ANALISIS DEL SECTOR

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Es así como la secretaria general del Municipio de Quibdó determina cuáles son sus necesidades y cómo puede satisfacerlas, por lo cual trata de conocer y entender cómo y con quién puede establecer la relación para ello. Para el efecto es necesario conocer el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

Entender el mercado del bien o servicio que la secretaria general pretende adquirir permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo.

Con el propósito de observar lo dispuesto en el artículo **2.2.1.1.1.6.1** del Decreto **1082** de **2015**, cumplir con la Guía para la elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, y materializar los principios de planeación, responsabilidad, y transparencia, esta entidad identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por las empresas dedicadas satisfacer la necesidad de arrendamiento de un espacio físico y también por un buen número de personas natural que cuentan con inmuebles locativos que pueden satisfacer la necesidad apremiante de la secretaria de educación.

1. ASPECTOS GENERALES

La actividad económica en Colombia 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 con 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 agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Sector secundario o industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos subsectores: industrial extractivo e industrial de transformación: Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo. Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.

Sector terciario o de servicios: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos los servicios de comercio, construcción, restaurantes, los hoteles, transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, logísticos, etc.

De conformidad con lo anterior, el objeto a contratar: **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 NRO. 21 – 51, BARRIO ZONA MINERA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN DE POLICIA DE LA ALCALDIA DE QUIBDÓ.** Se encuentra ubicado en el Sector Terciario o de Servicios.

El Sector Terciario o de Servicios, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía; como ejemplo de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el gobierno, entre otros.

El Consejo de Estado en sentencia (sentencia hito) del 5 de mayo del 2000(3) introdujo dos elementos importantes a esta discusión: en primer lugar, estableció la diferencia entre la actividad de arrendar bienes inmuebles propios (actividad civil) a la de arrendar bienes para subarrendarlos (actividad mercantil), y en segundo lugar, aclaró que aunque las partes de un contrato de arrendamiento fueren comerciantes, ello no desnaturalizaba el carácter civil de un contrato de arrendamiento de bienes propios.

Esta sentencia estableció que:

"Pues bien, el artículo 20, numeral 2°, del Código de Comercio considera como acto de comercio el arrendamiento de bienes muebles, al igual que "el arrendamiento de toda clase de bienes para subarrendarlos". En este orden de ideas, es un acto mercantil el arrendamiento de inmuebles para su subarriendo, lo que no es realmente la actividad de la actora, pues la misma se circunscribe al arrendamiento de inmuebles sin la finalidad de subarrendar. Ahora bien (...), advierte la Sala que si bien la arrendadora (la actora), y el arrendatario son comerciantes, y el contrato es mercantil por mandato de los artículos 518 al 524 del Código de Comercio, tales circunstancias no le quitan el carácter de actividad civil al simple arrendamiento de inmuebles propios de la sociedad, como tampoco pierden el carácter de sociedades civiles, las compañías que no adopten dentro de su objeto social actos mercantiles, a pesar de que para todos los efectos se rijan por la legislación mercantil (C. Co., art. 100), pues en estos casos no es la normatividad aplicable la que determina que la actividad sea civil o mercantil, o que la sociedad sea civil o mercantil, sino la naturaleza misma del acto".

Por medio del Concepto 42544 del 13 de diciembre de 2017 se confirma que el arrendamiento de bienes inmuebles propios no es una actividad comercial gravada con ICA.

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 servicio se encuentran incluidos los siguiente productos o servicios:

- Publicidad
- Actividades profesionales científicas y técnicas
- cinematográficas y programas de televisión
- Educación superior privada

- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de programación y trasmisión, agencias de noticias
- **Inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento**
- Correo y servicios de mensajería
- Telecomunicaciones
- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Salud humana privada
- Producción de películas
- Servicios de transporte

1.1 ECONÓMICO

La Asociación para el Fomento y Desarrollo Inmobiliario (AFYDI) destaca la importancia del sector inmobiliario en la economía de Colombia, representando el 8.5% del Producto Interno Bruto (PIB) nacional.

Con proyecciones de un crecimiento del 15% en la gestión de inmuebles para finales de este año, AFYDI sigue consolidándose como un líder clave en la intermediación de arriendos y ventas a lo largo del país, y contribuyendo a través de la formalización del sector.

