**ANEXO 1.**
**ETAPA DE PLANEACIÓN**
**ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO DE LA PRESENTE CONTRATACIÓN**
**(Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015)**

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, denominado "Análisis del Sector Económico y de los oferentes por parte de las Entidades Estatales", "Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de Análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".

Así mismo, mediante la expedición del Decreto Nacional 4170 de 2011, se crea la entidad Colombia Compra Eficiente, que entre sus funciones contempla: "(...) c. El desarrollo y difusión de las políticas, normas e instrumentos para facilitar las compras y promover la eficiencia (...)", razón por la cual el 27 de febrero de 2014, dicha entidad actualizó la "Guía para la Elaboración de los Estudios de Sector" (Versión G-EES-02), que tiene por objeto, entre otras cosas, "(...) ser una guía para elaborar los estudios del sector relativo al objeto del Proceso de Contratación y para su análisis (...)".

La modalidad de contratación directa, se encuentra regulada en el numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, procede única y exclusivamente frente a las causales previstas en la ley, una de ellas:

- El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Con base en lo anterior, con el fin de establecer el contexto del proceso de contratación directa que se adelantará, mediante el presente análisis económico del sector de "Arrendamiento de Bienes Inmuebles", la BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL JORGE GARCES BORRERO, identifica algunos aspectos del mercado, de la demanda, los posibles oferentes, que permitan la selección objetiva del contratista que efectivamente satisfaga la necesidad planteada por la entidad, así como, la verificación del cumplimiento de los principios que rigen la contratación administrativa.

En efecto, el Edificio donde se encuentra la Biblioteca Departamental cuenta con varios espacios físicos para la ubicación de máquinas dispensadoras de snack, bebidas frías

y de bebidas calientes y que disponen de las instalaciones eléctricas e hídricas necesarias para su funcionamiento:

| |
|---|
| SEGUNDO PISO-LOBBY (1,8 METROS CUADRADOS) |
| TERCER PISO (1,3 METROS CUADRADOS) |

La utilización de estos espacios para máquinas dispensadoras de alimentos ofrece un ingreso a la Biblioteca Departamental por concepto de canon de arrendamiento; al tiempo que genera bienestar para los empleados, contratista y colaboradores, visitantes, usuarios y ciudadanía en general, al contar dentro de sus instalaciones con opciones de alimentos y bebidas calientes de fácil utilización, sin mayor desplazamiento, manipulación de terceros ni contacto con personal de ventas siendo el consumidor el responsable de su autocuidado y distanciamiento, lo que redunda en mayor productividad y rendimiento; y mejora la imagen y los espacios con precios competitivos para beneficio de las personas; en un espacio físico que hoy se encuentra inoficioso e inutilizado.

Luego, en cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales, la Biblioteca departamental requiere entregar en arrendamiento unos espacios físicos inmuebles ubicados en el Edificio en los cuales el arrendatario deberá adelantar una actividad comercial específica, que consiste en la instalación, mantenimiento y puesta en funcionamiento con sus propios medios y autonomía, de tres (3) máquinas dispensadoras automáticas de alimentos tipo snacks, bebidas refrescantes, bebidas calientes y alimentos saludable.

En este orden, la firma KAUTIVA AGENCIA S.A.S. es una persona jurídica de derecho privado que desarrolla actividades de comercialización y distribución de productos alimenticios, materias primas y elementos utilizados en las industrias de alimentos y la administración de canales especializados para la comercialización de dichos productos y de otros productos que sean susceptibles de ser distribuidos por los mismos canales. Comercio al por menor no realizado en establecimientos, puestos de venta o mercado. El comercio al por menor de productos de todo tipo, realizado por medios distintos de los incluidos anteriormente como las ventas directas y ventas realizadas por vendedores a domicilio, venta mediante máquinas expendedoras y a cambio de una retribución o por contrata. Las actividades de subastas diferentes de las realizadas por Internet (al por menor) no realizadas en establecimientos. El comercio al por menor realizado por agentes comisionistas (no en almacenes).

b. El suministro de una completa gama de servicios de publicidad (mediante recursos propios o por subcontratación), incluyendo servicios de asesoría, servicios creativos, producción de material publicitario y utilización de los medios de difusión. La creación y la realización de campañas de publicidad que incluyen: - Creación y colocación de anuncios en periódicos, revistas, programas de radio, televisión, Internet y otros medios de difusión. - Creación y colocación de anuncios de publicidad exterior; por ejemplo, mediante carteles, carteleras, tableros, boletines, decoración de vitrinas, diseño de salas de exhibición con fines publicitarios, colocación de anuncios en automóviles y autobuses, entre otros. - Representación de medios de difusión, a saber, venta de tiempo y espacio en diversos medios de difusión interesados en la obtención de anuncios. - Publicidad aérea. - Distribución y entrega de material publicitario o muestras. - Alquiler de espacios publicitarios en vallas publicitarias, etcétera. - Creación de stands y otras estructuras y sitios de exhibición con fines publicitarios.

**OBJETO DEL CONTRATO**

Celebrar un contrato entre la BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL JORGE GARCES BORRERO y la empresa KAUTIVA AGENCIA S.A.S. para “Arrendamiento de un espacio con un área de 1,8 M2 en el segundo piso – lobby y un área de 1,3 M2 en el tercer piso de la Biblioteca Departamental Jorge Garcés Borrero, con destino exclusivo de funcionamiento de tres (3) máquinas dispensadoras automáticas de alimentos tipo snacks, bebidas refrescantes, bebidas calientes y alimentos saludable, como actividad comercial específica del arrendatario.”

**ALCANCE DEL OBJETO DEL CONTRATO**

En este caso el alcance del objeto del contrato o proyecto a ejecutar este dado por las especificaciones y requerimientos técnicos por parte de la entidad que requiere contratar o adquirir un bien y/o servicio, para que el proponente u oferente tenga claridad de los compromisos que deberá adquirir para que la ejecución de los procesos se lleve a cabo de forma óptima dentro de los tiempos propuestos.

**REQUERIMIENTOS TÉCNICOS POR PARTE DE LA BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL**

A continuación se presentan las condiciones técnicas de acuerdo con el objeto contractual del proceso:

**Tabla 1. Requerimientos técnicos**

| UBICACIÓN Y AREA DE LOS ESPACIOS A ARRENDAR | MAQUINAS DISPENSADORAS A INSTALAR EN EL ESPACIO A ARRENDAR |
|---|---|
| SEGUNDO PISO-LOBBY (1,8 METROS CUADRADOS) | • 1 MAQUINA DE SNACKS Y BEBIDAS REFRESCANTES.<br>• 1 MAQUINA DE BEBIDAS CALIENTES |
| TERCER PISO (1,3 METROS CUADRADOS) | • 1 MAQUINA DE SNACKS Y BEBIDAS REFRESCANTES. |

## ANÁLISIS DEL MERCADO

De acuerdo a lo anterior, se nos permite hacer el estudio del sector que contempla el correspondiente estudio de mercado que soportará los correspondientes estudios previos en que se justifique la necesidad que se pretende satisfacer.

| CODIFICACIÓN UNSCP | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **SEGMENTO** | **FAMILIA** | **CLASE** | **PRODUCTO** | **CLASIFICACIÓN** |
| 80<br>Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresas y Servicios Administrativos. | 13<br>Servicios inmobiliarios. | 15<br>Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. | 02<br>Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales | 80131502 |

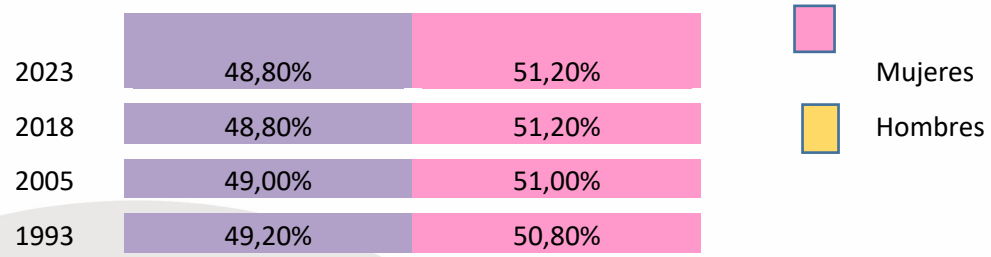
## ASPECTOS GENERALES

La economía se compone de tres (3) grandes sectores económicos, *primario, secundario y terciario.* El sector *primario* hace referencia a la extracción de recursos naturales que servirán más adelante para la generación bienes que podrán ser consumidos directamente. El sector *secundario,* está relacionado con la transformación de recursos naturales o materias primas que servirán de base para cubrir necesidades de consumo; su transformación puede ser artesanal, cuando esta es la baja escala, o industrial cuando se hace forma masiva. Finalmente, el sector *terciario,* está enfocado en la generación de servicios.

En este sentido, el desarrollo del actual análisis del sector con objeto contractual "Arrendamiento de un espacio con un área de 1,8 M2 en el segundo piso – lobby y un área de 1,3 M2 en el tercer piso de la Biblioteca Departamental Jorge Garcés Borrero, con destino exclusivo de funcionamiento de tres (3) máquinas dispensadoras automáticas de alimentos tipo snacks, bebidas refrescantes, bebidas calientes y alimentos saludable, como actividad comercial específica del arrendatario." es perteneciente al sector terciario.

