ESTUDIO DE SECTOR PARA CONTRATACIONES DIRECTAS[1]

PÚBLICA

OBJETO:

ARRENDAR UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 47 No. 75-90 Y 75-100, IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 040-265274, 040-265275, 040265276 Y 040-265277, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL NORTE CENTRO HISTÓRICO DEL INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR REGIONAL ATLÁNTICO.

06 DE ENERO DE 2025

[1] Cuando aplique según lo dispuesto en el numeral 3.1.2 Contratación directa, del Procedimiento P3.ABS.

CONTENIDO

CONTENIDO 2

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO 3

2. ESTUDIO DE LA DEMANDA 4

2.1. Histórico de contratación del ICBF 5

2.2. Contrataciones similares adelantadas por otras entidades 10

3. PRECIOS PROMEDIO DEL MERCADO 15

4. ANEXOS 17

PÚBLICA

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente estudio de sector tiene como objetivo analizar la oferta y la demanda del sector relativo al objeto de contratación, teniendo en cuenta la justificación de la necesidad establecida en el Estudio Previo y los bienes y servicios requeridos detallados en la FICHA DE CONDICIONES TÉCNICAS ESENCIALES PARA LA ENTREGA DEL BIEN O PRESTACIÓN DEL SERVICIO (FCT).

Lo anterior en aras de que el ICBF obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades del Instituto, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado. De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 y la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector de la Agencia Nacional para la Contratación Pública – ANCP Colombia Compra Eficiente[2], la Entidad realiza el presente estudio para evidenciar el análisis del sector realizado.

A continuación nos permitimos citar apartes de un artículo periodistico mediante el cual podemos tener un contexto de la actualidad del sector inmobiliario en el país.
Escobar, J. (2024, 14, 10) Qué pasará con el precio de los arriendos para el resto de 2024 y 2025 en Colombia, según datos de inflación del Dane. INFOBAE https://www.infobae.com/colombia/2024/10/14/que-pasara-con-el-precio-de-los-arriendos-para-el-resto-de-2024-y-2025-en-colombia-segun-datos-de-inflacion-del-(ESCOBAR, 2024) El comportamiento del precio de los arriendos en Colombia resultó siendo un factor importante en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) o inflación en los últimos meses. Sin embargo, según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane), la influencia del sector de arriendos sobre el indicador comenzó a estabilizarse.
En su más reciente informe, la entidad precisó que “en septiembre de 2024 las mayores contribuciones a la variación mensual en las doce divisiones del IPC Total se registraron en las siguientes subclases: frutas frescas con 0,11 puntos porcentuales, arriendo imputado con 0,07 puntos porcentuales y arriedno efectivo con 0,05 puntos porcentuales.”

No obstante, hasta hace algunos meses, los arriendos eran considerados una de las categorías más complejas para el comportamiento del IPC en Colombia debido a que los ajustes se hacen a lo largo del año.

[2] Agencia Nacional para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente -CCE- (24 de junio de 2022), *Guía para la Elaboración de Estudios de Sector (GEES) versión 2* [documento en PDF], recuperado el 11 de octubre de 2022 de https://www.colombiacompra.gov.co/.

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

PUBLICA

Ante esto, el precio de los arriendos en Colombia parece experimentar una moderación, lo que podría contrarrestar la presión sobre la inflación hacia finales de año: “La variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año (5,81 %) fueron arriendo imputado (6,28 %) y arriendo efectivo (6,52%)” según el Dane.

Con base en el IPC
Históricamente, el ajuste de los precios de los arriendos en el país se recomienda con base en el IPC del año anterior, que fue del 9,28 % en 2023. Sin embargo, esta práctica no está regulada de manera estricta por la normativa nacional, lo que llevó al presidente Gustavo Petro a considerar la posibilidad de intervenir dicho mercado y evitar manipulaciones de los propietarios.“La inflación que hoy tenemos, que ya no pega por los alimentos y por eso redujimos la pobreza, ahora se está ubicando en dos aspectos principales: arriendos incluidos los de las viviendas”, señaló Petro en julio de 2024.

Asimismo, el Dane informó que, aunque el peso de los arriendos sigue siendo importante en el análisis inflacionario de septiembre de 2024, su contribución está bajo control. Se prevé que para 2025, debido a los ajustes basados en un IPC proyectado a un 5,5 %, el ritmo inflacionario del país podría disminuir.
Este contexto plantea un horizonte más claro respecto al impacto del mercado de llegadas en la economía colombiana. Mientras algunos analistas creen que estabilizar los precios de los arriendos puede ser beneficio para contener la inflación, otros están atentos a cómo podrían reaccionar los propietarios ante posibles intervenciones del Gobierno.