De acuerdo con datos del DANE, el sector inmobiliario ha sido uno de los motores de la economía colombiana en 2024, aportando entre el 8.5% y 8.8% del PIB, lo que equivale a más de 125 billones de pesos. Este crecimiento refleja la importancia de las transacciones inmobiliarias, incluidas la venta de viviendas usadas y el arriendo de inmuebles, en un año donde otros sectores han enfrentado caídas.

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:

- 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.
- Inversionistas: Muchos inversionistas buscan activos reales como una forma de diversificar sus portafolios. Las propiedades inmobiliarias son consideradas una inversión segura y rentable.
- 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.
- 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.
- 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.

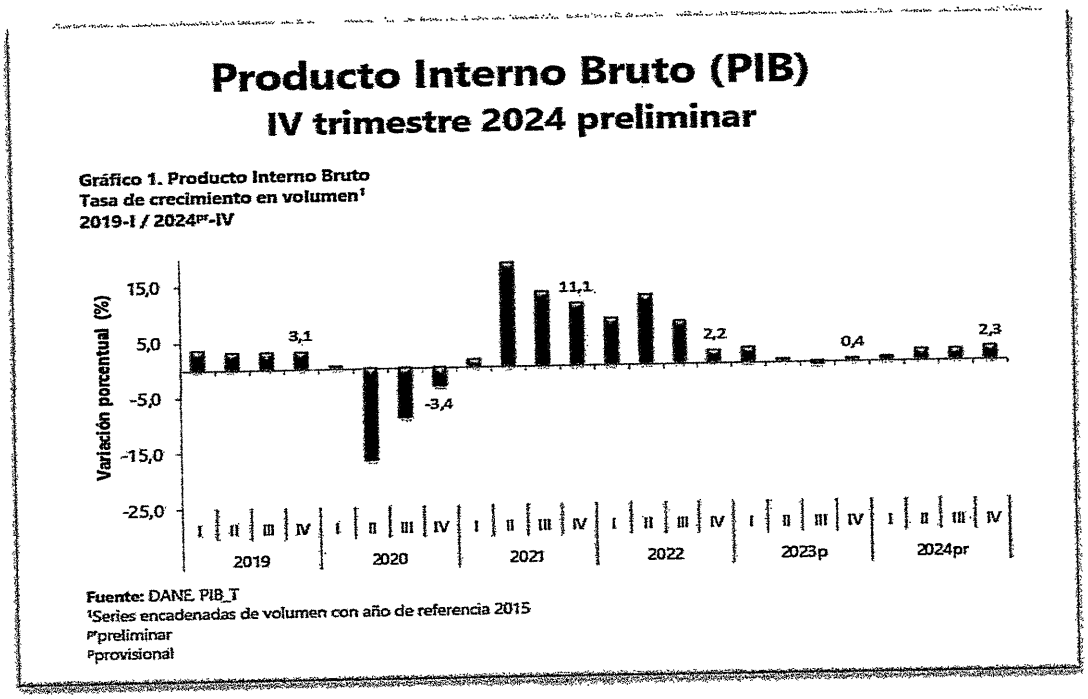
El sector inmobiliario es una pieza de vital importancia en la estructura de la economía mundial y la sociedad, ya que se trata de un área que ofrece soluciones integrales capaces de transformar la experiencia de comprar, vender y alquilar propiedades.

El sector inmobiliario es aquel que comprende una amplia diversidad de servicios que se encargan de facilitar la adquisición, comercialización, administración y arrendamiento de bienes inmuebles, ofreciendo soluciones personalizadas y adaptadas a las necesidades individuales de cada cliente. Los servicios inmobiliarios se han convertido en un soporte esencial tanto para personas que desean encontrar un hogar ideal como para empresas que necesitan espacios adecuados para sus operaciones.

Producto Interno Bruto (PIB) IV trimestre 2024 preliminar

Información actualizada el 17 de febrero de 2025 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)

El Producto Interno Bruto crece 1,7% en el año 2024[pr] respecto al año 2023[p]



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

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,1% (contribuye 0,8 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 8,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,4% (contribuye 1,0 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 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 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 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,2%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,1%.