El primer antecedente que se debe establecer para caracterizar el mercado de arrendamiento en Colombia, es que según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2023, a la fecha se estiman 52.215.503 habitantes, donde el 51,2% son mujeres, y el resto son hombres. Adicionalmente, la base de la población con aproximadamente el 68,2% pertenece al grupo de edad entre 15 y 65 años.

**Imagen 1. Distribución de la población por sexo**




Fuente: DANE - Dirección de Censos y Demografía

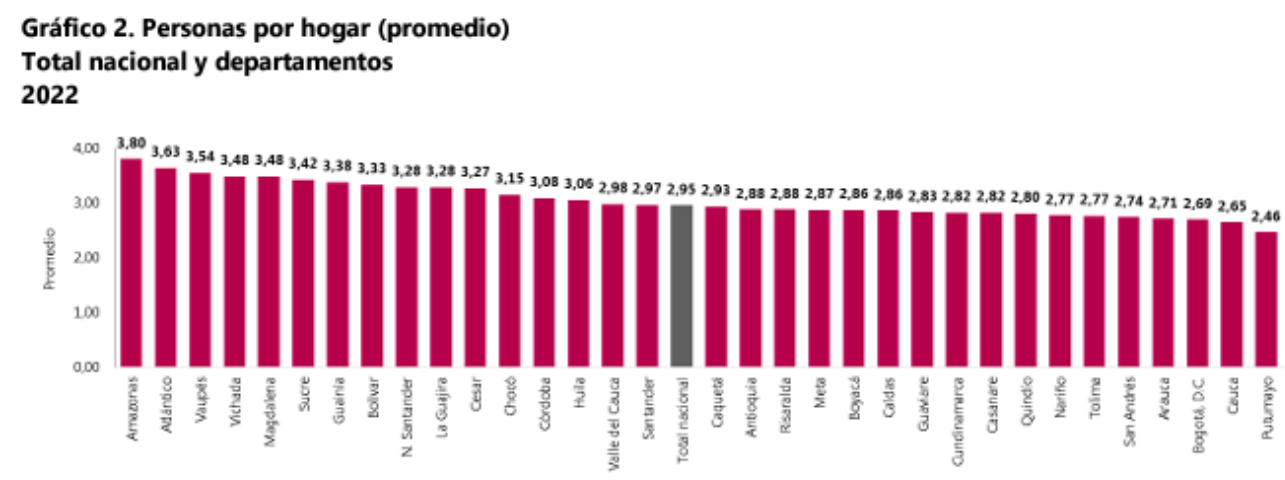
**Imagen 2. Personas con hogar**

**Tabla 2. Personas por hogar (promedio)[2]**
**Total nacional y área**
**2019, 2020, 2021, 2022**

| Área | Promedio | | | | Diferencia significativa 2019-2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | |
| Total nacional | 3,10 | 3,08 | 3,00 | 2,95 | Sí |
| Cabecera | 3,08 | 3,07 | 2,97 | 2,92 | Sí |
| Centros poblados y rural disperso | 3,17 | 3,13 | 3,11 | 3,08 | Sí |

**Fuente:** DANE, ECV.

**Imagen 3. Distribución de hogares por tipo de tenencia de la vivienda Total nacional y área 2022**




Fuente: DANE, ECV

De acuerdo con la ECV, el 39,0% de los hogares del país habitaba una vivienda propia en 2022, porcentaje que incluye tanto a quienes habían terminado de pagarla como a quienes todavía la estaban pagando. Aunque el resultado es equivalente al de 2021, representa una reducción estadísticamente significativa en comparación con el año previo a la pandemia. Por su parte, el porcentaje de arrendatarios llegó al 40,2% y pasó a ser el tipo de tenencia predominante en el país.

En el total nacional, para octubre de 2023 respecto al mismo mes del año anterior, la variación de los ingresos nominales fue 17,0%, el personal ocupado 6,2% y la del salario promedio nominal 14,0%. Para el mes de octubre de 2023, el índice de los ingresos nominales fue 123,3 y el del personal ocupado fue 112,4.

**Imagen 4. Variación de ingresos nominales octubre 2023**

Octubre 2023ᵖ / octubre 2022

| Periodo | VARIACIÓN ANUAL % | | |
|---|---|---|---|
| | Ingresos nominales | Personal ocupado* | Salarios promedio nominal** |
| Enero | 32,6 | 17,4 | 22,0 |
| Febrero | 30,2 | 17,5 | 18,4 |
| Marzo | 21,0 | 16,3 | 20,8 |
| Abril | 23,5 | 13,5 | 18,6 |
| Mayo | 11,6 | 12,2 | 21,6 |
| Junio | 13,4 | 12,1 | 17,7 |
| Julio | 7,0 | 10,8 | 17,1 |
| Agosto | 9,3 | 8,0 | 15,1 |
| Septiembre | 9,6 | 6,6 | 13,5 |
| **Octubre** | **17,0** | **6,2** | **14,0** |

Fuente: DANE

### 1.1.1. Productos incluidos dentro del sector

Las soluciones que ofrece el sector de comercio en Colombia son numerosas, no obstante el objeto de este estudio se centra en aquellas organizaciones que llevan a cabo la actividad económica *6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados,* de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) revisión 4 adaptada para Colombia, por lo que, los productos o servicios que pueden llegar a desarrollarse son:

- La compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.
- El alquiler y/o arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días: - Promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios. - Subdivisión de terrenos en

lotes, sin mejora de los mismos. - El suministro de espacio solo para albergue de animales.

### 1.1.2. Agentes que desarrollan la actividad económica 6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

En la tabla se relaciona una muestra de 100 empresas que desarrollan actividades inmobiliarias según clasificación CIIU 6810, pertenecientes a un universo conformado por 4.621 organizaciones según información obtenida a partir de la Superintendencia de Sociedades en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS). Dicha información puede ser ampliada en https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/massivereports.

