ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR
CONTRATACION DIRECTA

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SECRETARÍAS Y/O PROGRAMAS LIDERADOS POR LAS DISTINTAS SECRETARAS DEL DEPARTAMENTO Y/O DEPENDENCIAS ADSCRITAS A LA GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, para el presente proceso de contratación, la entidad deja constancia mediante el presente documento del análisis realizado en la etapa de planeación y estructuración desde las perspectivas: legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo

La metodología utilizada para identificar las distintas variables se encuentra enmarcada por los criterios orientadores presentados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - tales como Guía para la Elaboración de Estudios de Sector GEES V2.

1. **IDENTIFICACION DEL SECTOR AL QUE PERTENECE LA PRESENTE CONTRATACION:**

El Banco de la República realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

De estos sectores se derivan actividades económicas independientes y especializadas, las cuales el DANE para efectos de análisis económicos clasifica como:

- Sector agropecuario
- Sector de servicios
- Sector industrial
- Sector de transporte
- Sector comercio
- Sector financiero
- Sector de la construcción
- Sector minero y energético
- Sector de comunicaciones
- Sector TIC
- Sector minero

Teniendo en cuenta que el presente objeto corresponde a actividades que desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a colaborar en la ejecución eficiente de proyectos,

tareas de administración y gestión de entidades públicas o privadas, se ubicará dentro del Sector servicios – rama económica actividades inmobiliarias.

Dentro del sector de servicios en Colombia se tienen como principales productos/servicios los siguientes:

- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Correo y servicios de mensajería
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de edición
- Producción de películas cinematográficas y programas de televisión
- Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias
- Telecomunicaciones
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- **Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo**
- Actividades profesionales científicas y técnicas
- Publicidad
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Actividades de centros de llamadas (Call center)
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Educación superior privada
- Salud humana privada con internación
- Salud humana privada sin internación
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

El sector servicios en Colombia constituye uno de los pilares fundamentales de la economía nacional, desempeñando un papel clave en el crecimiento y desarrollo del país. Su relevancia se evidencia en su contribución al Producto Interno Bruto (PIB), que, según datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), alcanza aproximadamente el 60%, consolidándose como un motor esencial para la dinamización económica.

Dentro del sector servicios la actividad inmobiliaria colombiana se encuentra en un momento de expansión y crecimiento. Los principales indicadores económicos del sector son positivos, y se espera que este crecimiento continúe en los próximos años. A continuación, se destacan aspectos importantes de la misma.

Segmentos del Mercado:

- Vivienda: El segmento de vivienda es el más grande del mercado inmobiliario colombiano, con una participación del 70% en el total de las transacciones.
- Oficinas: El segmento de oficinas ha experimentado un crecimiento importante en los últimos años, impulsado por la expansión de las empresas multinacionales y el crecimiento del sector servicios.
- Comercio: El segmento comercial también es un importante componente del mercado inmobiliario colombiano, con una participación del 15% en el total de las transacciones.
- Industrial: El segmento industrial ha experimentado un crecimiento moderado en los últimos años, impulsado por la expansión del sector manufacturero.

Servicios Inmobiliarios

- Compraventa de Inmuebles: Este es el servicio inmobiliario más común, que abarca la intermediación en la compra y venta de propiedades de todo tipo.
- Arrendamiento de Inmuebles: El arrendamiento de propiedades, tanto residenciales como comerciales, es otro servicio inmobiliario de gran importancia.
- Administración de Inmuebles: La administración de propiedades, que incluye la gestión de los aspectos financieros, legales y operativos de los inmuebles, también es un servicio inmobiliario muy demandado.
- Valoración de Inmuebles: La valoración de inmuebles, que consiste en determinar el valor comercial de una propiedad, es un servicio esencial para las transacciones inmobiliarias.
- Asesoría Inmobiliaria: La asesoría inmobiliaria, que abarca la prestación de servicios de consultoría y asesoramiento legal, financiero y técnico en materia inmobiliaria, es un servicio cada vez más demandado.

Principales clientes del sector:

1. Familias y hogares: La demanda de viviendas sigue siendo alta, especialmente en áreas urbanas y suburbanas. Las familias buscan propiedades que ofrezcan comodidad, seguridad y acceso a servicios básicos.
2. Inversionistas: Muchos inversionistas buscan activos reales como una forma de diversificar sus portafolios. Las propiedades inmobiliarias son consideradas una inversión segura y rentable.
3. Empresas y corporaciones: Las empresas continúan invirtiendo en oficinas y espacios comerciales. La tendencia hacia espacios de trabajo flexibles y híbridos ha impulsado la demanda de oficinas más pequeñas y multifuncionales.
4. Inversionistas extranjeros: El mercado inmobiliario colombiano ha atraído a inversionistas extranjeros, especialmente en ciudades como Bogotá, Medellín y Cartagena, debido a la estabilidad económica y el potencial de rentabilidad.
5. Desarrolladores inmobiliarios: Los desarrolladores buscan oportunidades para construir nuevas viviendas y proyectos de uso mixto, respondiendo a la creciente demanda de viviendas sostenibles y espacios multifuncionales.