Actividades inmobiliarias

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

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024[pr] / 2023[p]	2024[pr]-IV / 2023[p]-IV	2024[pr]-IV / 2024[pr]-III
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5

Fuente: DANE, PIB_T

1.2 Para el año 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, respecto al año 2023p. En el cuarto trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

1.3 TECNICO.

Históricamente la producción formal de vivienda en Colombia ha presentado limitaciones en su dimensión y composición por la localización, el precio, el tipo de vivienda, etc. Esta oferta ha atendido las demandas de servicios habitacionales de los grupos de ingresos medios altos y altos.

Los hogares de ingresos y medios bajos han compensado esta condición del mercado principalmente mediante la producción informal y el arrendamiento. Sin embargo, la producción informal de vivienda acoge, por una parte, hogares pobres, marginados tanto del mercado de vivienda nueva como del mercado de arrendamientos, y hogares que, sin ser pobres, asumen la autogestión de su vivienda, más como una reacción de no aceptación de los atributos de la oferta formal que por su condición socioeconómica.

En este contexto, el arrendamiento constituye una forma de tenencia de la vivienda aceptada por los hogares que, estando marginados del mercado de vivienda nueva, tampoco consideran la producción informal como una alternativa viable. Esta dinámica ha llevado, desde 1985, a la reducción progresiva de la proporción de propietarios, al punto de que esta forma de tenencia es superada actualmente por el agregado de las otras. Consecuentemente, han ascendido dos tipos de tenencias: el arrendamiento, y otra forma asociada a este, que es la de los hogares que ocupan la vivienda en calidad de usufructo. Este último grupo presenta las condiciones de precariedad

habitacional y pobreza más críticas. Los factores que han determinado la naturaleza predominantemente informal de la oferta residencial de arrendamientos están asociados con la baja producción de vivienda de interés social (VIS), las limitaciones en la capacidad económica de la demanda, y un marco legislativo que en el pasado contenía una fuerte regulación del mercado inclinada hacia el arrendatario. La resultante de la interacción de estos factores fue la falta de estímulos para el desarrollo y la consolidación de una producción formal de viviendas para alquilar. En lo referente a propuestas de política pública hay dos grupos de iniciativas: la ampliación de la oferta de vivienda para arrendar y la implementación de subsidios de arrendamiento.[1]

ASPECTOS ESCENCIALES CORRESPONDIENTES AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento de vivienda urbana está definido en el artículo 2 de la Ley 820 de 2003 como aquel, por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble urbano destinado a vivienda, total o parcialmente, y la otra a pagar por este goce un precio determinado.

Las partes del contrato de arrendamiento en términos generales se definen por el Código Civil Colombiano como arrendador: aquel que da el goce de un inmueble, y arrendatario: aquel que paga el precio por el goce del inmueble.

El contrato de arrendamiento no requiere formalidades, nace a la vida jurídica por la voluntad de las partes; no obstante, cuando el contrato de arrendamiento conste por escrito, dentro de las obligaciones del arrendador en el contrato de arrendamiento de vivienda urbana se encuentra la de suministrar tanto al arrendatario como al codeudor, copia de éste con firmas originales.

Para los contratos de arrendamiento de vivienda urbana las obligaciones de los arrendadores y los arrendatarios se encuentran definidas en los artículos 8 y 9 de la Ley 820 de 2003. Existen otras obligaciones generales del arrendador y del arrendatario las cuales se encuentran establecidas en los artículos 1982 y 1986 del Código Civil respectivamente, y en los artículos 2029 y 2030 para el arrendatario solamente.

Frente al pago del canon de arrendamiento el artículo 2000 del Código Civil dispone que el arrendatario es obligado al pago del precio de renta. En los contratos de arrendamiento de vivienda urbana el precio mensual del arrendamiento no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

El reajuste del canon de arrendamiento se realiza cada 12 meses de ejecución del contrato y el arrendador lo podrá incrementar hasta una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%), del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor del año inmediatamente anterior.

El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes, rotura de cristales, etc.

[1] www.iadb.org/es/investigacion.../detalles-de-publicacion,3169.html

No obstante, tratándose de reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, el arrendador deberá reembolsar al arrendatario su costo, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Sino se informó a tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.

Los contratos de arrendamiento se prorrogan automáticamente en los mismos términos inicialmente pactados, lo anterior siempre y cuando no se haya efectuado el preaviso por las partes para la terminación unilateral del contrato, determinada en los artículos 23 y 25 de la Ley 820 de 2003.