**Tabla 2. Empresas dedicadas la prestación de servicios inmobiliarios**

| No. | NIT | RAZON SOCIAL | CODIGO CIIU | ESTADO | SITUACION | INGRESOS OPERACIONALES 2020 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 900066708 | INVERSIONES YM S.A.S | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 3.825.017.584 |
| 2 | 900111454 | INVERSIONES JMH S.A.S | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 2.048.844.564 |
| 3 | 900519421 | INVERSIONES ACGR SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 1.098.119.551 |
| 4 | 900329769 | PRACEGAR ALZATE Y CIA S.C.A. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 1.041.089.259 |
| 5 | 900087151 | CARTAGENA II SA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 1.019.008.202 |
| 6 | 860508856 | CAR BOYACA SCA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 729.689.122 |
| 7 | 860068429 | INVERSIONES QUANTUM PLUS S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 692.250.713 |
| 8 | 805013653 | LA GALERIA Y CIA SA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 489.526.932 |
| 9 | 800133177 | MACFER SCA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 369.257.313 |
| 10 | 900254193 | MARDELPIL S.A.S | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 361.204.767 |
| 11 | 800149296 | ALFREDO EMILIO HOYOS MAZUERA Y CIA S.EN.C.A. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 355.662.077 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | 800038135 | SALEXDA S.A.S. | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 342.522.400 |
| 13 | 900983292 | GRUPO PATMOS S.A.S. | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 327.115.995 |
| 14 | 830101513 | HELENA S DEVELPMENT INC | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 323.617.193 |
| 15 | 800249542 | REYNA ROMERO Y CIA S EN C | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 255.804.105 |
| 16 | 900854661 | ORGANIZACION PCC & CIA SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 253.572.345 |
| 17 | 900330636 | INVERGROUP AG & CIA SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 226.299.967 |
| 18 | 860061284 | GRUPO AR SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 201.666.661 |
| 19 | 900442475 | INVERSIONES GML SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 187.858.147 |
| 20 | 901084632 | FAGUA FLOWERS SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 159.945.792 |
| 21 | 890938441 | SUPER AGRO INVERSIONES S.A.S | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 159.142.692 |
| 22 | 860059265 | GRUPO TRIANGULO SA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 148.464.406 |
| 23 | 860061173 | GRUPO AVIATUR LTDA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 140.974.626 |
| 24 | 830068589 | MARJIM LIMITADA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 136.124.451 |
| 25 | 860060256 | BRETANO CIENTO ONCE SAS | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 133.792.489 |
| 26 | 900685695 | AVANTGARD SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 105.430.652 |
| 27 | 900547281 | CAMARGO MUÑOZ SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 94.434.055 |
| 28 | 805005674 | ORREGO GOMEZ S EN CS SUCESORES | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 88.592.560 |
| 29 | 802006482 | BAPACOL S.A.S | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 87.777.755 |
| 30 | 900152603 | INVERSIONES COGUI EU | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 86.509.385 |
| 31 | 900711448 | PHOENIX TOWER INTERNATIONAL COLOMBIA LTDA. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 80.781.338 |
| 32 | 900983976 | PROMOTORA ENTRE MARES S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 78.767.003 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 33 | 900296087 | MURPEL S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 77.771.119 |
| 34 | 900989399 | WEWORK COLOMBIA SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 75.092.077 |
| 35 | 901084385 | INVERSIONES UBUNTU SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 66.777.249 |
| 36 | 800133796 | GRISALES PARRA Y CIA. S. EN C. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 66.283.066 |
| 37 | 900815566 | INVERSIONES FHG SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 59.341.921 |
| 38 | 860031357 | TECNOLOGIA INMOBILIARIA S.A. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 56.646.524 |
| 39 | 900155619 | ESPACIO Y ESTILO SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 56.519.506 |
| 40 | 830113477 | SCORPIO INVERSIONES S A | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 48.128.548 |
| 41 | 900467569 | PROMOTORA LOS CAUCHOS S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 47.506.013 |
| 42 | 804002861 | INVERSIONES ARAR S.A | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 47.073.205 |
| 43 | 890325060 | CALIMA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 45.822.645 |
| 44 | 890907824 | MAYORCA INVERSIONES SA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 45.370.740 |
| 45 | 900192570 | COMPAÑIA DE SERVICIOS E INVERSIONES ALPES SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 44.619.541 |
| 46 | 800082585 | A. PARRA.S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 41.286.669 |
| 47 | 830117735 | PROMOTORA DE COMERCIO INMOBILIARIO PROCOMERCIO SA | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 36.712.910 |
| 48 | 800155028 | INVERSIONES EL NOVILLERO S.A.S | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 35.653.547 |
| 49 | 830116939 | INVERSIONES MATIZ ALDANA LTDA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 35.264.809 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 50 | 901126856 | INVERSIONES FALUM S.A.S | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 34.440.208 |
| 51 | 830024484 | CONCHA MENDOZA Y COMPAÑÍA S EN C | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 33.754.753 |
| 52 | 900291850 | INVERSIONES OPORTUNAS S.A.S. | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 32.837.692 |
| 53 | 900534231 | TERRAGRUPO SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 32.668.508 |
| 54 | 901026584 | PROMOTORA PIETRACAMPESTRE S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 32.113.962 |
| 55 | 860401339 | INVERINMOBILIARIAS S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 31.105.899 |
| 56 | 860030764 | AGROBETANIA SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 29.841.202 |
| 57 | 900901456 | PROMOTORA LA MACARENA S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 28.659.995 |
| 58 | 860028093 | CORPORACION DE ABASTOS DE BOGOTA S.A. | L6810 | CONTROL | ACTIVA | $ 27.488.209 |
| 59 | 900275795 | AMARALES S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 25.851.697 |
| 60 | 901119808 | INVERANCLA SAS | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 24.657.829 |
| 61 | 860048044 | UGAVE S.A. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 24.410.363 |
| 62 | 900049519 | INVGROUP 18 S.A. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 24.091.390 |
| 63 | 900388070 | CHEOIL HOLDING SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 23.626.029 |
| 64 | 900536058 | CORPORACION DE INVERSIONES DE COLOMBIA S.A SUCURSAL COLOMBIA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 23.567.748 |
| 65 | 800157136 | COMERCIALIZADORA KAYSSER CK SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 23.554.927 |
| 66 | 890113945 | ORTEGON ROCHA Y CIA S EN C | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 22.369.098 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 67 | 900079790 | EJE CONSTRUCCIONES SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 22.349.518 |
| 68 | 811044597 | INMUEBLES COMERCIALES S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 20.757.389 |
| 69 | 811046960 | INVERFAM S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 20.643.627 |
| 70 | 900342390 | MENDEZ PINILLA S.A.S. | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 20.581.584 |
| 71 | 900122984 | GRAMERCY SAS | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 19.610.474 |
| 72 | 900190264 | VINSA INVERSIONES S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 19.505.285 |
| 73 | 830125537 | GRUPO KALA S.A. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 19.039.555 |
| 74 | 900073948 | INVERSIONES INMOBILIARIAS DE COLOMBIA S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 18.229.471 |
| 75 | 830146943 | SPIRINDIPIRI S.A.S | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 18.065.392 |
| 76 | 860016728 | CIEMCO LTDA CIEMEL & CIA SCA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 17.271.371 |
| 77 | 900460297 | INVERSIONES INMOBILIARIAS BUCARAMANGA ARAUCO S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 17.190.819 |
| 78 | 900881993 | ISCOL INVESTMENTS SAS | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 17.170.420 |
| 79 | 900224887 | ZONA FRANCA DE OCCIDENTE SAS USUARIO OPERADOR | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 16.940.303 |
| 80 | 900100549 | MAFER REAL ESTATE DE COLOMBIA S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 16.507.983 |
| 81 | 900498710 | JARDIN INVERSIONES SAS | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 16.340.948 |
| 82 | 900806708 | REIC SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 15.747.655 |
| 83 | 830117529 | JUNE S.A.S. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 15.031.632 |
| 84 | 830041607 | MILENIUM PLAZA SA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 14.645.140 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 85 | 900465934 | PROMOTORA COMERCIAL DE LA SABANA SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 14.525.534 |
| 86 | 900447782 | NAVISABANA S.A | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 14.070.033 |
| 87 | 900174229 | TERMINAL LOGISTICO DE BUENAVENTURA SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 13.983.956 |
| 88 | 830051694 | ROCHES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 13.794.032 |
| 89 | 890941953 | VIVIENDAS Y PROYECTOS S.A. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 13.742.691 |
| 90 | 900568957 | INVERSIONES GOLAN SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 13.534.490 |
| 91 | 901038787 | TERRA 360 GRADOS SA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 13.530.577 |
| 92 | 900552524 | PROMOTORA G3 S.A.S | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 13.215.883 |
| 93 | 860511043 | MCALLISTER GOMEZ SAS | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 13.207.896 |
| 94 | 830059052 | NAGASI E.U. | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 13.094.375 |
| 95 | 890401198 | INVERMAS SA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 13.069.428 |
| 96 | 800130964 | SAAD SALDARRIAGA S.A. | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 12.843.959 |
| 97 | 860012305 | ADOTEX S.A.S | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 12.727.032 |
| 98 | 860077672 | ALTIC GROUP S.A.S | L6810 | INSPECCION | ACTIVA | $ 12.719.025 |
| 99 | 830049139 | MOICHES SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 12.558.513 |
| 100 | 830048540 | CHEWORD SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA | L6810 | VIGILANCIA | ACTIVA | $ 12.389.776 |

Fuente: elaboración propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

### 1.1.3. Gremios y asociaciones

#### 1.1.3.1. Fedelonjas

La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas[1], agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Cesar, Chocó, Huila, Antioquia, Montería, Nariño, Putumayo, los Santanderes, Arauca, Quindío, Risaralda, Magdalena, San Andrés, Sucre, Tolima y Casanare. Con más de 1.000 miembros y 10.500 agentes inmobiliarios, tiene más de 40 años de trayectoria en la construcción de un mercado inmobiliario de calidad, responsabilidad y compromiso con el desarrollo del país.

**Tabla 3. Gremios y Asociaciones Sector Inmobiliario Colombiano**

| No. | Entidad | Acrónimo | Página Web |
|---|---|---|---|
| 1 | Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz | FEDELONJAS | www.fedelonjas.org.co |
| 2 | Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz | CORALONJAS | www.coralonjas.com |
| 3 | Fomento y Desarrollo Inmobiliario | AFYDI | www.afydi.com/ |

Fuente: elaboración propia

Vale la pena destacar que FEDELONJAS, fundada el 23 de octubre de 1976, con más de 40 años de trayectoria en el país agremia a su vez a los inmobiliarios Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Cesar, Chocó, Huila, Antioquia, Montería, Nariño, Putumayo, los Santanderes, Arauca, Quindío, Risaralda, Magdalena, San Andrés, Sucre, Tolima y Casanare.

### 1.1.4. Ingresos totales

En el 2021 el sector inmobiliario empezó el año con comportamiento favorable y con perspectivas positivas de crecimiento.

[1] https://www.fedelonjas.org.co/nosotros

En este orden de ideas, el Gobierno Nacional oferto 200 mil nuevos subsidios para compra de vivienda: el 50% destinado a familias con ingresos de hasta cuatro SMMLV que desearan adquirir una vivienda nueva de interés social, y el restante 50% para hogares de cualquier ingreso que desearan adquirir una vivienda no VIS con un precio máximo de COP 438 millones.

Asimismo, las tasas de interés de colocación para créditos de adquisición de vivienda no VIS registraron una disminución desde septiembre de 2021, situándose por debajo de su promedio de los últimos diez años y el crecimiento anual del acumulado de las ventas de viviendas nuevas para las tres ciudades principales (Bogotá, Medellín y Cali) registró una contracción desde abril de 2021, según informe del Banco de la Republica.

En 2021, de acuerdo con la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), se espera una reactivación positiva, donde la compra de vivienda jugara un papel importante, dado que los precios no han tenido incrementos significativos desde la emergencia sanitaria. El mercado espera generar la venta de 195.000 unidades, y se espera que las viviendas VIS representan un 14% que el año anterior, 14%, es decir, 145.000 viviendas. El crecimiento del sector también tiene una previsión positiva en la que se esperan 190.000 lanzamientos, lo que mostraría un alza del 4,1%.

De igual forma, de los 200.000 cupos que estableció el Ministerio de Vivienda, tan solo se ha asignado el 25%, y la previsión esta en aprobar 80.000 subsidios en 2021, lo cual representa una oportunidad para el sector.

Ahora bien, según el portal Bloomberg, se puede prever que la comercialización de vivienda en los años 2022 y 2023 superare el medio millón de unidades y en este período se construirán 362.000 nuevas viviendas, donde la demanda estará más inclinada por os apartamentos (69 %) que a las casas (31 %), mientras que por ciudades Bogotá concentra el mayor interés de los compradores (42,9 %), por encima de Medellín (21,6) y Cali (13,6 %).