Impacto en el empleo

El sector servicios ha jugado un papel crucial en la generación de empleo en Colombia, destacándose por su notable capacidad de adaptarse a las dinámicas y demandas cambiantes del mercado laboral. La diversificación de sus ramas económicas y actividades ha facilitado la creación de oportunidades laborales, beneficiando tanto a las áreas urbanas como rurales. Esta evolución ha tenido un impacto significativo en la reducción de las tasas de desempleo, al proporcionar empleos accesibles a personas con diversos niveles de formación, incluidos aquellos con menor preparación técnica o académica, lo que refuerza su papel como motor de inclusión y estabilidad social.

En 2024, el sector inmobiliario generó más de 350,000 empleos en todo el país. Este aumento se debe en parte a la formalización del sector y a la creciente demanda de viviendas usadas y arriendos.

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE.

2.1. Aspectos Económicos

2.1.1. Producto Interno Bruto

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IIItrim2024.pdf (18 noviembre de 2024)

En el tercer trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,0% respecto al mismo periodo de 2023pr (ver tabla 1). 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)
- 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).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,2%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- 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 3,6%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2,5%.
- Actividades financieras y de seguros crece 1,5%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen1

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	-1,3	-2,8	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,0	0,2	0,3
Información y comunicaciones	0,8	-0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	4,4	0,9	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,1	4,2	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	14,1	9,8	3,6
Valor agregado bruto	**2,1**	**1,7**	**0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,3	0,7	0,2
Producto Interno Bruto	**2,0**	**1,6**	**0,2**

Fuente: DANE, PIB_T Prpreliminar 1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015. 2 Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental. 3 Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida. 4Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo. 5Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales. 6Actividades 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.

Actividades inmobiliarias

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 11. Actividades Inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen
Tercer trimestre 2024

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

Evolución general de los subsectores de servicios
Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-jul2024.pdf (16 de diciembre de 2024)

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2024p / octubre 2023)

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

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios Total nacional octubre 2024p / octubre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)		Contribución (PP)	
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	24,5	23,7	0,1	0,7
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	13,5	13,9	0,0	-0,5
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	6,0	5,4	0,2	0,5
J	División 58	Actividades de edición	-4,2	-4,7	2,2	-1,7
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-8,6	-13,2	2,6	2,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-4,5	-5,2	0,0	0,7
J	División 61	Telecomunicaciones	-3,2	-3,9	0,6	0,0
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	4,2	2,8	1,4	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	-2,8	0,4	-3,7	0,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-22,4	-22,2	-0,1	-0,1
M	Clase 7310	Publicidad	4,9	4,8	0,0	0,1
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,2	5,2	0,0	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,5	6,5	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	19,4	18,5	0,0	0,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,6	6,3	0,0	0,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	12,4	12,1	0,3	0,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	10,0	9,3	0,7	0,0
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,2	10,0	-1,5	1,7

Fuente: DANE, EMS p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2024p / octubre 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

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios Total nacional (octubre 2024p / octubre 2023)

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

Fuente: DANE, EMS p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130. *** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854. Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2024p/ octubre 2023)

En octubre de 2024, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2023.

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.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	13,7	8,2	5,5	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	13,7	9,0	4,7	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10,9	5,4	5,5	- -
J	Divsión 58	Actividades de edición	9,7	5,7	4,0	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	12,9	6,8	6,1	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,2	6,3	-0,1	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	4,1	5,5	-1,4	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	8,8	6,6	2,2	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,5	3,9	4,6	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	10,4	5,3	5,2	- -
M	Clase 7310	Publicidad	17,0	10,7	6,3	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	11,8	3,8	3,9	4,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	7,7	3,1	4,6	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,6	4,2	3,4	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,3	2,1	1,4	5,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,6	4,4	2,2	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	8,1	3,7	4,4	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,4	4,3	6,2	- -

Fuente: DANE, EMS p Cifra provisional * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios (noviembre 2023 - octubre2024p / noviembre 2022 - octubre 2023)

En el año móvil hasta octubre 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 comprendido hasta octubre de 2023.