Aporte del sector inmobiliario al PIB
El sector inmobiliario aporta el 8,8% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional y el mercado de los arrendamientos de vivienda asciende a 26,4 billones de pesos, por lo que es un tema muy sensible tanto para quienes habitan en arriendo como para los propietarios que dependen de estos cánones.
“El 85% de los hogares que derivan parte o la totalidad de sus ingresos del arriendo de vivienda, se encuentran en los estratos socioeconómicos 1, 2 y 3, según la Encuesta Nacional de Presupuesto de los Hogares del Dane. Incluso, la enorme mayoría de los propietarios de estos estratos son personas de la tercera edad que no tienen pensión y dependen de sus arriendos para su subsistencia”, indicó el presidente de Fedelonjas, Mario Ramírez.

2. ESTUDIO DE LA DEMANDA

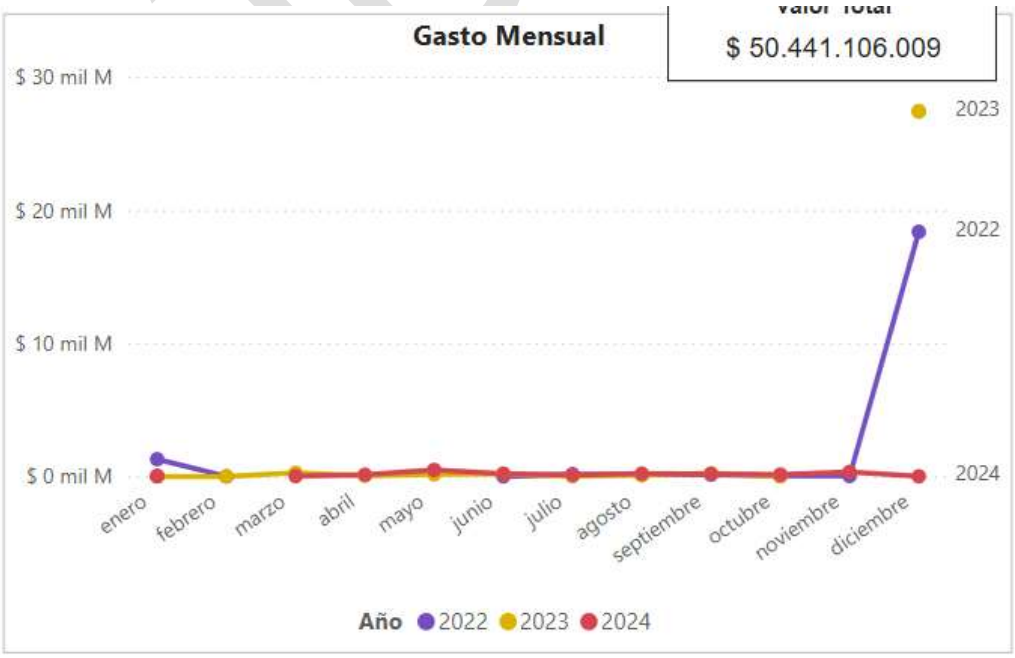
PÚBLICA

En este numeral se analizan los procesos de selección adelantados por el ICBF y por otras entidades con objetos similares al del presente estudio, con el fin de identificar las modalidades de selección comúnmente utilizadas, las principales variables de los contratos, los precios contratados y los oferentes adjudicatarios. Lo anterior con el fin de obtener información relevante para el proceso de contratación. Se analizó el histórico de contratación del ICBF con base en información del Modelo de Abastecimiento Estratégico de CCE (MAE), bases de datos internas e información del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP). De igual forma, se realizaron consultas en el MAE, SECOP, y en el portal Datos Abiertos Colombia, identificando contrataciones similares adelantadas por otras entidades. Los resultados del análisis se presentan a continuación.