### 1.1.5. Resumen financiero

Por otra parte, en el presente numeral se presenta un análisis de ingresos para el macro sector de servicios enfocado en la compra, venta, administración, alquiler y/o

arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, para el periodo comprendido entre 2018 y 2021. Los datos fueron obtenidos desde el Sistema de Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades para una muestra de 4621 organizaciones.

**Tabla 3. Ingresos del Sector**[2]

| ***Valores expresados en miles de pesos*** | ***2018*** | ***2019*** | ***2020*** |
|---|---|---|---|
| Ingresos de actividades ordinarias | $ 41.238.781.170 | $ 17.836.013.551 | $ 21.782.482.417 |
| ***Variación Relativa %Δ*** | | ***-56,75%*** | ***22,13%*** |
| Ganancia bruta | $ 23.739.932.044 | $ 5.296.573.309 | $ 8.055.666.796 |
| ***Variación Relativa %Δ*** | | ***-77,69%*** | ***52,09%*** |
| Ganancia (pérdida) por actividades de operación | $ 10.878.352.366 | $ 2.204.129.620 | $ 3.530.118.458 |
| ***Variación Relativa %Δ*** | | ***-79,74%*** | ***60,16%*** |
| Ganancia (pérdida) | $ 5.487.633.865 | $ 1.331.396.805 | $ 2.184.249.318 |
| ***Variación Relativa %Δ*** | | ***-75,74%*** | ***64,06%*** |

Fuente: elaboración propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

### 1.1.6. Análisis de rentabilidad

En la tabla 4, se realizó un breve análisis de rentabilidad para el periodo comprendido entre 2018 y 2021, donde se observó que la rentabilidad financiera (ROE) en todos los periodos es mayor que la rentabilidad económica (ROA), es decir que el efecto apalancamiento es positivo o amplificador, lo que se traduce en que, la financiación por parte del activo con deuda a posibilitado el crecimiento del ROE y asimismo de la empresa.

[2] Cifras en miles de pesos.

Así las cosas, se entiende que cuando el ROE > ROA, la empresa podrá contratar deuda para financiar parte del activo, si y solo si, la organización tiene la capacidad de aumentar sus precios de venta y hacer gestión efectiva de la totalidad de los activos.

**Tabla 4. Indicadores de rentabilidad**

| *Análisis de Rentabilidad* | *Interpretación* | *2018* | *2019* | *2020* | *Promedio Simple* |
|---|---|---|---|---|---|
| Margen Bruto | % | 57,57% | 29,70% | 36,98% | **41,42%** |
| Margen Operacional | % | 26,38% | 12,36% | 16,21% | **18,31%** |
| Margen Neto | % | 13,31% | 7,46% | 10,03% | **10,27%** |
| Retorno sobre los activos (ROA) | % | 30,95% | 5,69% | 5,97% | **14,20%** |
| Retorno sobre el Patrimonio (ROE) | % | 64,29% | 11,90% | 8,99% | **28,39%** |
| Ingresos de actividades ordinarias | Miles de $ | $41.238.781.170 | $17.836.013.551 | $21.782.482.417 | **$26.952.425.713** |
| Ganancia (pérdida), antes de impuestos | Miles de $ | $7.930.362.389 | $1.784.224.231 | $2.887.474.085 | **$4.200.686.902** |

Fuente: elaboración propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

De esta forma se debe entender que el crecimiento de la organización no es el fin último, por lo que se debe mantener un endeudamiento adecuado, pues el objetivo básico financiero es maximizar el valor de la empresa para los accionistas, empleados y hacia el exterior.

La metodología utilizada para el cálculo de los indicadores de rentabilidad de la tabla 4 está contenida en el *Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación M-DVRHPC-05, páginas 18 y 19* como sigue:

*"Rentabilidad sobre patrimonio: Utilidad Operacional / Patrimonio, el cual determina la rentabilidad del patrimonio del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre el patrimonio, mayor es la rentabilidad de los accionistas y mejor la capacidad organizacional del proponente.*
*Rentabilidad sobre activos: Utilidad Operacional / Activo Total, el cual determina la rentabilidad de los activos del proponente, es decir, la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo. A mayor rentabilidad sobre activos, mayor es la rentabilidad del negocio y mejor la capacidad organizacional del proponente. Este indicador debe ser siempre menor o igual que el de rentabilidad sobre patrimonio."*

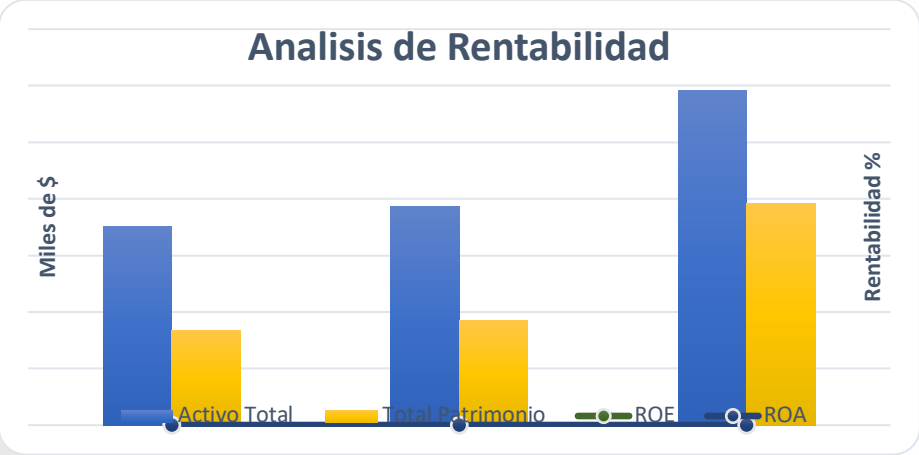
Adicionalmente, fueron calculados algunos indicadores adicionales de capacidad organizacional para medir el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de los activos.

**Imagen 5. Indicadores adicionales de capacidad organizacional**

| Indicador | Fórmula |
|---|---|
| Margen bruto | $\frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ingresos operacionales}}$ |
| Margen operacional | $\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Ingresos operacionales}}$ |
| Margen neto | $\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ingresos operacionales}}$ |
| Retorno sobre capital invertido | $\frac{\text{Utilidad operacional} \times (1-\%\text{impuestos})}{\text{Pasivo+Patrimonio-Efectivo}}$ |
| Rotación de activos totales | $\frac{\text{Ingresos operacionales}}{\text{Activos totales}}$ |
| Rotación de activos fijos | $\frac{\text{Ingresos operacionales}}{\text{Activos fijos}}$ |
| Rotación de inventarios | $\frac{\text{Costos operacionales}}{\text{Inventario}}$ |

Fuente: Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación M-DVRHPC-05

**Gráfico 1. Rentabilidad**




Fuente: elaboración propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

### 1.1.7. Sistema de DUPONT

El Sistema de DUPONT fue creado por el ingeniero eléctrico F. Donaldson Brown en 1914 y permite analizar cómo interactúan las razones de rendimientos sobre los

ingresos por actividades ordinarias[3], con la finalidad de determinar el rendimiento de los activos, es decir la eficiencia de las organizaciones en el aprovechamiento de los recursos que han sido invertidos en ella; es así como en la tabla 5 se observan los resultados obtenidos para este análisis.

**Tabla 5. Sistema de DUPONT**

| *Análisis de DUPONT* | *Interpretación* | *2018* | *2019* | *2020* | *Promedio Simple* |
|---|---|---|---|---|---|
| Margen Neto | % | 57,57% | 29,70% | 36,98% | 41,42% |
| Rotación de Activos | Veces | 1,17 | 0,46 | 0,37 | 0,67 |
| Apalancamiento | Veces | 2,08 | 2,09 | 1,51 | 1,89 |
| Retorno sobre el Patrimonio (ROE) | % | 140,30% | 28,59% | **20,51%** | 63,13% |
| Retorno sobre el Activo (ROA) | % | 67,53% | 13,67% | 13,62% | 31,61% |

Fuente: elaboración propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

### 1.1.8. Entorno macroeconómico[4]

De acuerdo con el Banco Mundial, Colombia tiene un historial de manejo fiscal y macroeconómico prudente, anclado en un régimen de metas de inflación, un tipo de cambio flexible y un marco fiscal basado en reglas fiscales, que han permitido que la economía creciera desde el año 2021. Adicionalmente, el país ha reducido la pobreza a la mitad durante los últimos diez años.

El crecimiento de la productividad se mantenido bajo, lo cual ha representado un obstáculo para el crecimiento económico. La brecha de infraestructura, la baja productividad laboral e integración comercial, y barreras a la competencia doméstica han sido algunos de los factores que han limitado el crecimiento de la productividad total de los factores. Las exportaciones se han concentrado en materias primas no renovables principalmente el petróleo, lo que ha precipitado altos choques en los

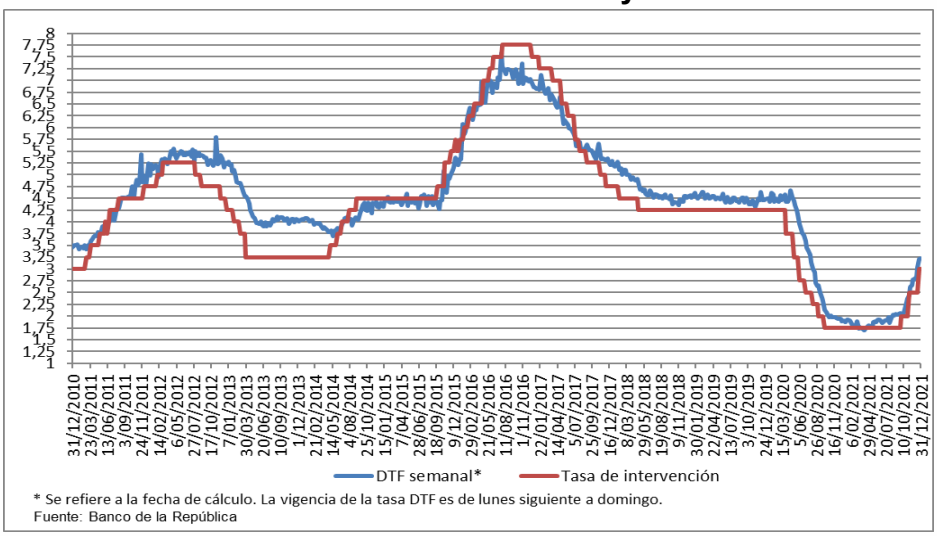
[3] Rendimiento sobe los activos (ROA) y Rendimiento sobre el Patrimonio (ROE)
[4] Ver en https://www.bancomundial.org/es/country/colombia/overview

precios. Por otra parte, Colombia es uno de los países de América Latina con mayor desigualdad en ingresos e informalidad del mercado laboral.