Tabla 5. Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios Total nacional Noviembre 2023 - octubre 2024p/ noviembre 2022 - octubre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	5,6	-0,1	11,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,0	-6,0	9,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	6,8	0,7	11,1
J	Divsión 58	Actividades de edición	-0,3	-8,1	9,1
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-8,8	1,1	9,2
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-0,6	-2,0	8,3
J	División 61	Telecomunicaciones	-1,7	-6,2	9,9
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	6,7	-0,4	8,7
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,7	3,0	8,0
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-0,2	-4,6	10,8
M	Clase 7310	Publicidad	5,6	0,7	14,8
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,7	-7,0	14,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-5,1	-9,3	8,2
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,4	0,04	11,7
P	Grupo 854	Educación superior privada	9,4	-2,4	9,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	12,1	1,1	8,8
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,3	-0,3	10,2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	7,7	-0,9	10,2

Fuente: DANE, EMS p Cifra provisional * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

2.1.1. Variables económicas que pueden afectar el abastecimiento o los precios en el sector (Inflación y Variación del SMMLV)

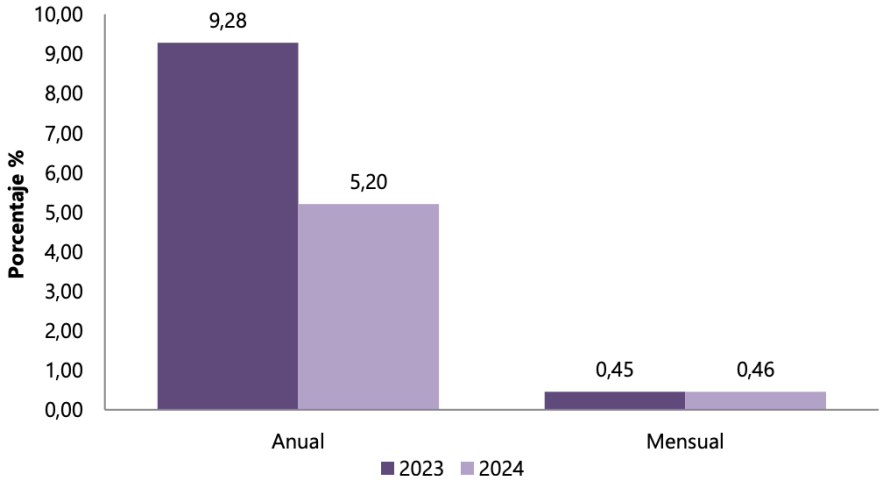
A continuación, se realiza un análisis de las variables económicas del mercado, las cuales son esenciales para la correcta ejecución del contrato. En primer lugar, la inflación podría tener un impacto significativo en los costos de los servicios a lo largo del contrato, generando posibles sobrecostos o la necesidad de realizar ajustes en los precios establecidos.

Asi mismo, el Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) podría afectar directamente los costos laborales, un factor crítico en los presupuestos de contratos que involucran recursos humanos. Esto puede generar incertidumbre en las contrataciones si no se lleva a cabo una adecuada planificación o previsión de riesgos.

Inflación

Índice de Precios al Consumidor (IPC) Diciembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional Diciembre
2023 – 2024



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

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,43	13,22	1,38	7,87	0,85
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,26	2,84	6,96	2,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	11,95	0,20	5,57	0,09
Salud	1,71	9,49	0,16	5,54	0,09
TOTAL	100,00	9,28	9,28	5,20	5,20
Transporte	12,93	15,42	1,96	5,19	0,70
Bienes y servicios diversos	5,36	10,08	0,53	3,33	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	5,00	0,99	3,31	0,63
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,94	0,37	2,18	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,23	0,17	2,06	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,10	0,24	-0,21	-0,01
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,93	-0,03

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

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Alimentos y bebidas

no alcohólicas, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,31 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación

Variación del SMMLV

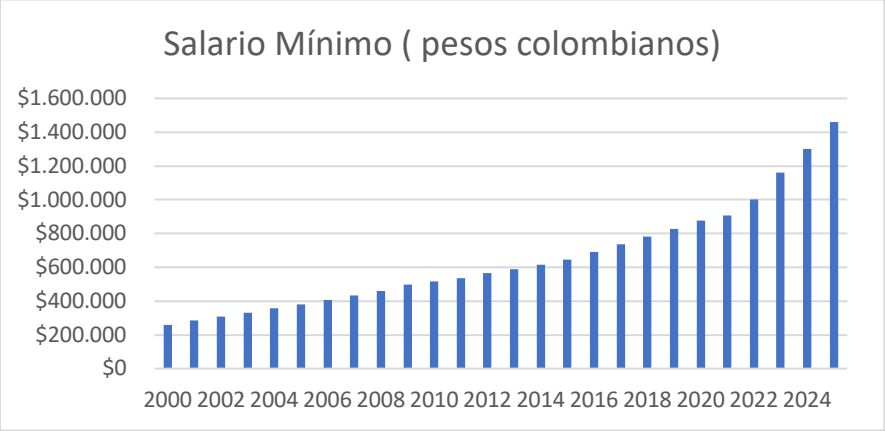
El Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) en Colombia es un indicador clave que refleja el ingreso mínimo que un trabajador formal debe recibir por su trabajo y la variación anual del SMMLV tiene un impacto significativo en la economía, afectando tanto a trabajadores como a empleadores, así como a la planificación y ejecución de políticas públicas y contratos.

Evolución Histórica del SMMLV

Año	Incremento	Salario Mínimo (pesos colombianos)
2000	10,00%	$ 260.100
2001	10,00%	$ 286.000
2002	8,00%	$ 309.000
2003	7,40%	$ 332.000
2004	7,80%	$ 358.000
2005	6,60%	$ 381.500
2006	6,90%	$ 408.000
2007	6,30%	$ 433.700
2008	6,40%	$ 461.500
2009	7,70%	$ 496.900
2010	3,60%	$ 515.000
2011	4,00%	$ 535.600
2012	5,80%	$ 566.700
2013	4,02%	$ 589.500
2014	4,50%	$ 616.000
2015	4,60%	$ 644.350
2016	7,00%	$ 689.455
2017	7,00%	$ 737.717
2018	5,90%	$ 781.242
2019	6,00%	$ 828.116
2020	6,00%	$ 877.803
2021	3,50%	$ 908.526
2022	10,70%	$ 1.000.000
2023	16,00%	$ 1.160.000
2024	12,00%	$ 1.300.000
2025	11,00%	$ 1.462.000

Fuente: https://www.salariominimocolombia.net/historico/

Grafico. Variación histórica del SMMLV en Colombia



Fuente: elaboración propia

En las últimas décadas, el SMMLV ha experimentado incrementos anuales determinados a través de negociaciones entre el gobierno, los sindicatos, y los empresarios. Estos aumentos se basan en factores como la inflación, el costo de vida, la productividad laboral, y el crecimiento económico. Algunos puntos clave de su evolución son:

- Años 2000-2010: Durante este período, el aumento del SMMLV se mantuvo en un rango moderado, alineado con la inflación y la productividad. El incremento promedio fue de alrededor del 7% anual, buscando mantener el poder adquisitivo de los trabajadores.
- 2011-2020: En esta década, los incrementos del SMMLV comenzaron a superar la inflación, reflejando un esfuerzo por mejorar el ingreso real de los trabajadores. Sin embargo, estos aumentos también comenzaron a generar preocupación entre empresarios por el impacto en los costos laborales.

2021-2025: En respuesta a los efectos económicos de la pandemia de COVID-19, el gobierno implementó incrementos más significativos en el SMMLV, con el fin de recuperar el poder adquisitivo de los trabajadores y estimular la demanda interna. Esto resultó en aumentos del salario mínimo por encima del 10% en algunos años.

3. ASPECTOS TÉCNICOS

El alcance, las especificaciones técnicas y las obligaciones particulares requeridas para atender la necesidad identificada por el Departamento del Atlántico se encuentran definidas con precisión en el estudio previo, el cual detalla todos los aspectos necesarios para garantizar la adecuada ejecución del contrato y el cumplimiento de los objetivos planteados.

3.1. Cadena de valor en los servicios de arrendamientos

La cadena de valor en los servicios de arrendamiento con entidades públicas incluye una serie de actividades que buscan garantizar la eficiencia, la transparencia y el cumplimiento de los objetivos institucionales, las cuales se pueden organizar de la siguiente manera:

1. Identificación de Necesidades Institucionales
    - Revisión y análisis de los requerimientos específicos de la entidad en términos de propiedades.
    - Priorización de necesidades alineadas con los objetivos estratégicos de la entidad

2. Planificación del Proceso de Contratación
   - Inclusión de los servicios en el Plan Anual de Adquisiciones
   - Determinación del alcance del servicio
   - Estimación presupuestal
   - Elaboración de los documentos precontractuales
   - Establecer los términos del contrato de arrendamiento y formalizar el acuerdo

3. Selección de contratistas

4. Ejecución de Servicios
   - Administrar el contrato de arrendamiento, incluyendo la cobranza de rentas, mantenimiento del inmueble y resolución de conflictos
   - Implementación de los servicios contratados
   - Realizar la supervisión y monitoreo

4. ASPECTOS LEGALES

En términos generales la presente contratación, estará sujeta a la siguiente normatividad:

- La Constitución Política
- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios y normas aplicables que regulen la materia.
- Las demás disposiciones aplicables al objeto y naturaleza del contrato.