2.1. Histórico de contratación del ICBF

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados por el ICBF (Sede de la Dirección General) durante el periodo 01/01/2022 - 31/12/2024 (últimos 3 años), identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FCT. Durante los últimos 3 años, la Entidad ha realizado (cantidad) procesos de contratación para adquirir los bienes o servicios objeto de estudio. A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros aplicados:

Gasto mensual

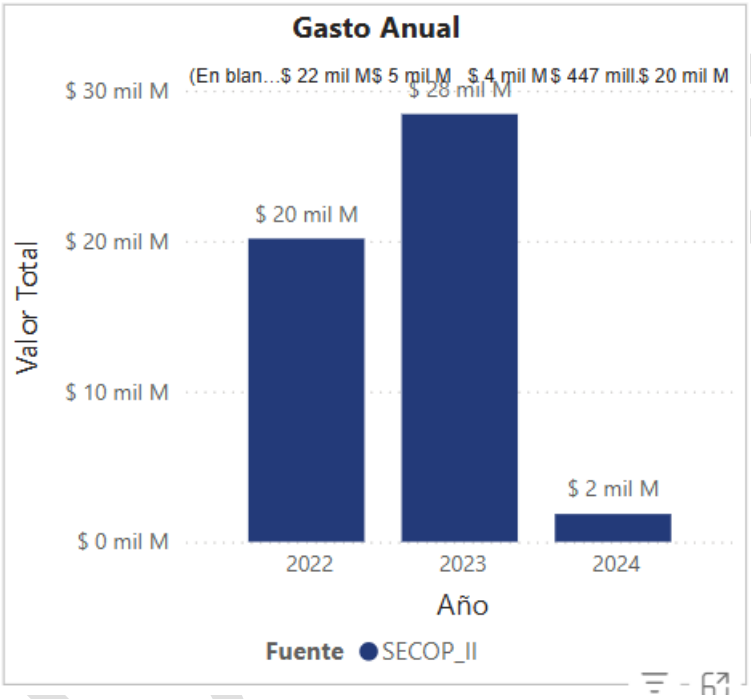


LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio mensual del ICBF para los años 2022, 2023 y 2024 fue de $1.401.141.834. El año en el cual mayor gasto mensual se realizó fue el diciembre de 2023.

Gasto anual

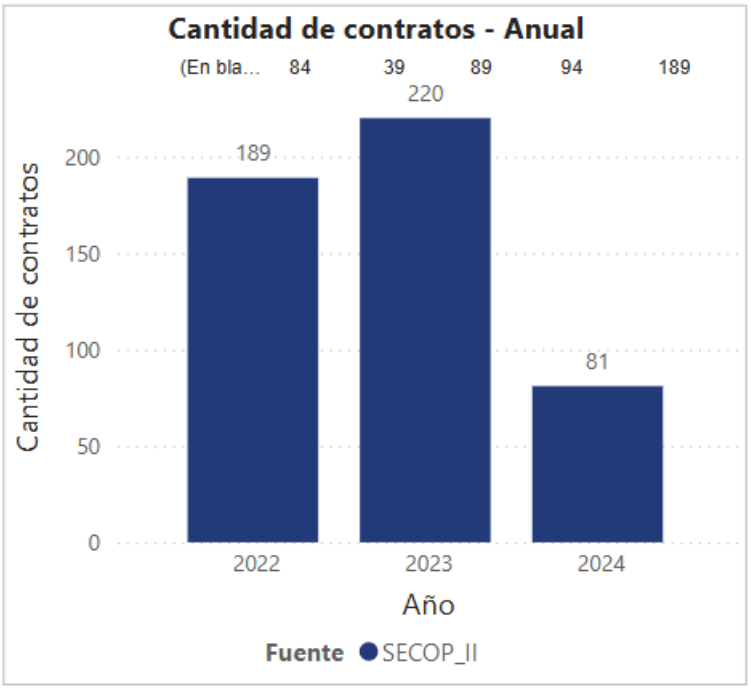


Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio anual del ICBF para el periodo analizado fue de $16.813.702.003 El 2023 fue el año en el que mayores recursos se invirtieron en los códigos UNSPSC analizados.