La restitución de inmueble arrendado es la acción que se realiza con el fin de que la tenencia del bien que fue arrendado se restituya a su dueño. Dicha entrega está precedida por la terminación del contrato de arriendo, ya que es una obligación del arrendador regresar el bien inmueble a su dueño una vez se dé por terminado el contrato.

1.4 REGULATORIO.

El Artículo 2.2.1.2.1.4.11, del Decreto 1082 de 2015, establece que 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.

La ley 820 de 2023, en su artículo 20, establece que, "Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor".

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es

recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado.

De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente: Artículo 520 del Código de Comercio: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato. 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario. 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias

2. ESTUDIO DE MERCADO

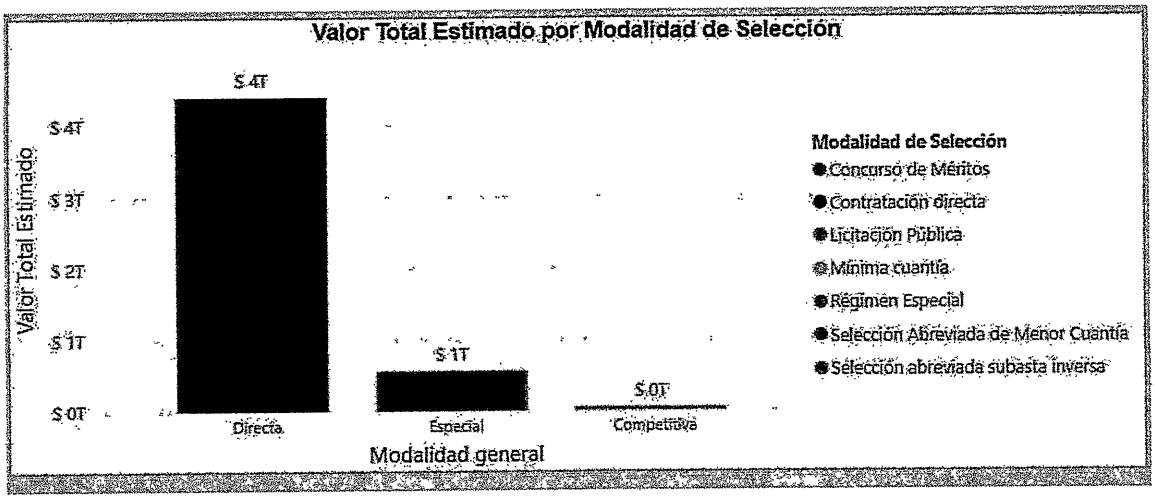
2.1 COMPORTAMIENTO DEL GASTO

Teniendo en cuenta que la entidad ha tenido por necesidad de la prestación de servicios a la ciudadanía y para garantizar el funcionamiento de la misma arrendar bienes inmuebles, se detalla a continuación el correspondiente análisis histórico:

Nombre Entidad	Modalidad de Contratación	Proveedor Adjudicado	Valor del Contrato	Objeto del Contrato	Año
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	JORGE ENRIQUE SANCHEZ OVIEDO	95.000.000	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 2DA NO 25/80/82 ESQUINA ALAMEDA REYES DE LA CIUDAD DE QUIBDO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL KIDER NACIONAL	2018
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	JUAN CARLOS BARRETO BARRETO	154,635,000	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA ANTONIO MARIA CLARET, UBICADA EN LA CARRERA PRIMERA CON CALLE 27 No 27 35 BARRIO ROMA	2020
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	JUAN CARLOS BARRETO BARRETO	83,739,442	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA DIOCESANO PEDRO GRAU Y AROLA SEDE PRINCIPAL, UBICADA EN EL BARRIO PARQUE DE LA GLORIA VÍA GUAYABAL	2020
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	LUIS FERNANDO	16,775,657	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 21 # 34-19, EN EL BARRIO EL	2021

