ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en con lo dispuesto por el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Ejecutiva Seccional, procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

OBJETO:

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO PUEBLO VIEJO DIAGONAL AL PARQUE, EN EL MUNICIPIO DE JURADÓ EN EL DEPARTAMENTO DE CHOCO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 186-7474, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE DICHO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ.

CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la Entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas - UNSPSC:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del producto
8000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

ASPECTOS GENERALES:

Por medio de Acuerdo N° PCSJA23-12130 de 29 de diciembre de 2023, se creó la Dirección Seccional de Administración Judicial de Quibdó, delegando funciones en el ámbito de su jurisdicción, según lo dispuesto en artículo 103 de la Ley 270 de 1996.

La Ley 80 de 1993 y la ley 270 de 1996 reglamentaron la contratación del CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA, de los CONSEJOS SECCIONALES DE LA JUDICATURA y de las DIRECCIONES SECCIONALES. de conformidad a lo señalado en el numeral 2 y 3 del artículo 103 de la ley de 270 de 1996, corresponde al Director administrar los bienes y recursos destinados para el funcionamiento de la Rama Judicial y responder por su correcta aplicación o utilización.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

En esos casos, la Entidad Estatal debe elaborar los estudios y documentos previos, efectuar un estudio del sector que le permita identificar las condiciones en que debe ofrecer el arrendamiento, analizar los Riesgos y establecer las medidas necesarias para garantizar que el principio de selección objetiva sea satisfecho con ocasión de la selección del arrendatario, para lo cual, puede definir procedimientos competitivos que los interesados deban seguir para celebrar la contratación directa con quien ofrezca las mejores condiciones en términos de valor del canon, plazo y condiciones patrimoniales del arrendatario, entre otras.

Es de vital importancia para la entidad contar con espacios que puedan cumplir con los fines legales y constitucionales encomendados de acuerdo con la misión y visión de la DESAJ, razón por la cual debe propiciar espacios físicos ubicados en puntos estratégicos, de fácil acceso, con disponibilidad de transporte público, reconocimiento institucional, y demás.

Además, la DESAJ no cuenta con la cantidad suficiente de inmuebles propios o en comodato que permitan satisfacer las necesidades de ubicación de los despachos judiciales y/o dependencias administrativas, que le permita desarrollar las funciones propias que tienen asignadas dichas dependencias, tampoco se tiene prevista la adquisición de inmuebles con esa finalidad de manera inmediata, por cuanto esto supone una fuerte inversión y no se cuenta con el presupuesto para tal adquisición, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes.
Tal es el caso del Juzgado Promiscuo Municipal de Juradó - Chocó, que, debido a la falta de bienes inmuebles de propiedad de la Rama Judicial en dicho sector, no cuenta con el espacio y las adecuaciones apropiadas para ubicar el Juzgado Promiscuo Municipal de Juradó, debido a estas circunstancias la DESAJ, debió buscar espacios para ubicarlo, en aras de ejecutar la destinación que se tiene contemplada y suscribir contrato de arrendamiento de bien inmueble para su adecuada instalación y funcionamiento, el inmueble objeto de ocupación cumplió con las características necesarias para la óptima prestación del servicio, como lo es, la ubicación idónea, accesibilidad, además de contar con espacios adecuados, para garantizar la adecuada atención a los usuarios y la labor de los funcionarios y empleados públicos, en cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal.

DESPACHOS
JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JURADÓ

Teniendo en cuenta lo anterior y la no disponibilidad de recursos de la presente vigencia para la adquisición de sedes que permitan la ubicación de los despachos judiciales y la

imposibilidad de obtener uno en comodato o tenencia, se deberá celebrar un contrato de arriendo que permita la ubicación de los despachos descritos en el objeto del presente estudio, así como los despachos o sedes judiciales y/o administrativas que disponga la DESAJ.

Los bienes y/o servicios a adquirir con la presente contratación se encuentran contemplados en el Plan Anual de Adquisiciones de la presente vigencia fiscal.

En consonancia con lo expuesto y con base en los resultados obtenidos en la utilización de este espacio físico en años anteriores, se hace necesario celebrar el contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en el Barrio Pueblo Viejo, Juradó en el departamento del Chocó, en razón a los fines, objetivos y metas institucionales, ya que no se cuenta con otra oferta que satisfaga las necesidades de la entidad.