Sin embargo, el Gobierno reaccionó rápidamente a la crisis, para proteger vidas y medios de subsistencia, y para apoyar la economía, tal que fue anunciado un importante paquete fiscal para 2020 y 2021 por un total de más de COP 31 billones (o casi el 3% del PIB de 2019), con el cual se proporcionaron recursos adicionales para el sistema de salud, se incrementaron las transferencias para los grupos vulnerables a través de la expansión de los programas existentes y el establecimiento de nuevos programas (Ingreso solidario, un programa de transferencias monetarias no condicionadas, y devolución de IVA para segmentos de la población de bajos ingresos), se retrasó el recaudo de impuestos en sectores seleccionados, se disminuyeron los aranceles para las importaciones estratégicas en salud y se ayudaron a las empresas más afectadas a pagar la nómina de los empleados (Programa de Apoyo al Empleo Formal, PAEF). Además, el gobierno estableció líneas especiales de crédito y garantías de préstamos para empresas en sectores que se vieron afectadas por la crisis. Para asegurar un apoyo fiscal adecuado, se activó la cláusula de suspensión de la regla fiscal para 2020 y 2021. En el frente monetario, el banco central recortó su tasa de intervención en 250 puntos básicos entre marzo y septiembre y la redujo a su nivel histórico más bajo. Al mismo tiempo, introdujo una amplia gama de medidas para aumentar la liquidez.

La *Tasa Interés de Intervención* del Banco de la Republica *subió nuevamente de 2,5% a 3% al 31 de diciembre de 2021,* con la finalidad de contralar las expectativas de inflación y en este sentido que el costo de vida regrese a niveles entre el 2% y 4%, además del déficit en cuenta corriente. Se espera conocer la nueva decisión por parte de la junta del Banco de la Republica el próximo 28 de enero de 2022. Analistas del Banco de la Republica y el Banco de Bogotá esperan que la tasa siga subiendo a un ritmo de 50 puntos básicos entre enero y marzo a niveles del 4% para cerrar el primer semestre del año.

**Grafico 4. Tasa de interés de intervención y DTF semanal**




Fuente: Departamento Técnico y de Información Económica del Banco de la Republica

La balanza comercial se vio afectada en 2021 con respecto al 2020, puesto que la disminución en las importaciones impulsada por la demanda se vio compensada por la caída de los precios del petróleo y las reducciones de la demanda mundial. No obstante, las fuertes entradas de remesas y la reducción de dividendos para los inversionistas extranjeros directos hicieron que el déficit en cuenta corriente descendiera del 4,2% del PIB en 2020 al 3,3% del PIB en 2021. La normalización en los flujos comerciales y una mejora en el pago de dividendos a los inversionistas extranjeros podría ocasionar un repunte en el déficit en cuenta corriente en 2022, con la estabilización en 4,2% del PIB en 2022.

### 1.1.9. Antecedentes de la economía colombiana 2022

De acuerdo con el informe Proyecciones 2022: con la economía no se juega de Corficolombiana, la economía colombiana en 2021 experimento un cambio abrupto en la corriente de crecimiento, donde los confinamientos y el bajo precio del petróleo trajeron una caída en la demanda interna.

Entre los meses enero y septiembre el consumo de los hogares se redujo 7,1% en términos anuales. Asimismo, la inversión se contrajo 19,6%, frente al mismo período del año anterior, como resultado del bajo desempeño de la inversión en construcción, el cual también estuvo afectado por la débil dinámica del subsector de edificaciones y de las obras civiles para minería, a pesar de la rápida reactivación de los proyectos de infraestructura 4G.

La inversión en maquinaria y equipo también tuvo una caída considerable en lo corrido del año a septiembre, con una contracción anual de 14%, en un contexto de alta incertidumbre en el que se deterioró la confianza empresarial y, además, del cierre de empresas, especialmente micro y pequeñas.

De igual forma, hubo una pérdida significativa en el número de ocupados. El punto más crítico para el mercado de trabajo ocurrió en abril, cuando el número de ocupados en el país se redujo a 16,5 millones, 5,4 millones menos que en 2020, lo que implicó un retroceso de 12 años en materia de empleo.

En los meses más recientes, desde abril a octubre, la economía recuperó 3,9 millones de puestos de trabajo de la mano de la normalización de muchos sectores. Sin embargo, el número de personas ocupadas se mantiene por debajo de los niveles previos a la pandemia.

Las actividades económicas que tuvieron un mayor impacto negativo, fueron las secundarias clasificadas en la industria manufacturera y la construcción, cuando fueron adoptadas las medidas restrictivas de movilidad.

En materia de inflación y variables de política monetaria hubo un cambio drástico en el IPC, alcanzándose un mínimo histórico de 1,75%, como resultado de la fuerte contracción del consumo privado y de las medidas adoptadas por el Gobierno en el marco de la emergencia económica frente al precio de ciertos bienes regulados.

El 2020, se expusieron varias de las debilidades de la economía colombiana, principalmente la deficiente estructura del mercado laboral colombiano y la precaria situación fiscal del país.

### 1.1.10. Perspectivas de la economía colombiana 2024

Todavía afectada como todo el mundo por los coletazos del cataclismo económico y social del covid-19, Colombia comienza el 2024 en medio de fuentes de incertidumbre nuevas y viejas, empezando por las de creación humana, como las guerras de fuera y las violencias de dentro. Avivados a nivel global por la pandemia y la invasión de Rusia a Ucrania, la inflación y el desempleo con los años han ido cediendo terreno.

Sin embargo, el aumento del costo de vida en 2023, del orden de 9,6%-9,8%, aún está lejos de la meta del 3 % fijada por el Banco de República, mientras que el desempleo, de alrededor de 10%, tampoco da pie para declarar misión cumplida.

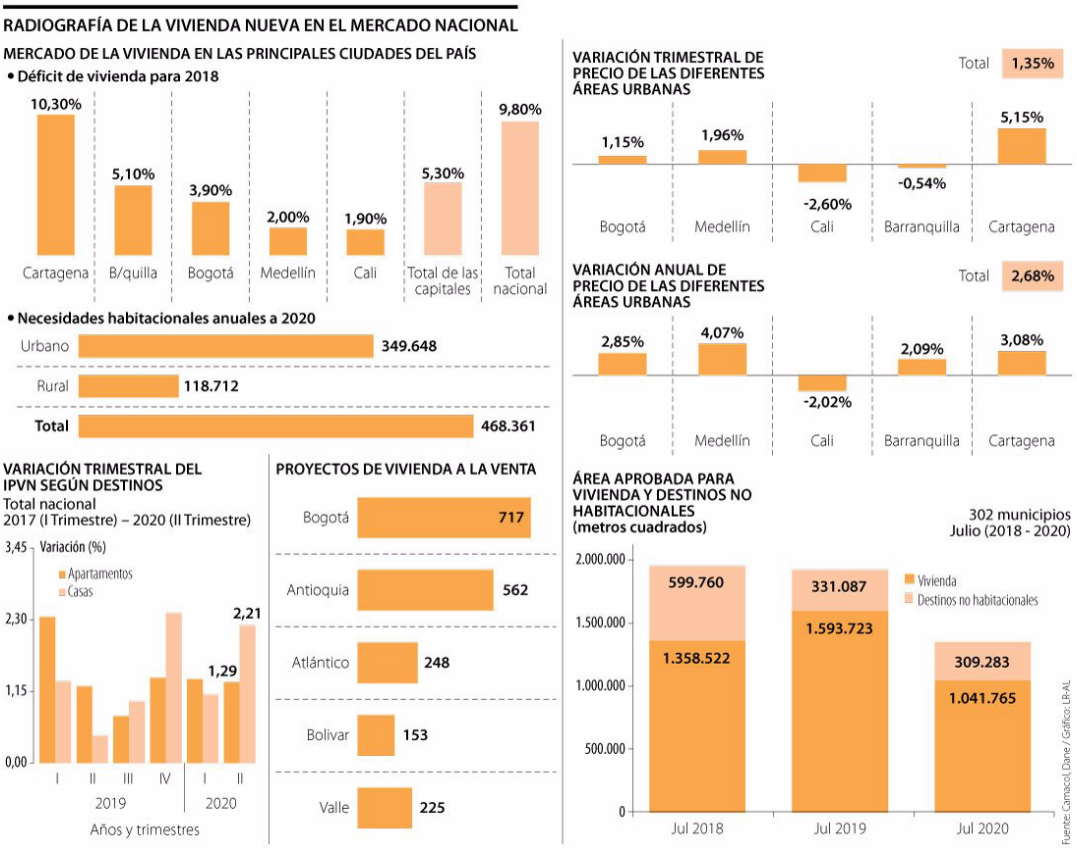
Sin entrar en tecnicismos, puede decirse que el sufrimiento macroeconómico sigue siendo más agudo que en 2019, justo antes del covid-19.