		RAMOS IBARGUEN		CARAÑO DE LA CIUDAD DE QUIBDÓ PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO CENTRAL DE LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ	
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	AMADO CORDOBA MENA	47,474,340	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA INSTITUCION SANTO DOMINGO DE GUZMAN SEDE PARAISO, UBICADO EN LA CALLE 34a Nº 18-142 BARRIO PARAISO.	2022
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	BELLY ELISEDIZ GARCIA CAICEDO	127,211,161	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 26 CON CARRERA 11 SUBIDA AL BARRIO LOMA DE SAN JUDAS, ENTRADA A LA ESMARALDA DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA PLAZA SATELITE Nº 1, DONDE SE UBICO UNA PARTE DE LOS VENDEDORES AMBULANTES DE LA ALAMEDA REYES DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ.	2022
Alcaldía Municipio de Quibdó	Directa	AIRLETH JOHANA CORDOBA PARRA	230,607,240	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1RA # 27-01 BARRIO ROMA, DE LA CIUDAD QUIBDÓ PARA EL FUNCIONAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LAS ENTIDADES QUE HACEN PARTE DEL SISTEMA DE RESPONSABILIDAD PENAL PARA ADOLESCENTES DEL MUNICIPIO DE QUIBDÓ	2023

La modalidad que prevalece en esta muestra obtenida y representada en la tabla anterior claramente se demuestra que es la contratación directa para este tipo de objeto contractual con el código 801315 Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones. Lo anterior se corrobora en la información reportada en el Modelo de Abastecimiento Estratégico, como se muestra a continuación:



El siguiente análisis busca definir y estimar las condiciones de la oferta en el mercado para la contratación **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 NRO. 21 – 51, BARRIO ZONA MINERA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCIÓN DE POLICIA DE LA ALCALDIA DE QUIBDÓ.**

Si bien es cierto, que en la ciudad de Quibdó existen varios predios disponibles para el arrendamiento, se determina una ubicación geográfica específica donde históricamente, así como por ubicación estratégica y adecuaciones del bien inmueble debe garantizarse dicho arrendamiento y con ello la prestación de servicios a la ciudadanía, para con ello garantizar la misionalidad y funcionamiento de la entidad territorial.

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En el buscador de procesos de contratación del portal web de Colombia Compra Eficiente, se encuentra una gran cantidad de contratos suscritos por entidades estatales que son celebrados en la modalidad de contratación directa, entre ellos se encuentran:

ITEM	NUMERO DE PROCESO	MODALIDAD	ENTIDAD	ACTIVIDAD	VALOR
1	*CA-004-2022*	*CONTRATACIO N DIRECTA*	*ALCALDIA MUNICIPIO DE SOPETRAN*	*CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SOPETRAN ANTIOQUIA, COMO OFICINA DE EMPRESAS PUBLICAS DE SOPETRAN*	*$ 40.000.000*
2	*CDA-20220008*	*CONTRATACIO N DIRECTA*	*MUNICIPIO DE DUITAMA*	*SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE INSTALACIONES EDUCATIVAS, VIGENCIA 2023, EN EL MUNICIPIO DE DUITAMA*	*$ 448.533.348*
3	*CD-SGM-1211-2022*	*CONTRATACIO N DIRECTA*	*MUNICIPIO DE MONTERIA*	*ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA INSPECCION PRIMERA DE LA POLICÍA URBANA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE MONTERÍA*	*$ 40.510.800*

4	FGN-RNOCC-CD-0068-2023	CONTRATACION DIRECTA	FISCALIA GENERAL DE LA NACION	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE MONTERIA CÓRDOBA	$ 178.250.000
5	CA-344-2023	CONTRATACION DIRECTA	ALCALDIA MUNICIPAL DE MADRID CUNDINAMARCA	ARRENDAMIENTO BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS SEDES ADMINISTRATIVAS EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE MADRID PROPENDIENDO POR QUE LA COMUNIDAD TENGA ACCESO AL APARATO ADMINISTRATIVO DE LA ENTIDAD TERRITORIAL	$ 34.506.054
6	MNSGCDAR1892-2024	CONTRATACION DIRECTA	MUNICIPIO DE NEIVA	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE PISOS DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 8 NO. 12- 65 EDIFICIO LUCIANA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL	$ 19.389.333
7	CD-2339 DE 2024	CONTRATACION DIRECTA	ALCALDIA MUNICIPIO DE VILLAVICENCIO	ARRENDAMIENTO DE ESPACIO DE TRABAJO INTEGRAL EN LA MODALIDAD DE COWORKING PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DISTINTAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO	$ 500.140.000
8	SSAD-CD-1533-2024	CONTRATACION DIRECTA	GOBERNACION DEPARTAMENTAL DEL PUTUMAYO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO TEMPORAL DE BIEN INMUEBLE PARA LA SECRETARIA DE HACIENDA DEPARTAMENTAL DE LA GOBERNACION DEL PUTUMAYO	$ 29.070.000