Cantidad de contratos – anual

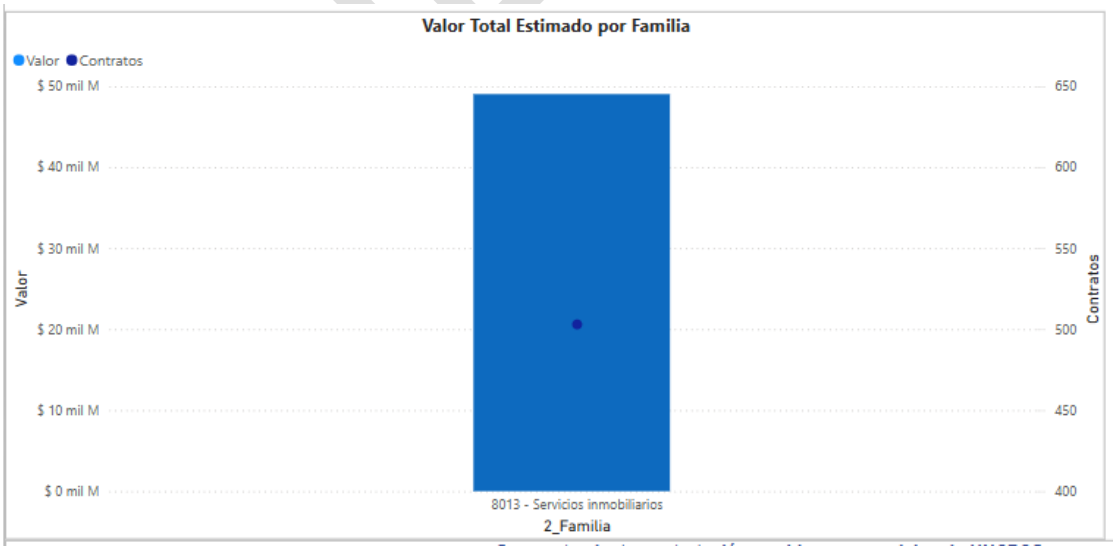
LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

En promedio, el ICBF suscribió 163,3 contratos al año durante el periodo analizado.

Valor total por código UNSPSC (agrupados por familia)

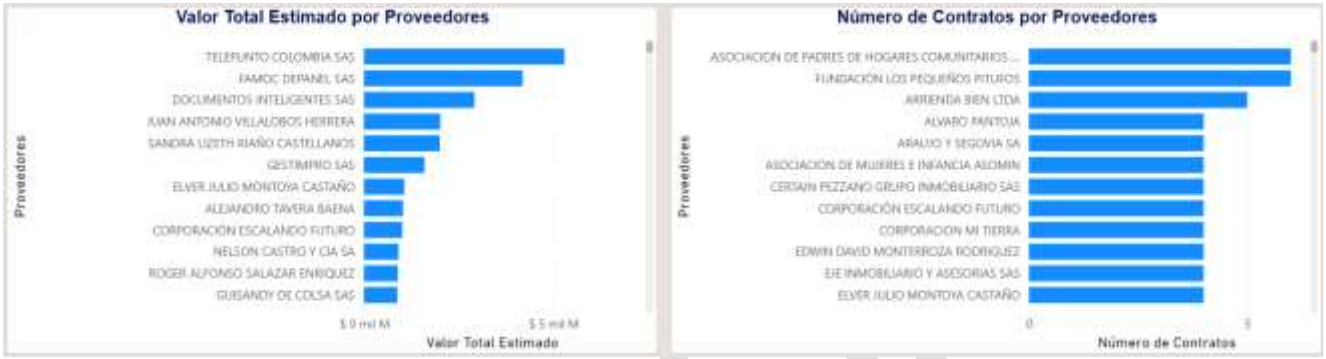


Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

De los códigos UNSPSC analizados, el que representa la mayor inversión durante el periodo analizado es 80130000 – Servicios Inmobiliarios.

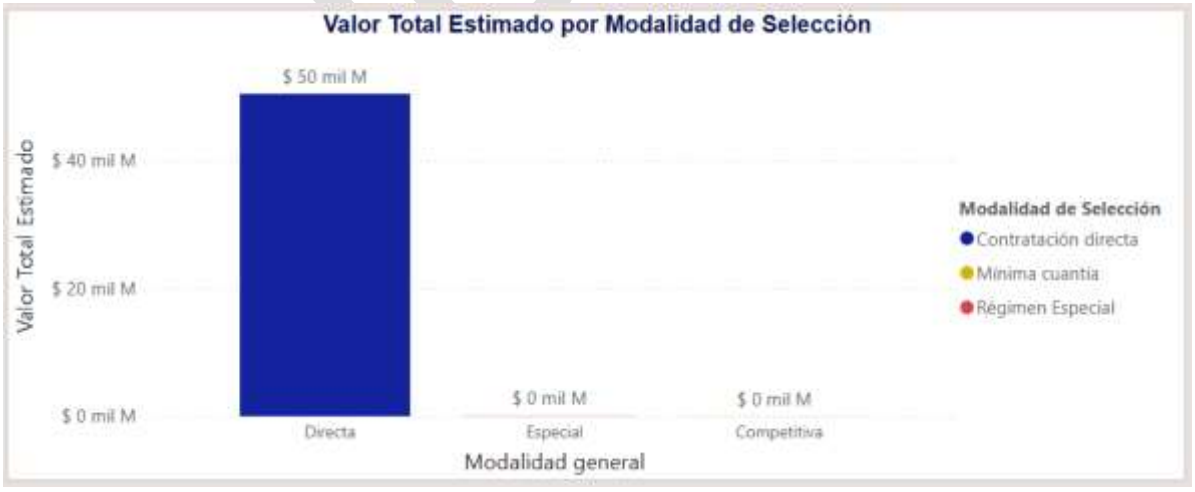
Número y valor de contratos por proveedor