En lo no regulado, particularmente en el estatuto de contratación, se aplicarán las normas civiles y comerciales pertinentes

4.1. Normatividad aplicable al proceso de contratación

Teniendo en cuenta el objeto a contratar y lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección para la escogencia del contratista será la de contratación directa, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11.

> *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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*".

5. PERSPECTIVA FINANCIERA Y ORGANIZACIONAL

Después de realizar el análisis correspondiente, se identificó que por tratarse de la modalidad de contratación directa no se hace necesario considerar esta perspectiva dado que la condición

financiera (indicadores financieros y organizacionales) es aplicable para otras modalidades de contratación, según lo establecido en la ley 80 de 1993, sus Decretos reglamentarios y los lineamientos de la Agencia Nacional de Contratación –Colombia Compra Eficiente

6. REFLEXIÓN SOBRE EL SECTOR ECONÓMICO

De acuerdo con las directrices y ejemplos expuestos en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, no se hace imperativo que la Entidad Estatal lleve a cabo un estudio de la oferta y la demanda, lo que requiere realizar es una reflexión teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. ¿La Entidad Estatal requiere una persona natural o jurídica con idoneidad para la prestación de servicios?

La Subsecretaria de Servicios Administrativos requiere contratar una persona jurídica para el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de secretarías y/o programas liderados por las distintas secretaras del departamento y/o dependencias adscritas a la Gobernación del Atlántico. Esto es esencial para garantizar la efectiva satisfacción de la necesidad identificada.

2. ¿Cuál es la experiencia o idoneidad que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?

Los requisitos mínimos que debe cumplir la persona jurídica seleccionada, con el propósito de satisfacer la necesidad requerida, son los siguientes:

Persona Jurídica debidamente constituida Que contemple dentro como actividad principal el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles propios y ajenos y que cuente con un inmueble con las siguientes características:

Área aproximada de 860 mts2, que cuente con espacios amplios para funcionamiento sala de juntas, baños para funcionarios y visitantes (hombre y mujeres), oficinas individualizadas, zona de recepción para visitantes y atención al usuario, zona para adecuación de mesas, escritorios y equipos de cómputo, zona para adecuación de cafetería, servicios generales y archivo

3. ¿La entidad ha contratado recientemente los servicios profesionales requeridos? ¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones? ¿la necesidad de la entidad fue satisfecha con los procesos de contratación anteriores?

De acuerdo con la revisión de las contrataciones realizadas en períodos anteriores, se evidenció que la entidad ha recurrido con frecuencia a la modalidad de contratación directa con personas jurídicas para que presten los servicios de asesoría legal, acompañamiento y representación judicial, extrajudicial y administrativa. (Ver gráfica)

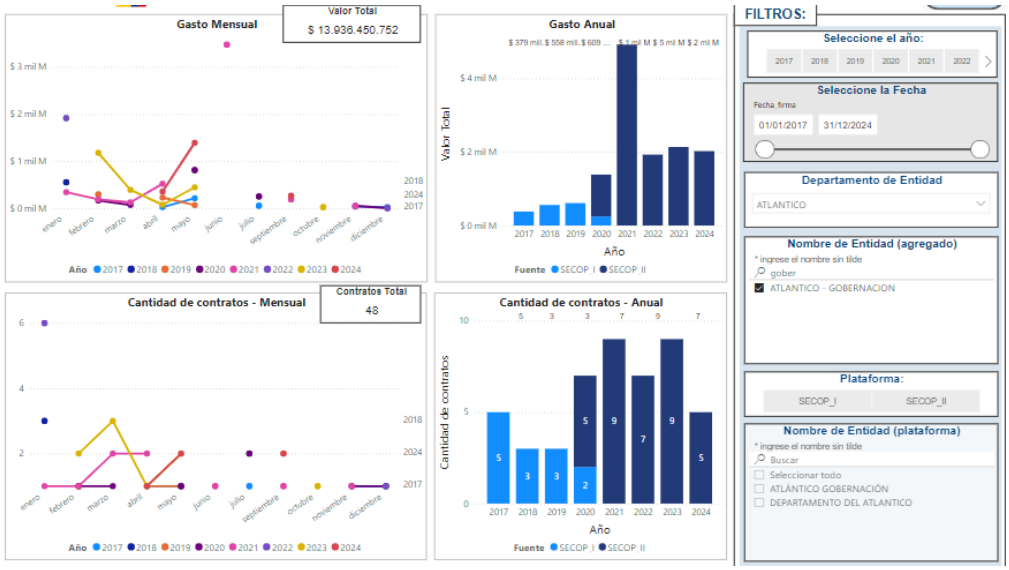
Criterios de búsqueda:

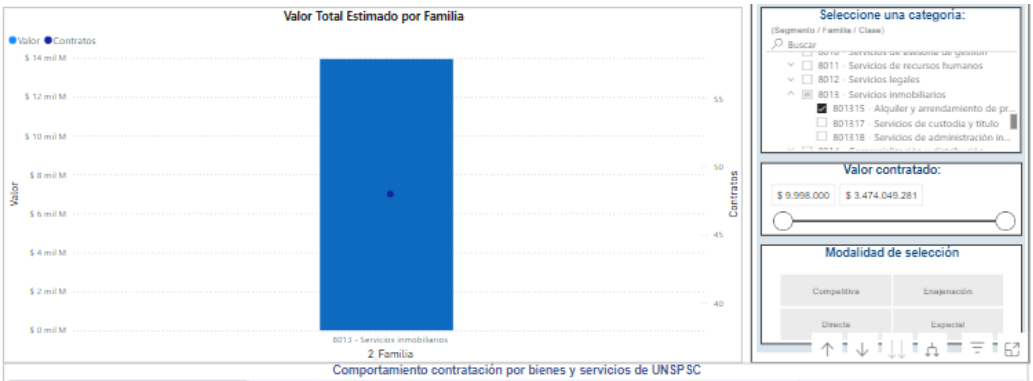
- Clasificación de Bienes y Servicios: Se consideraron los códigos de clasificación UNSPSC utilizados por la entidad en la contratación directa, desglosados hasta el segundo nivel de desagregación (Segmento - Familia) que permita garantizar un mayor nivel de precisión y detalle en la identificación de los servicios requeridos:

80 – servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos
8013 - Servicios Inmobiliarios
801315 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

- Vigencia: 01/01/2017 a 31/12/2024

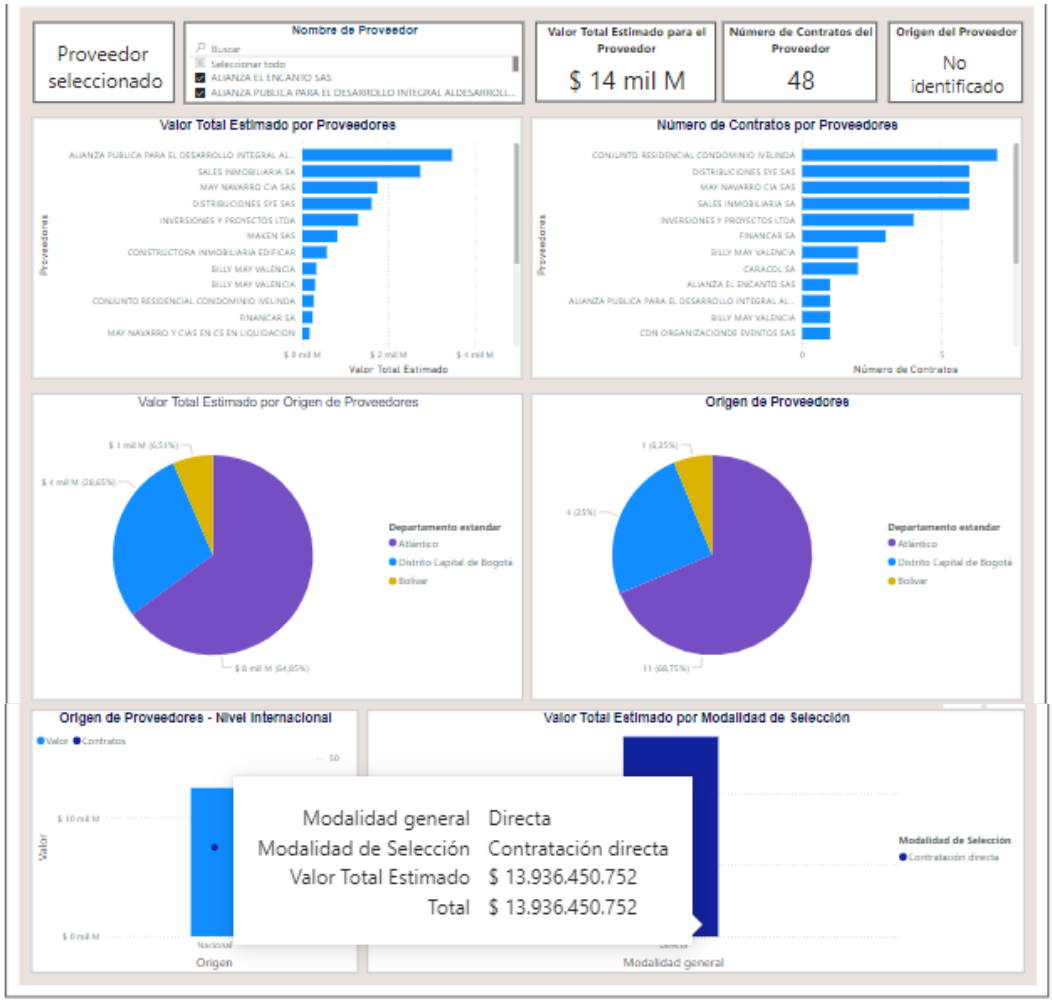
Grafica. Comportamiento de la contratación por bienes y servicios según la clasificación UNSPSC
Fuente: Modelo de Abastecimiento - Análisis de la demanda Colombia compra eficiente