3.1 VALOR DEL CONTRATO

El presupuesto estimado del proceso de contratación que nos arrojó el análisis de la oferta presentada es de **CIENTO SIETE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS ($ 107.387.500,00 M/CTE, por** un plazo de ejecución de nueve (09) meses y veintisiete (27) días sin exceder el 31 de diciembre de 2025. El valor del contrato para el año 2025 se determinó de la siguiente manera:

De conformidad con Contrato N° CD-812-2024 entre la Alcaldía Municipio de Quibdó – Contratante y CARLOS MARIO VALENCIA BLANDON– Contratista; se celebró el acuerdo para el **"ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 22 NRO. 21 – 51, BARRIO ZONA MINERA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA INSPECCIÓN DE POLICIA DE LA ALCALDIA DE QUIBDÓ"**, el cual es base para establecer el valor del contrato para el año 2025, así:

VALOR CONTRATO 812 DE 2024– PLAZO 02 MESES	VALOR MENSUAL AÑO 2024	IPC AÑO 2025	VALOR INCREMENTO POR IPC	VALOR MENSUAL AÑO 2025	VALOR MENSUAL AÑO 2025 APROXIMADO A MILES	PLAZO DE EJECUCION AÑO 2025 (MESES)	VALOR CONTRATO AÑO 2025
$9.835.200	$4.917.600	5.2%	$255.715	$ 10.847.222,22	$ $10.847.223	09 MESES Y VEINTISIETE (27)DIAS	$ 107.387.500,00

Para la determinación del canon de arrendamiento para la vigencia 2025, se tuvo en cuenta el aumento del IBC para este año y además se tuvo en consideración los elementos puestos a disposición por el arrendatario para el funcionamiento del inmueble, los cuales corresponden a: 3 computadores de mesa, 3 escritorios, 3 juegos de sillas de escritorios, 6 sillas, 1 aire acondicionado.

Igualmente, el arrendador asume el pago de los servicios públicos de agua e internet. Además de poner a disposición los servicios de una persona que se encarga de los servicios generales del inmueble

3.2 JUSTIFICACION DE CONTRATACION

En desarrollo del principio del deber de selección objetiva descrito en el artículo 29 de la ley 80 de 1993, y lo contemplado en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal puede contratar bajo la modalidad de contratación directa, teniendo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble.

En este caso como se trata del arrendamiento de un bien inmueble para el funcionamiento de las siguientes secretaria y/o dependencias: la Inspección de policía para que los funcionarios adscritos a esta dependencia puedan ejecutar sus actividades propias y cumplir con su cometido misional., el inmueble ofrecido es cómodo, ofrece buena capacidad estructural, no se encuentra ubicado en zona de alto riesgo como deslizamiento e inundación, su estado de conservación se puede calificar como bueno, bajo el deterioro normal por el uso, sus instalaciones cuentan con todos los requerimientos para el funcionamiento de la dependencia y logra satisfacer la necesidad del Municipio.

4. VENTAJAS QUE REPRESENTA PARA LA ENTIDAD ESTATAL CONTRATAR EL BIEN O SERVICIO CON EL ASPIRANTE

Las ventajas de contratar los servicios, radica en los siguientes aspectos:

- La ubicación del inmueble que permite su fácil acceso adicionalmente cuenta con los espacios, condiciones necesarias, dimensiones requeridas.
- 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.

5. INDICACION SOBRE EL FUTURO CONTRATO ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA COLOMBIA.

El presente contrato no está cobijado por un acuerdo internacional o con tratado de libre comercio

KAREN JHOANA CHAPARRO PEÑA
SECRETARIA GENERAL

Proyecto: Aide Mercedes Ascanio Peña
Cargo: Contratista de Apoyo
Dependencia: Secretaria General
Firma:

Revisó: Jhon Mario Quinto
Cargo: Abogado Contratista
Dependencia: Secretaria General
Firma:

V/Bueno: Karen Jhoana Chaparro Peña
Cargo: Secretaria General
Dependencia: Secretaria General
Firma:

Los firmantes, que hemos revisado el documento, lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigente; por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.