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

En cuanto a los proveedores, la gráfica muestra que la Asociación de Hogares Comunitarios de Bienestar del municipio de Armero Guayabal del Tolima, es la entidad con el mayor número de contratos suscritos con el ICBF, alcanzando un total de seis. Por su parte, Telepunto Colombia S.A.S. se destaca como la sociedad comercial con los contratos de mayor valor en el código UNSPSC analizado.

Valor estimado por modalidad de selección:



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Finalmente, se evidencia que el 100% de las contrataciones realizadas en los años 2022 – 2024 se adelantaron mediante contratación directa.

Cualquier copia impresa de este documento se considera como COPIA NO CONTROLADA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

A continuación, se analizan los 3 procesos de selección más recientes y los contratos resultantes del mismo.

Vigencia	2023
Número proceso	ICBF-CA-16161-2023-CUN
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Objeto	Tomar en arriendo el inmueble ubicado en la carrera 47 # 91-68/74 de la ciudad de Bogotá DC para el funcionamiento del ICBF Regional Cundinamarca.
Presupuesto oficial (P.O.)	$2.507.804.518
Número del contrato	25004322023
Contratista	TELEPUNTO COLOMBIA S.A.S.
Cantidad de oferentes totales	1
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total (incluyendo prórrogas)	15/01/2025
Valor contratado	$2.507.804.518
Adiciones o modificaciones	3 modifciaciones
Diferencia entre presupuesto oficial y valor contratado (sin adiciones) (valor absoluto y %)	$0-0%
Precios unitarios contratados	N/A
Porcentaje de descuento o ahorro obtenido entre presupuesto total y valor del contrato	0%
Porcentaje de descuento o ahorro en precios unitarios techos y contratados	0%
Fuente (URL del proceso):	URL

Vigencia	2022
Número proceso	159127
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Objeto	Entregar al ICBF Regional Bogotá a título de arrendamiento la bodega No. 38 ubicada en Parque Empresarial Puerta de Sol, Transversal 93 No. 51 98 Álamos, folio de matrícula inmobiliaria No. 664072, chip AAA0208XDDM, cedula catastral 005626960100401002 de la ciudad de Bogotá para el funcionamiento del archivo central e histórico del ICBF Regional Bogotá. Para la Bodega de archivo
Presupuesto oficial (P.O.)	$952.368.900
Número del contrato	11012472022
Contratista	DOCUMENTOS INTELIGENTES S.A.S.
Cantidad de oferentes totales	1
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total (incluyendo prórrogas)	15/12/2023
Valor contratado	$952.368.900
Adiciones o modificaciones	2 modificaciones al contrato y 1 por terminación del contrato.

PÚBLICA

Diferencia entre presupuesto oficial y valor contratado (sin adiciones) (valor absoluto y %)	$0-0%
Precios unitarios contratados	N/A
Porcentaje de descuento o ahorro obtenido entre presupuesto total y valor del contrato	0%
Porcentaje de descuento o ahorro en precios unitarios techos y contratados	0%
Fuente (URL del proceso):	URL

Vigencia	2023
Número proceso	ICBF-CD-183834-2023SEN
Modalidad de Selección	Contratación directa.
Objeto	Arrendar el inmueble ubicado en la Avenida Carrera 68 No. 75 A -50, local 301 A y mezzanine en la ciudad de Bogotá D.C, para el funcionamiento de dependencias del ICBF.
Presupuesto oficial (P.O.)	$3.856.142.862
Número del contrato	1019132023
Contratista	FAMOC DEPANEL S.A.S.
Cantidad de oferentes totales	1
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total (incluyendo prórrogas)	15/01/2025
Valor contratado	$3.856.142.862
Adiciones o modificaciones	1 modificación al contrato
Diferencia entre presupuesto oficial y valor contratado (sin adiciones) (valor absoluto y %)	$0-0%
Precios unitarios contratados	N/A
Porcentaje de descuento o ahorro obtenido entre presupuesto total y valor del contrato	0%
Porcentaje de descuento o ahorro en precios unitarios techos y contratados	0%
Fuente (URL del proceso):	URL

2.2. Contrataciones similares adelantadas por otras entidades

Se consultó en la Herramienta Análisis de la Demanda del MAE los procesos adelantados durante el periodo 01/01/2022 - 31/12/2024 (últimos 3 años) identificados con los códigos UNSPSC relacionados con los bienes y servicios descritos en la FCT.