1.1. PERSPECTIVA LEGAL:

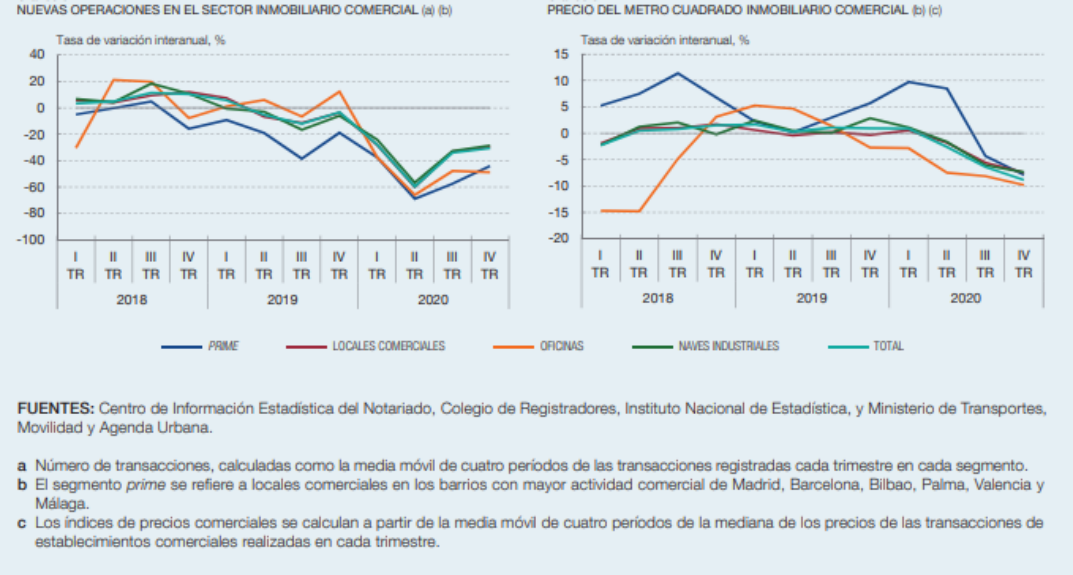
El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, se establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y en general cualquier clase de motivación subjetiva.

1.2. PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:

La Dirección Ejecutiva Seccional ha encontrado que en el sector se ofrecen servicios de arrendamiento de bienes inmuebles tanto por personas naturales como por personas jurídicas, pero no son adecuados para el normal y eficiente desarrollo de las funciones de las entidades públicas ni cuentan con la organización y la estructura que les permita desarrollar las actividades propias de la Administración de Justicia, en consecuencia se requiere de inmuebles que cuenten con todas las condiciones exigidas, esto es, condiciones físicas de infraestructura, locativas y demás.

El sector inmobiliario, ha sufrido un fuerte impacto por la paralización derivada del confinamiento por el coronavirus en el año 2020. Este impacto tuvo como consecuencia un desplome de la actividad que ha afectado de manera diferente a cada uno de los sectores económicos existentes hasta la fecha.



FUENTES: Centro de Información Estadística del Notariado, Colegio de Registradores, Instituto Nacional de Estadística, y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

a Número de transacciones, calculadas como la media móvil de cuatro períodos de las transacciones registradas cada trimestre en cada segmento.
b El segmento *prime* se refiere a locales comerciales en los barrios con mayor actividad comercial de Madrid, Barcelona, Bilbao, Palma, Valencia y Málaga.
c Los índices de precios comerciales se calculan a partir de la media móvil de cuatro períodos de la mediana de los precios de las transacciones de establecimientos comerciales realizadas en cada trimestre.

En el mercado inmobiliario comercial, obedece a la mayor sensibilidad que el segmento comercial ha mostrado tradicionalmente a los cambios en las condiciones económicas. Así, mientras que la demanda de establecimientos comerciales responde fundamentalmente a las perspectivas sobre el ciclo económico, en el caso del mercado de la vivienda existen otros factores, como los demográficos, que también resultan determinantes para entender su evolución.

Las transacciones de inmuebles comerciales se redujeron significativamente en 2020, en especial en la primera mitad del ejercicio, cuando el número de operaciones cayó un 44% con respecto al mismo período de 2019 (véase gráfico).

Esta evolución fue especialmente negativa en los establecimientos de las zonas prime –esto es, en los ubicados en el centro de las grandes ciudades—, si bien las compraventas ya se estaban resintiendo en estos lugares antes de la pandemia. Por tipología de activo, las compraventas descendieron con mayor intensidad en el subsegmento de oficinas, mientras que en el de las naves industriales experimentaron una caída algo menor. Esto último podría deberse a algunos cambios estructurales que se han acentuado durante esta crisis. Por ejemplo, el crecimiento del comercio online, que requiere de centros logísticos grandes y bien distribuidos geográficamente, podría haber amortiguado la reducción de la demanda de establecimientos de tipo industrial. Por otra parte, las adquisiciones de oficinas podrían haberse visto más afectadas desde el comienzo de la pandemia como consecuencia del aumento del teletrabajo.