En el 2023 el crecimiento económico del país apenas compensó o superó por algún tanto el crecimiento de la población, cercano del 1%, de acuerdo con estimaciones preliminares. Una desaceleración económica marcada en el segundo semestre del año ha enturbiado el panorama.

### 1.2. Indicadores económicos específicos

De acuerdo con el Diario La república y el DANE, entre las 5 ciudades principales, en Cali fue donde más cayó el precio de arrendamiento por metro cuadrado hasta 2,6%, y en Cartagena donde más subió hasta 5,15%.

**Imagen 7. Mercado de la vivienda en las principales ciudades del país**




Fuente: La Republica[5]

## INDICADORES FINANCIEROS

Los indicadores financieros calculados corresponden a la población objeto de estudio conformada por 4.621 empresas, las cuales fueron relacionadas en la tabla 2. Asimismo, dichos indicadores fueron escogidos de acuerdo con el *Manual de Contratación de Colombia Compra Eficiente para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los Procesos de Contratación M-DVRHPC-05* y a partir del cual se

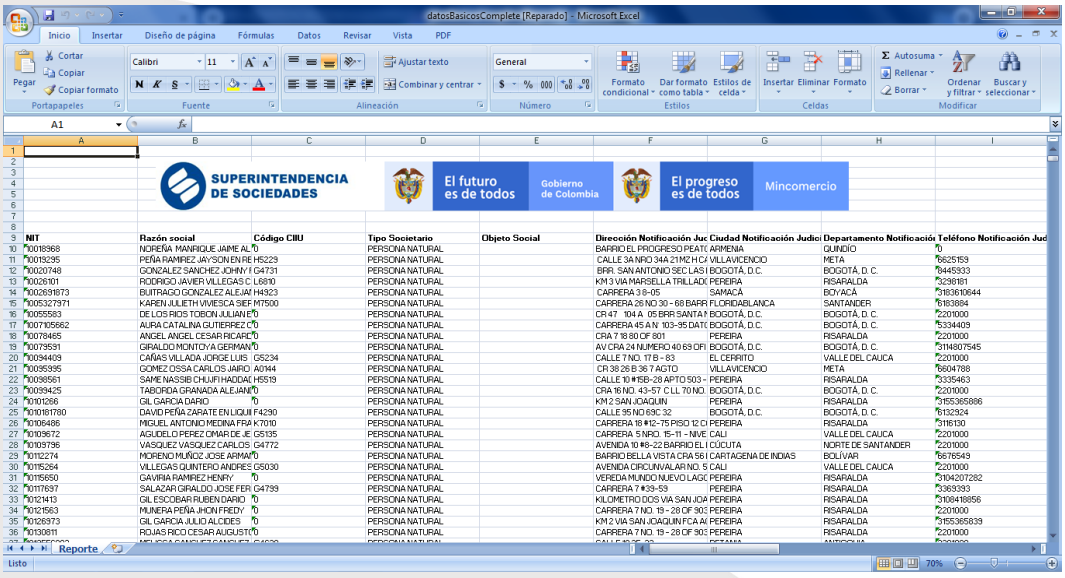
[5] https://www.larepublica.co/infraestructura/cali-es-la-ciudad-donde-mas-cayo-el-precio-de-la-vivienda-nueva-entre-las-cinco-principales-3074609

evaluó la capacidad financiera y organizacional de aquellas empresas que desarrollan en su actividad económica actividades inmobiliarias según clasificación CIIU 6810.

Para llevar a cabo el cálculo de los indicadores financieros de capacidad financiera y organizacional contenidos en la tabla 11 se realizó el siguiente procedimiento:

- ✓ **Consulta en https://siis.ia.supersociedades.gov.co/#/**
  - Otras consultas
    - Reportes masivos
    - Datos básicos
    - Seleccionar (Todos)
    - Descargar

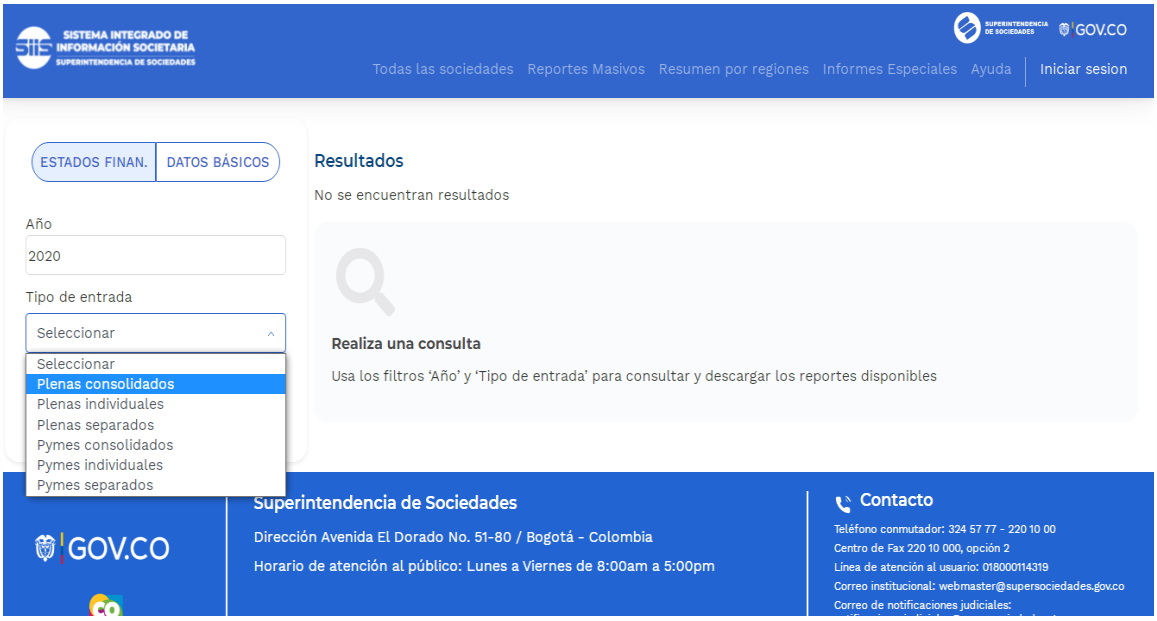
- ✓ Con la base de datos obtenida denominada *datosBasicosComplete* procedemos a filtrar las empresas pertenecientes al sector de acuerdo con el código *CIIU 6810 – Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.*



- ✓ Posteriormente procedemos a consultar la información financiera requerida, según el *Año, Tipo de entrada y reporte requerido,* de acuerdo con las necesidades de cálculo. Para el cálculo de los indicadores de capacidad financiera y organizacional se requiere obtener el *Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral y Estado de Flujo de efectivo.*




- ✓ Los Tipos de entrada disponibles son *Pymes-Separados, Pymes-Individuales, Pymes-Consolidados, Plenas-Separados, Plenas-Individuales y Plenas-Consolidados.* Cada tipo de entrada deberá ser cruzada con la base datos *datosBasicosComplete,* según el tipo de actividad económica. Posteriormente se debe totalizar (sumar) cada cuenta contable por cada tipo de reporte, con las cuales se procederá a aplicar las formulas correspondientes listadas en la tabla 11, teniendo en cuenta las recomendaciones realizadas por Colombia Compra Eficiente.







Con los indicadores de capacidad financiera se busca evaluar principalmente el comportamiento del promedio del sector con respecto al índice de liquidez y endeudamiento los cuales permiten verificar que el oferente o proponente a desarrollar el objeto contractual de este estudio tiene la capacidad para cumplir estricta y oportunamente con la ejecución del contrato bajo unas condiciones ideas o inclusive ante situaciones adversas. Es decir que, la capacidad organizacional busca determinar

si las empresas oferentes o proponentes pueden cumplir cabalmente con el proyecto a ejecutar, a partir de su estructura interna.