Comportamiento contratación por bienes y servicios de UNSPSC

Año	2022		2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia		Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	7.017	13,83%	9	$ 2.135.726.655	15,32%	5	$ 2.022.905.460	14,52%	48	$ 13.936.450.752	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	7.017	13,83%	9	$ 2.135.726.655	15,32%	5	$ 2.022.905.460	14,52%	48	$ 13.936.450.752	100,00%
Total	7.017	13,83%	9	$ 2.135.726.655	15,32%	5	$ 2.022.905.460	14,52%	48	$ 13.936.450.752	100,00%



Análisis de datos:

El análisis realizado para el período 2017-2024 ofrece una visión integral de las tendencias y patrones en la gestión contractual del Departamento del Atlántico. Durante estos años, se han suscrito 48 contratos de arrendamiento mediante contratación directa con personas jurídicas y naturales, asegurando los espacios necesarios para el desarrollo de las funciones esenciales de la entidad. Estos contratos han permitido a la administración departamental contar con sedes, bodegas y otros espacios indispensables para el cumplimiento de sus funciones, garantizando así una operatividad eficiente y continua.

La modalidad de contratación directa ha facilitado la selección ágil de inmuebles que cumplen con los requisitos específicos de ubicación, tamaño y adecuación, optimizando los recursos y tiempos en los procesos administrativos. Este enfoque ha sido fundamental para que el Departamento del Atlántico mantenga su compromiso con la comunidad, asegurando que todas las dependencias y áreas operativas dispongan de los espacios adecuados para desempeñar sus labores de manera efectiva.

Los valores totales de los contratos celebrados oscilan entre $20 millones y $823 millones de pesos, los cuales hasta la fecha, la ejecución de los contratos ha sido adecuada, sin registros

de procesos sancionatorios ni efectividad de garantías, y se han satisfecho todas las necesidades planteadas mediante estas contrataciones.

Históricamente, el Departamento del Atlántico ha demostrado una gestión eficiente y responsable de sus contratos, asegurando la satisfacción de las necesidades institucionales y la protección de los recursos públicos. Este logro ha sido posible gracias a prácticas sólidas, como la realización de pagos únicamente tras la verificación del cumplimiento de las actividades contratadas, garantizando así una adecuada ejecución presupuestal.

El valor de los contratos fue determinados en función del costo del mt2 en el sector y las propuestas presentadas, asegurando una correspondencia directa con las necesidades de la entidad. Además, la modalidad de pago, establecida de manera mensual posterior a la certificación de la prestación de servicio, contribuyó a minimizar riesgos financieros y a garantizar un manejo transparente y eficiente de los recursos públicos.

4. Valor del contrato y su justificación

El valor total de la presente contratación es la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO DE PESOS M/CTE ($ 852.999.994,00), INCLUIDO IVA,** administración y demás impuestos y tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Para la determinación del valor del contrato la entidad tomó las siguientes variables:

1. El histórico de procesos en la modalidad de contratación directa en la ciudad de Barranquilla que guardan similitud con el objeto a contratar como se detalla a continuación:

ENTIDAD	OBJETO	VIGENCIA	MTS2	VALOR MTS 2
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO, TECNICO Y OPERATIVO DE DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA DISTRITAL.	2024	860,69	$ 194.878,52
ALCALDÍA DE BARRANQUILLA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA.	2024	3340	$ 59.880,24
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SECRETARIAS Y/O PROGRAMAS LIDERADOS POR LAS DISTINTAS SECRETARIAS DEL DEPARTAMENTO Y/O DEPENDENCIAS ADSCRITAS A LA GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO	**2024**	860,59	$ 106.296,72
		2023	860,59	$ 81.339,55
		2022	860,59	$ 65.676,53
PROMEDIO				**$ 101.614,31**

2. Se realizó una verificación de precios en plataformas virtuales para determinar el valor por metro cuadrado de inmuebles con características similares en la ciudad de Barranquilla.

