contratación Directa	231 DÍAS	$62.031.200
2025	GOBERNACIÓN DEL CAUCA	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble ubicado en la calle 7 No 68-30 barrio Santa Anita del municipio de Santander de Quilichao, para el uso y goce del despacho por parte de la Gobernación del Cauca.	Contratación Directa	365 DÍAS	$52.008.320
2025	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTION DE RESTITUCION DE TIERRAS DESPOJADAS	Contratar el arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Caucasia para el uso exclusivo y funcionamiento de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas - Dirección Territorial Córdoba Sede Caucasia.	Contratación Directa	365 Días	$58.535.280

6. Análisis del riesgo frente a la contratación solicitada.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del Riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externa	Ejecución	Económico - Especulación	Aumento en el canon de arrendamiento	Falta de Recursos para cubrir valores adicionales a los establecidos en la oferta	2	2	4	BAJO	ARENDADOR	Mantenimiento de los valores pactados en la oferta.	2	2	4	BAJO	SI	El supervisor	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato

2	General	Externa	Ejecución	Económico – Falta de Recurso	La entidad no cuenta con los recursos para pagar el valor del contrato en los plazos establecidos por demoras en ubicación de PAC	Generar demora en el pago por parte de la Entidad, que pueda afectar al arrendatario	2	2	4	BAJO	INPEC	Verificación del PAC mensual izado y seguimiento a la realización del pago	2	1	3	BAJO	SI	EL SUPERVISOR	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Durante la ejecución del contrato
3	General	Externa	Ejecución	Operacional	Que el contratista no cumpla con el objeto del contrato	Que la dirección regional no pueda disponer de la infraestructura requerida para el funcionamiento del archivo	3	2	3	BAJO	INPEC	Verificar que el contratista permita disponer de los espacios físicos que se contraten	2	2	4	BAJO	SI	EL SUPERVISOR	Fecha del registro presupuestal	Al finalizar la ejecución	Que se verifique el que INPEC pueda disponer de la infraestructura	Durante la ejecución del contrato
4	General	Externa	Ejecución	Regulatorio	Expedición de normas que impongan nuevos tributos, impuestos o cargas parafiscales que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.	Afectación a los recursos económicos inicialmente pactados	2	2	4	BAJO	ARRENDADOR	Revisión y ajuste en dado caso, a fin de evitar generar una situación que afecte la ejecución económica del contrato.	1	2	3	BAJO	SI	EL SUPERVISOR	Ejecución	Ejecución	Informes	Cuando se requiera
5	General	Externa	Ejecución	De la Naturaleza	Afectación de cualquier naturaleza (terremotos, lluvias, temblores, etc) del inmueble que ocupa la entidad, para lo cual el contratista debe contar con los mecanismos de aseguramiento, sin que genere afectación para la entidad.	Limitación para el uso del inmueble	3	3	6	ALTO	ARRENDADOR	El contratista debe prever este riesgo por lo cual se recomienda que cuente con los amparos de seguros que cubran dichas situaciones	2	1	3	BAJO	SI	EL SUPERVISOR	Ejecución	Ejecución	Seguimiento	Cuando se requiera

7. GARANTÍAS

De acuerdo con lo establecido en el inciso final del artículo 7 de la ley 1150 de 2007 en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del decreto 1082 de 2015, la entidad estatal no está en obligación de solicitar garantías en procesos de contratación directa, queda en su potestad de exigirlas o no y justificar su solicitud en los estudios previos; no obstante, en cumplimiento de la misma disposición, teniendo en cuenta la naturaleza del objeto del contrato, el INPEC **NO** considera pertinente solicitar al contratista, la constitución de garantía de cumplimiento de las obligaciones contractuales.

ALMA VALERIA DURÁN COLMENARES
Responsable Área de Archivo- Regional Oriente INPEC

Aprobado por: Henry Mayorga Meléndez – Director Regional
Revisado por: Claudia Marcela Jaimes Mendoza – Área contratación
Elaborado por: Alma Valeria Durán Colmenares
Fecha de elaboración: 14-01-2025