**Tabla 11. Capacidad financiera y organizacional**

| *Capacidad Organizacional* | *Formula* | *Interpretación* | *2018* | *2019* | *2020* | *Promedio Simple* | *Tendencia Lineal* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rentabilidad sobre patrimonio (ROE) | Utilidad operacional/ Patrimonio | % | 64,29% | 11,90% | 8,99% | **28,39%** | **56,04%** |
| Rentabilidad sobre activos (ROA) | Utilidad operacional/ Activos | % | 30,95% | 5,69% | 5,97% | **14,20%** | **26,69%** |
| Margen bruto | Utilidad bruta/ Ingresos operacionales | % | 57,57% | 29,70% | 36,98% | 41,42% | 51,71% |
| Margen operacional | Utilidad operacional/ Ingresos operacionales | % | 26,38% | 12,36% | 16,21% | 18,31% | 23,40% |
| Margen neto | Utilidad neta/ Ingresos operacionales | % | 13,31% | 7,46% | 10,03% | 10,27% | 11,91% |

| *Capacidad* | *Formula* | *Interpretación* | *2018* | *2019* | *2020* | *Promedio Simple* | *Tendencia Lineal* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| ***Financiera*** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Índice de liquidez | Activo corriente/ Pasivo Corriente | Veces | 1,18 | 1,23 | 0,27 | **0,89** | **1,35** |
| Capital de trabajo | Activo corriente - Pasivo Corriente | Miles de $ | $1.489.564.235 | $1.987.754.090 | -16.133.017.969 | -$4.218.566.548 | $4.592.724.554 |
| Índice de endeudamiento | Pasivo Total/ Activo total | % | 51,87% | 52,18% | 33,58% | **45,87%** | **55,02%** |
| Razón de cobertura de intereses | Utilidad Operacional / Gastos de intereses | Unidad | 2,72 | 2,26 | 1,82 | **2,27** | **2,72** |

Fuente: elaboración de propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

La metodología para el cálculo de los indicadores determinantes de la Capacidad Organizacional es como aparece en el numeral correspondiente al Análisis de rentabilidad, mientras que la metodología usada para el cálculo de los indicadores pertenecientes a la Capacidad Financiera es como se muestra a continuación:

*"Índice de Liquidez = Activo Corriente / Pasivo Corriente, el cual determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo.*
*Índice de Endeudamiento = Pasivo Total / Activo Total, el cual determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la probabilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.*
*Razón de Cobertura de Intereses = Utilidad Operacional / Gastos de Intereses, el cual refleja la capacidad del proponente de cumplir con sus obligaciones financieras. A*

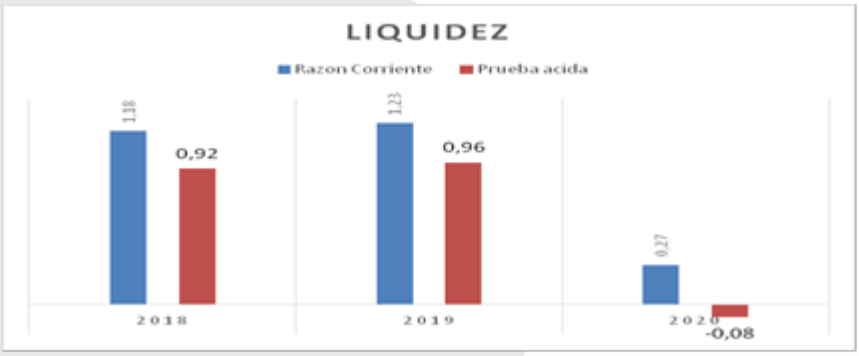
*mayor cobertura de intereses, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones financieras."*

La tendencia lineal fue realizada bajo el método de Mínimos Cuadrados a partir de una variable que pretende ser explicada y otra que la explica, lo cual representa una línea recta que busca el mejor ajuste del conjunto de datos. Por otra parte, el promedio simple, constituye una media aritmética calculada a partir de la suma del conjunto de datos y divida entre el número de ellos, teniendo en cuenta que este último método no es muy recomendable cuando hay la existencia de valores atípicos que puedan distorsionar la información que exhibe la muestra.

### 3.3.1. Análisis grafico

La razón del análisis grafico es ver de forma más clara la evolución de los indicadores financieros para evaluar la capacidad organizacional y financiera para tres eslabones de la estructura financiera de una organización en el momento de hacer a un proceso contractual que se requiera ejecutar de acuerdo con la planeación propuesta, con la capacidad de responder a cualquier tipo de imprevisto que pudiera poner en riesgo la ejecución del proyecto.

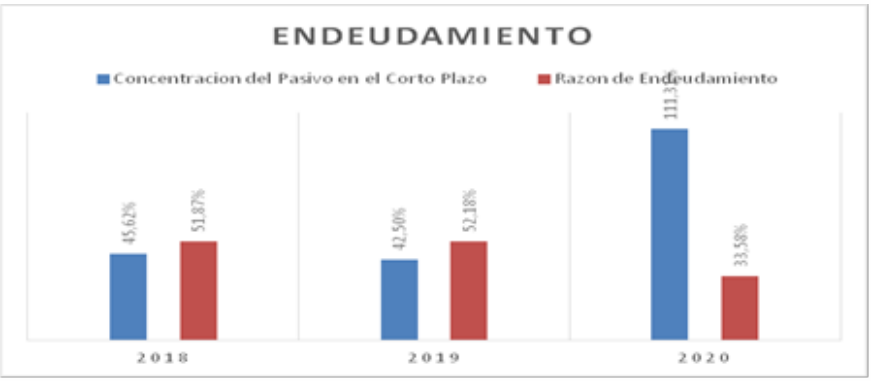
**Grafico 5. Liquidez**




Fuente: elaboración de propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

Con el análisis de la liquidez en el sector se puede evidenciar que la liquidación del nivel de inventarios para llevar a cabo el pago de las obligaciones de corto plazo en promedio tiene incidencia. Es de notar que en 2021 la capacidad de pago en sector se vio reducida completamente.

**Grafico 6. Endeudamiento**




Fuente: elaboración de propia con base en el Sistema Integrado de Información Financiera (SIIS) de la Superintendencia de Sociedades

El nivel de endeudamiento en el corto plazo supero el endeudamiento total, y sumado a ello la capacidad de pago en el corto plazo también se ha visto comprometida. Por su parte, el endeudamiento promedio del sector es aproximadamente del 46%.

### 3.4. Fijación de pecios

#### 3.4.1. Variación precio inmuebles en arrendo

De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo en informe denominado *Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia* con datos de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2008 del DANE, se realizó el cálculo del canon promedio mensual de arrendamiento a nivel nacional a precios del 2011, información que fue actualizada hasta llegar al 2021, teniendo en cuenta la normatividad vigente y variables económicas tales como el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la Tasa Representativa del Mercado (TRM) obtenido que promedio del canon mensual de arrendamiento en Colombia a la fecha es de $418.197 en comparación con el Valle del

Cauca que esta por el orden $ 445.653. Cabe mencionar que estos cálculos no tienen en cuenta estrato socioeconómico, dimensiones o tipo de inmueble.

**Tabla 12. Canon promedio de arrendamiento por región**[6]

| Región | Canon promedio (USD) 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | IPC (Banrep) 11/2021 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bogotá | 188,9 | $ 380.649 | $ 389.937 | $ 397.501 | $ 412.050 | $ 439.946 | $ 465.243 | $ 484.271 | $ 499.671 | $ 518.658 | | $ 545.939 |
| Antioquia | 162,4 | $ 327.249 | $ 335.234 | $ 341.738 | $ 354.245 | $ 378.228 | $ 399.976 | $ 416.335 | $ 429.574 | $ 445.898 | | $ 469.352 |
| Valle | 154,2 | $ 310.725 | $ 318.307 | $ 324.482 | $ 336.358 | $ 359.130 | $ 379.780 | $ 395.313 | $ 407.884 | $ 423.383 | | $ 445.653 |
| Atlántico | 113,8 | $ 229.316 | $ 234.912 | $ 239.469 | $ 248.233 | $ 265.039 | $ 280.278 | $ 291.742 | $ 301.019 | $ 312.458 | 5,26% | $ 328.893 |
| Oriental | 127,7 | $ 257.326 | $ 263.605 | $ 268.719 | $ 278.554 | $ 297.412 | $ 314.513 | $ 327.376 | $ 337.787 | $ 350.623 | | $ 369.066 |
| **Total Nacional** | **144,7** | **$ 291.582** | **$ 298.697** | **$ 304.492** | **$ 315.636** | **$ 337.004** | **$ 356.382** | **$ 370.958** | **$ 382.755** | **$ 397.299** | | **$ 418.197** |

Fuente: elaboración propia con base en *Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia (BID) – Boletín Económico del Banco de la Republica*

### 3.4.2. Calculo del precio de arriendo de un bien inmueble

De acuerdo con metrocuadrado.com el cálculo del canon de un bien implica tener en cuenta aspectos tales como precio por metro cuadrado, IVA si aplica, el tipo de inmueble, año de construido, área, estrato, piso en el que está ubicado, numero de baños, numero de parqueaderos, si califica como edificio inteligente (oficinas), altura si se trata de una bodega, número de líneas telefónicas, estado de conservación[7], seguros, comparación histórica de precios totales y por metro cuadrado. Grosso modo el otorgamiento de un valor de arrendamiento a un bien debe ser llevado a cabo de manera cuidadosa sin que pueda llegar a comprometer la rentabilidad e incluso el costo del capital invertido.

#### 3.4.2.1. Valor del canon de arrendamiento

[6] Cifras en pesos colombianos. Información actualizada a partir del IPC según Banco de la Republica en https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/indice-precios-consumidor-ipc.
[7] Revisión del interior del bien inmueble el cual será calificado en escala de excelente, bueno, regular, malo y pésimo. Esta calificación, también podría ser numérica, pero se deberá prestar especial atención al significado de cada nivel.

Se tomó el promedio del valor por metro cuadrado por mes equivalente a $195.468, y teniendo en cuenta las zonas puestas en arrendamiento por parte de la Biblioteca Departamental, se calculó el valor mensual de canon de arrendamiento por valor de $195.468, que para el total anual equivalente a 3 meses corresponde a QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE ($586.404)

De este modo, el valor estimado del presupuesto es por valor de QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS M/CTE ($586.404) valor que incluye IVA, contribuciones, tasas y demás costos directos e indirectos que correspondan al valor del contrato, según sea el caso.