A continuación, se presentan las gráficas resultantes de los filtros aplicados (las gráficas y análisis son sugeridas, se deberán ajustar de acuerdo con el resultado de la Herramienta del análisis de la demanda del MAE):

Gasto mensual

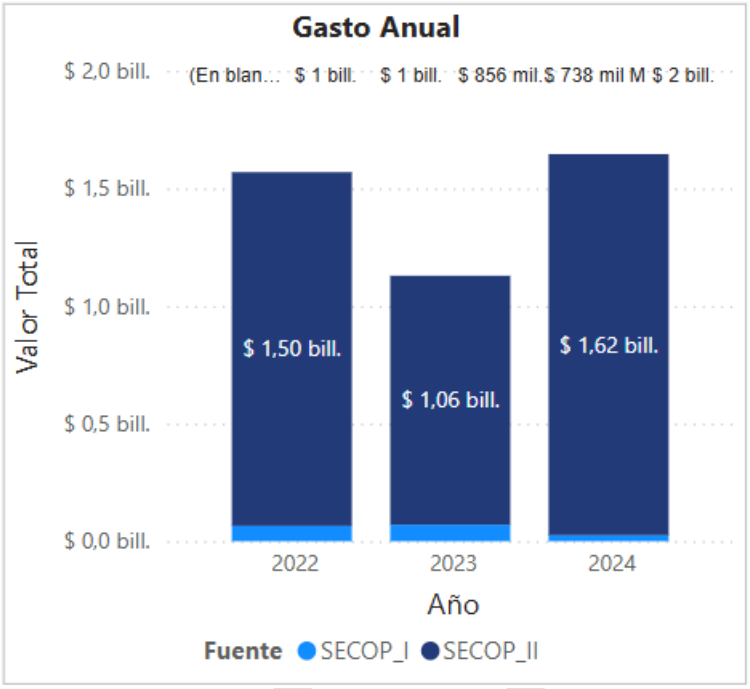


Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio mensual de las entidades estatales para los años 2022, 2023 y 2024 fue de $120.678.687.545,28. El año en el cual mayor gasto mensual se realizó fue octubre 2024.

Gasto anual

PÚBLICO

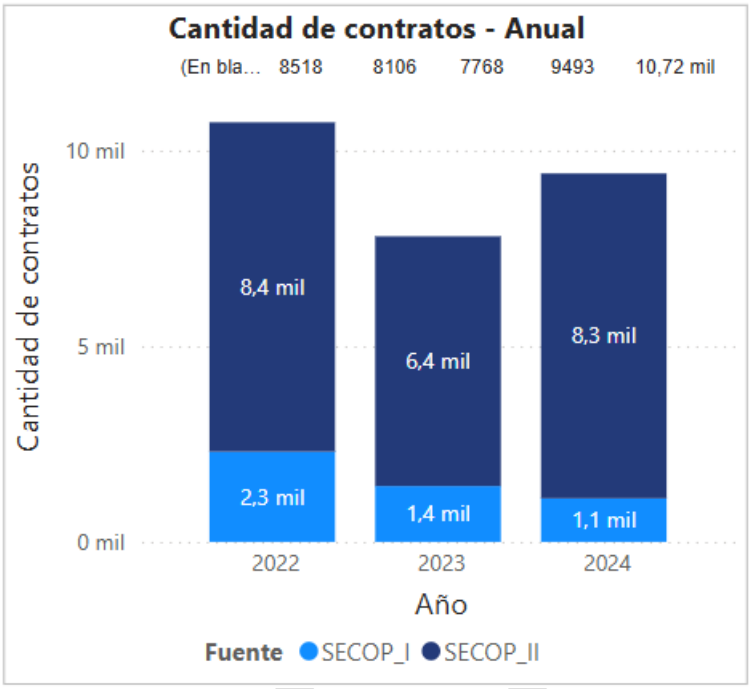


Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

El gasto promedio anual de las entidades estatales para el periodo analizado fue de $1.448.144.250.543,33. El 2024 fue el año en el que mayores recursos se invirtieron en los códigos UNSPSC analizados.