INMOBILIARIA	VALOR MTS 2
Regus colombia Ilmitada	$ 79.837
Collier international Colombia	$ 78.748

Coninsa	$ 118.644
Sales	$ 69.914
PROMEDIO	**$ 86.786**

Es importante señalar que estos valores no incluyen impuestos ni estampillas departamentales. Además, en algunos casos, no se especifica el costo de la administración y servicios adicionales, lo que podría incrementar el valor al considerar estos factores.

En consecuencia, se realiza un promedio combinando los valores históricos de compra de otras entidades y dentro de plataformas virtuales, todo esto nos arroja un resultado de $ $94.200,22 para el valor de Mt2.

3. Propuesta presentada:

Valor M2 (incluido IVA y demás costos asociados a la prestación del servicio): $ 90.107

Valor M2 (incluido IVA y demás costos asociados a la prestación del servicio)	CANTIDAD M2	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL
$ 90.107	860,59	$ 77.545.454	$ 852.999.994

De lo anterior se establece que el precio actual del M2 se encuentra 4,3% por debajo de los parámetros encontrados en el sector con respecto al valor promedio histórico de la entidad, valor de otras entidades con objeto similar y sobre los precios del M2 en la zona donde se planea la contratación sin contemplar los impuestos, gastos de administración ni muebles y/o elementos instalados que impliquen. Este valor se encuentra dentro de los rangos esperados para el mercado actual.

5. El tipo de remuneración recomendada para la prestación de servicios objeto del proceso de contratación y el motivo por el cual se escoge ese tipo de remuneración desde la economía, la eficiencia y la eficacia del Proceso de Contratación.

Se recomienda establecer una forma de pagos mensuales o parciales, basado en la finalización de actividades específicas. Esta metodología asegura que los recursos se utilicen de manera eficiente y que el contratista cumpla con los plazos y los estándares de calidad establecidos.

Así mismo, se recomienda realizar un pago final que proporcione una capa adicional de seguridad para el contratante, garantizando que las actividades se ejecuten según lo especificado y ofreciendo una mayor protección contra posibles incumplimientos. Este enfoque integral no solo optimiza el uso de los recursos financieros, sino que también promueve una ejecución responsable y diligente del proyecto

6.1. Ventajas que representa para la entidad estatal contratar el bien o servicio con el aspirante.

Las ventajas de contratar los servicios con esta Persona Jurídica, radica en los siguientes aspectos:

- La ubicación del inmueble que permite su fácil acceso, adicionalmente cuenta con los espacios, condiciones necesarias, dimensión requerida en M2
- Costos predecibles: En lugar de incurrir en gastos significativos de compra de una propiedad, el arrendamiento proporciona costos predecibles y regulares en forma de pagos mensuales o anuales, lo que facilita la planificación presupuestaria a largo plazo.
- Menos responsabilidades de mantenimiento: Los propietarios son generalmente responsables de mantener y reparar la propiedad alquilada, lo que libera a la entidad de la carga de costos y preocupaciones asociadas con el mantenimiento y las reparaciones.
- Adaptación a necesidades cambiantes: Si las necesidades de espacio cambian con el tiempo, el alquiler permite una mayor flexibilidad para ajustar el tamaño y las características en función de esas necesidades.
- Que la Subsecretaria de Servicios Administrativos realizó evaluación de la propuesta recibida y determinó la viabilidad de contratar dichos servicios con el aspirante debido a que esta cumple con los parámetros de calidad y espacio exigidos

7. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

Colombia Compra Eficiente establece lineamientos para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, y para el efecto expide el *"Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Proceso de Contratación"* M-MACPC-07 señala Que:

"Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos"

Excepto en los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía, en los cuales las Entidades Estatales no deben hacer dicho análisis.

En consecuencia, de lo anterior, la presente contratación no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales o De Libre Comercio vigentes para el Estado Colombiano**.**

Para constancia se firma a los 10 días del mes de enero de 2025.

TATIANA GONZÁLEZ ARCON
Subsecretaria de despacho
código 045, grado 05 de la
Subsecretaría de servicios administrativos
Departamento del Atlántico