**Tabla 14. Presupuesto estimado**

| **Zona** | **Área M2** | **SUBTOTAL** |
|---|---|---|
| **SEGUNDO PISO** – Maquina Mixta y Maquina de bebidas calientes | 1,8 | $ 130.312 |
| **TERCER PISO** – Maquina mixta | 1,3 | $ 65.156 |
| **CANON MENSUAL** | **$** 195.468 | |

| | |
|---|---|
| **VALOR TOTAL DEL CONTRATO** | **$ 586.404** |

## ASPECTOS LEGALES

La contratación pública busca el cumplimiento de los fines estatales, por tanto, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los logros del Estado. Por ello, se han expedido diferentes normas que buscan dotar a las entidades con herramientas que permitan que dicha selección sea idónea.

• Ley 80 del 28 de octubre de 1993, “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”. Estructura general y principios de contratación estatal para las entidades públicas.

• Ley 1150 del 16 de julio de 2007. “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”.

• Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015. “Por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional”.

Así las cosas, el cumplimiento de esta normatividad tiene por objeto la reducción de costos en el proceso contractual y con ello que, el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública de cumplimiento a los fines estatales.

**Aspectos regulatorios del sector:**

- Ley 1474 del 12 de julio de 2011. “Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública”.

- Ley 1882 del 15 de enero 2018. “Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la contratación pública a en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.”.

- Decreto 019 del 10 de enero de 2012. “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.”

- Ley 84 del 26 de Mayo de 1873 (Código Civil Colombiano). Artículos 1973 y s.s.

- Decreto 410 del 27 de marzo de 1971. “Por el cual se expide el Código de Comercio El Presidente de la República de Colombia”. Artículos 518 y s.s.

- Decreto 417 del 17 de marzo de 2020. "Por el cual se declara un Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional”.

-Decreto 579 del 15 de abril de 2020. "Por el cual se adoptan medidas transitorias en materia de propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica".

-Ley 789 del 27 de diciembre de 2002. Artículo 50. “Por la cual se dictan normas para apoyar el empleo y ampliar la protección social y se modifican algunos artículos del Código Sustantivo de Trabajo”.

-Ley 1122 del 9 de enero de 2007. “Por la cual se hacen algunas modificaciones en el Sistema General de Seguridad Social en Salud y se dictan otras disposiciones”.

-Resolución 2400 de 1979, emitida por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. “Por la cual se establecen algunas disposiciones sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo”.

-Circular No. 001 de 2003, emitida por la Dirección General de Riesgos Profesionales del Ministerio de la Protección Social.

Así las cosas, el cumplimiento de esta normatividad tiene por objeto la reducción de costos en el proceso contractual y con ello que, el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública de cumplimiento a los fines estatales.

**ANÁLISIS DE LA DEMANDA**

Con el análisis de la Tienda Virtual del Estado Colombiano – Colombia Compra Eficiente en el estudio de la demanda se pretende responder preguntas tales ¿Cómo ha adquirido la Biblioteca departamental en el pasado los arrendamientos de bienes inmuebles, entre otros? ¿Cómo adquieren otras Entidades Estatales y las empresas del sector privado este tipo de productos?, entre otros, con la finalidad de estimar la demanda potencial en la prestación del servicio. Para el estudio de la demanda se consultaron motores de búsqueda especializados tales como, DANE, BANCO DE LA REPUBLICA, SISTEMA INTEGRADO DE INFORMACION FINANCIERA (SIIS), COLOMBIA COMPRA, MINISTERIO DE COMERCIO, INSDUSTRIA Y TURISMO, SECOP I Y II, entre otros.

Por tal razón, se procedió a adelantar consultas en el portal de Colombia Compra Eficiente - SECOP I y SECOP II (www.colombiacompra.gov.co), para seleccionar aquellos procesos relacionados y/o similares al que se pretende contratar:

**Procesos de contratación para el arrendamiento de espacios físicos - inmuebles – otras entidades:**

| Proceso | Tipo de Proceso | Estado | Entidad | Objeto | Contratista | Cuantía |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SSD_1.220.02-59.2-5659 | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | Liquidado | VALLE DEL CAUCA - GOBERNACIÓN | MEDIANTE EL PRESENTE CONTRATO, LA BENEFICENCIA DEL VALLE (ARRENDADORA) CONCEDE A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO AL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA- SECRETARIA DE SALUD DEPARTAMENTAL (ARRENDATARIO) EL INMUEBLE DISTINGUIDO COMO PISO SIETE (7), CON UN ÁREA DE 277.64 METROS CUADRADOS DEL EDIFICIO BENEFICENCIA DEL VALLE, UBICADO EN LA CALLE 9 NO. 4-50 DE ESTA CIUDAD, CUYOS LINDEROS SE ESPECIFICAN EN LA ESCRITURA NO. 1125 DEL 23 DE ABRIL DE 1993 DE LA NOTARÍA 13 DE CALI. | BENEFICENCIA DEL VALLE DEL CAUCA E.I.C.E | $ 3.500.000 |
| 1.110.01-59.2-1141 | Contratación Directa (Ley 1150 de 2007) | Celebrado | VALLE DEL CAUCA - GOBERNACIÓN | EL ARRENDADOR, ENTREGARÁ EN ARRENDAMIENTO UNOS ESPACIOS NECESARIOS DONDE SE PUEDA INSTALAR EQUIPOS REPETIDORES PARA ATENDER LAS REDES DE COMUNICACIONES CON LOS MUNICIPIOS Y LA RED DE ORDEN PÚBLICO DEL CORREDOR VIAL DE LA CARRETERA CALI - BUGA, BUENAVENTURA, BUGA. | RGM ELECTRONICA LTDA | $ 10.354.190 |

Fuente: SECOP. Elaboración interna.

**Procesos de contratación para el arrendamiento de espacios físicos - inmuebles – KAUTIVA AGENCIA S.A.S.:**

| CONTRATO | OBJETO | ENTIDAD CONTRATANTE | PLAZO |
|---|---|---|---|
| Certificación de febrero 01 de 2024. | Servicio de dispensación de alimentos y bebidas por medio de máquinas vending para utilización de usuarios de las instalaciones del parqueadero y público en general. | URBANO PARKING S.A.S. – Persona jurídica privada. | Durante el periodo comprendido entre diciembre 1 de 2022 hasta noviembre 30 de 2026. Actualmente el contrato se encuentra en ejecución. |
| Contrato suscrito el 03 de agosto de 2022. | Arrendamiento de dos espacios físicos de 2m2 para ubicación de 2 máquinas dispensadoras de auto venta de snacks y bebidas frías para el uso personal de trabajadores y visitantes | INDUSTRIA DE LICORES DEL VALLE. – Persona Jurídica, Empresa Civil y Comercial del Estado | Durante el periodo comprendido entre agosto 03 de 2022 hasta diciembre 31 de 2023. |
| Contrato suscrito en 12 de febrero de 2024 | La Institución Educativa Eustaquio Palacios para mejorar el desarrollo institucional y académico, ha decidido entregar en arrendamiento a KAUTIVA AGENCIA S.A.S cinco (5) espacios destinados a ubicar máquinas dispensadoras de alimentos, beneficiándose de la infraestructura global que se pone a disposición de EL ARRENDATARIO. | INSTITUCION EDUCATIVA EUSTAQUIO PALACIOS. – Persona Jurídica Estatal, Institución Educativa del orden municipal. | Actualmente el contrato se encuentra en ejecución |

## CONCLUSIONES

- El PIB puede tener un impacto directo en la vida cotidiana de las personas. Un aumento en el PIB puede indicar un crecimiento económico, lo que puede llevar

a una mayor producción y creación de empleos. Esto puede llevar a un aumento en los salarios y en el poder adquisitivo de las personas.

- Los resultados del Producto Interno Bruto (PIB) del tercer trimestre del 2023 - **que ubicaron al indicador en terreno negativo (-0,3 %)**- dieron cuenta del ritmo lento con el que está creciendo la economía. De acuerdo con los expertos, hay dos factores que estarían influyendo en mayor medida en este comportamiento: la política monetaria contractiva y la disminución de la confianza doméstica.
- *"Estos dos factores han obstaculizado significativamente la inversión y han desacelerado el consumo privado, un escenario que esperamos que persista en el cuarto trimestre del 2024 y el primer trimestre del 2024"*, indica el informe.
- En ese orden de ideas, **BTG Pactual estima que prevé una contracción del 0,3 % del PIB en el cuarto trimestre del 2023**, lo que indica una recesión técnica y sitúa el crecimiento del año en el 0,7 %. Respecto al mercado laboral, las condiciones se mantienen estables.
- A pesar de que este escenario podría mantenerse en 2024, se pronostica una leve recuperación a partir del segundo trimestre, impulsada por una mejora gradual en los niveles de inversión. A esto se le suma que los créditos anunciados por parte del Gobierno para el sector vivienda podrían tener un impacto en esta actividad, lo que, a su vez, le darían un empuje el crecimiento económico.
- Por lo anterior, **los expertos proyectan una expansión del PIB del 1,7 % en 2024.** En cuanto a 2025, el crecimiento debería repuntar debido a los efectos positivos del ciclo de relajación monetaria sobre el consumo privado y la inversión, por lo que se estima que el crecimiento sea del 2,6 %.

Para constancia de lo anterior se firma el mes de abril del 2024.

**ANGELA CASTIBLANCO ALBAN**
Directora Administrativa y Financiera

Elaboró y Reviso: Angélica Rada Prado – Asesora de Dirección