Cantidad de contratos – anual

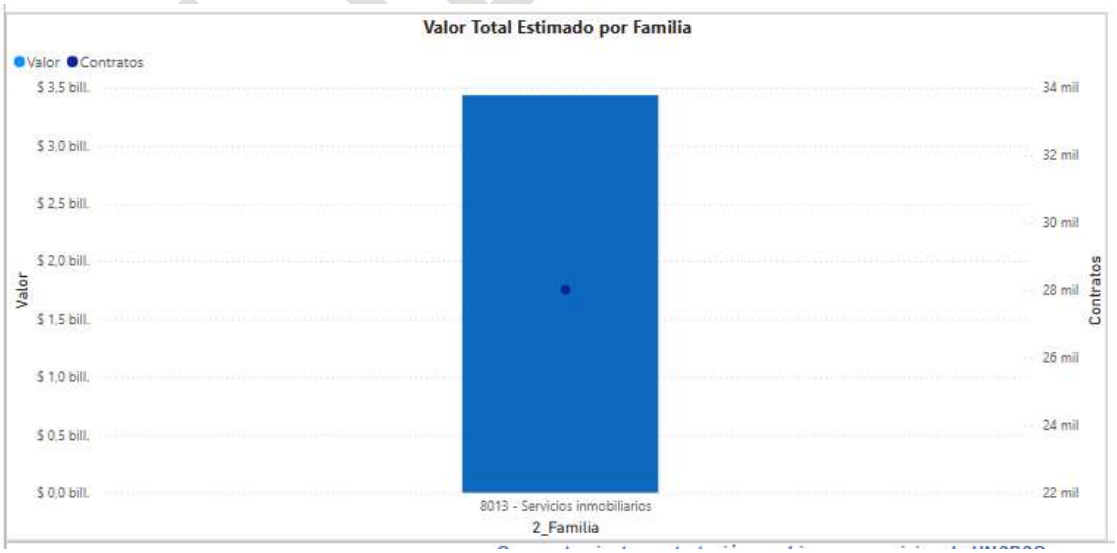
PÚBLICA



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

En promedio, las entidades estatales suscribieron 9312,3 contratos al año durante el periodo analizado.

Valor total por código UNSPSC (agrupados por familia)



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

De los códigos UNSPSC analizados, el que representa la mayor inversión durante el periodo analizado es 80130000 – Servicios Inmobiliarios

Número y valor de contratos por proveedor



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

En cuanto a los proveedores, la gráfica muestra que FAMOC DEPANEL S.A.S. es la entidad con el mayor número de contratos suscritos, alcanzando un total de 97 y la SOCIEDAD OPERADORA ZONA FRANCA INDUSTRIAL DE CARTAGENA DE INDIAS S.A. se destaca como la sociedad comercial con los contratos de mayor valor en el código UNSPSC analizado.

Valor estimado por modalidad de selección:



Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Demanda.

Se evidencia que la modalidad selección por la cual se adelantaron la mayor cantidad de contratos fue contratación Directa, seguida por Régimen especial.

Adicionalmente, con el fin de complementar el análisis respecto a la existencia de MiPyMes en el mercado, se consultó en la Herramienta de Análisis de la Oferta del MAE la cantidad de contratos identificados con los códigos UNSPSC (hasta clase) enlistados en la FCT que han sido suscritos con proveedores MiPyMe durante los años 2022 a 2024 (últimos 3 años). Se evidencia que no se han suscrito contratos con el código UNSPSC con empresas MiPyMes.

Fuente: Agencia Colombiana para la Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente – CCE, Modelo de Abastecimiento Estratégico, Herramienta de Análisis de la Oferta.

Finalmente, se analizan procesos adelantados por otras entidades estatales con objetos similares al del presente estudio.

Vigencia	2023
Número proceso	CD-ARRENDAMIENTO WORKTECH
Modalidad de Selección	Contratación directa
Objeto	Contratar el arrendamiento de un bien inmueble en la ciudad de bogotá d.c para el funcionamiento de las oficinas del ministerio del trabajo
Presupuesto oficial (P.O.)	$24.467.399.826
Número del contrato	CD MT 470 DE 2023
Contratista	GRUPO ASD S.A.S.
Cantidad de oferentes totales	1
Cantidad de oferentes habilitados	1
Plazo de ejecución inicial y total (incluyendo prórrogas)	31/07/2026
Valor contratado	$24.467.399.826
Adiciones o modificaciones	2 Modificaciones registradas
Diferencia entre presupuesto oficial y valor contratado (sin adiciones) (valor absoluto y %)	$0 – 0%
Precios unitarios contratados	N/A
Porcentaje de descuento o ahorro obtenido entre presupuesto total y valor del contrato	0%
Porcentaje de descuento o ahorro en precios unitarios techos y contratados	0%
Fuente (URL del proceso):	URL

3. PRECIOS PROMEDIO DEL MERCADO

En los últimos años, Colombia ha registrado variaciones significativas en su tasa de inflación. A finales de 2024, la inflación anual disminuyó al 5,20%, un descenso considerable en comparación con el 9,28% alcanzado en diciembre de 2023. Este comportamiento evidencia un control progresivo sobre los precios, aunque persisten factores de presión económica, como la devaluación del peso frente al dólar,

condiciones climáticas que afectan la producción de alimentos, y un incremento significativo en el salario mínimo.

El Banco de la República ha proyectado una meta de inflación del 3% para el año 2025, con un rango de incertidumbre de ±1%. Aunque este objetivo refuerza el compromiso con la estabilidad económica, su impacto en los costos asociados al mantenimiento y operación de inmuebles podría no ser inmediato debido a factores como la inercia en los precios de insumos, servicios y mano de obra.

En este contexto, los costos de mantenimiento y operación de inmuebles han seguido ajustándose al alza. La inflación acumulada en años anteriores y la volatilidad cambiaria han incrementado las expectativas de renta por parte de los propietarios. Este fenómeno subraya la necesidad de actualizar el canon de arrendamiento a condiciones que reflejen la realidad del mercado inmobiliario.

Ahora bien, Si bien se ha proyectado una disminución en la inflación para 2025, se ha identificado la necesidad de ajustar el canon mensual del contrato con base en las siguientes consideraciones:

En primer lugar, se ha evidenciado que el valor del canon de arrendamiento no ha sido objeto de incrementos significativos en los últimos años. Este hecho ha generado un desfase entre el monto pagado y los valores promedio vigentes en el mercado inmobiliario para inmuebles con características y ubicaciones similares. Esta situación podría comprometer la equidad económica en las relaciones contractuales y el principio de sostenibilidad de los costos en el tiempo.

Adicionalmente, el contexto inflacionario y las dinámicas económicas recientes han generado ajustes en los costos asociados al mantenimiento y operación de los inmuebles, lo que ha incrementado las expectativas de renta por parte de los propietarios. Estos factores reflejan una actualización generalizada de precios que no puede ser ignorada al garantizar la competitividad y razonabilidad de las condiciones económicas de los contratos estatales.

Por otro lado, mantener el arrendamiento del inmueble actualmente ocupado es una prioridad estratégica para evitar traumatismos en la operación y la atención a la población beneficiaria. Cambiar de inmueble podría generar costos adicionales asociados al traslado, adecuación de nuevos espacios y pérdida de continuidad en los servicios. En este sentido, aceptar el ajuste del canon resulta una decisión responsable y eficiente, al considerar tanto los costos directos como los impactos logísticos y operativos que podrían derivarse de una eventual reubicación.

Por lo anterior, se justifica plenamente la aceptación del ajuste en el valor del canon de arrendamiento, garantizando con ello el cumplimiento de los objetivos institucionales y la adecuada prestación de los servicios.

PÚBLICA

LOS DATOS PROPORCIONADOS SERÁN TRATADOS DE ACUERDO A LA POLÌTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES DEL ICBF Y A LA LEY 1581 DE 2012

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que la propuesta de arrendamiento presentada por Certain & Pezzano Grupo Inmobiliario S.A.S. cumple con las condiciones requeridas para la operación de la entidad.

El presupuesto para la presente contratación es el siguiente:

Vigencia	Rubro	No. de CDP o Vigencia Futura	Tiempo	Valor Canon Arrendamiento	Valor Total
2025	C-4699-1500-3-53105B - 4699018-02	8025	11.5 meses	$24.992.710	$287.416.165

Aprobaciones	Nombre y cargo	Firma
Aprobó	**Leydis Yaneth Ferrer Pabón** **Coordinadora Grupo Administrativo**	

Revisó: Leydis Yaneth Ferrer Pabón / Coordinadora Grupo Administrativo

Elaboró: Leydis Yaneth Ferrer Pabón / Coordinadora Grupo Administrativo

PÚBLICA