En cuanto a la evolución de los precios en el segmento comercial, la caída ha sido generalizada a partir de marzo de 2020, pero menos pronunciada que la del número de transacciones. Concretamente, la tasa de variación interanual de los precios de estos inmuebles se situó en el –8,9% en el cuarto trimestre del ejercicio pasado, en términos de la media móvil de cuatro trimestres, y fue particularmente intensa en el caso de las oficinas (véase gráfico).

Esta mayor estabilidad en la evolución de los precios frente a la de las transacciones podría indicar que las decisiones de venta se han retrasado en los últimos meses para evitar o posponer la posible asunción de caídas acusadas en los precios por parte de los vendedores. En este sentido, cabe reseñar que el comportamiento de los precios en las zonas prime, al contrario que las transacciones, habría sido algo más favorable que en el conjunto del segmento comercial.

Además del panorama político, las tendencias macroeconómicas también inciden en los movimientos del sector. El incremento en las tasas de los créditos, el comportamiento de las monedas extranjeras y el control de la inflación son fundamentales para el sector en el 2022. Los conflictos geopolíticos, aunque lejanos, podrán tener implicaciones en estos factores y obligan a realizar un continuo seguimiento en temas como la inversión extranjera, el precio del petróleo, así como en la estabilidad de la región.

Un factor importante que afecta el valor de los bienes raíces es la salud de la economía. Los indicadores económicos, como el PIB, los datos de empleo, la actividad manufacturera, la inflación, las fluctuaciones del tipo de cambio, las tasas de interés, las tasas hipotecarias, etc., son los criterios de medición. Cuando la economía es lenta, afecta la salud de los bienes raíces. Sin embargo, el carácter cíclico de la economía puede tener efectos variables en diferentes tipos de bienes inmuebles. Los ingresos/rendimientos en el sector de la hospitalidad durante el tiempo de inactividad económica son más vulnerables que los del espacio de oficinas, ya que los espacios de oficinas se aseguran mediante arrendamientos a largo plazo y, en otros casos, mediante la compra directa. Los ciclos de ocupación hotelera son muy cortos y, por lo tanto, existe una pérdida/falta de retorno significativa de las inversiones realizadas en el sector inmobiliario del sector hotelero, en comparación con el sector inmobiliario del sector de oficinas.

Los bienes raíces han sido, en su mayor parte, una de las opciones de inversión más favorecidas para la retención de valor a largo plazo y su capacidad para generar rendimientos superiores a cualquier otra clase de inversión. En las últimas dos décadas, el desarrollo del mercado de capital de bienes raíces comerciales, en particular, la expansión de los mercados de acciones y títulos de deuda, ha transformado la industria. Esto ha proporcionado disponibilidad de capital y precios excepcionales, remodelando las métricas de valoración. Por lo tanto, influye fuertemente en la formación de capital privado y proporciona a los inversores una mayor selección de oportunidades de inversión, cobertura y arbitraje.

En un seguimiento de la actividad de capital privado, la disponibilidad de crédito para bienes inmuebles comerciales y otros instrumentos, como valores respaldados por hipotecas comerciales, en Colombia y sus regiones/ciudades clave. Rendimiento de la clase de activo, podemos evidenciar:

Oficinas: la clase de activos sigue siendo una de las favoritas de los inversores institucionales, que continúan ampliando sus miras hacia los mercados secundarios. A pesar del aumento de trabajadores independientes y contratos laborales a corto plazo, los trabajos de oficina aún representan el 39% del crecimiento laboral total, a nivel mundial. Como resultado, con la expansión de la economía y la mejora del escenario de empleo, se espera que también aumente la necesidad de espacio para oficinas.
El sector inmobiliario ha presentado cierta recuperación en algunos frentes, la meta es volver, como mínimo, a los resultados logrados en el 2019, en Colombia se ha convertido

en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano.

Finalizando el año 2020 se tenía una cantidad muy positiva de inmuebles disponibles, sin embargo, gracias a la reactivación económica que se dio en el 2021, se presentó un incremento en el interés de los clientes, es tanto así, que se hicieron en un 71% más negocios que el año anterior.

Para el sector inmobiliario en Colombia, el 2021 fue el año donde la economía y el interés del consumidor se reactivaron considerablemente, convirtiéndose así en uno de los años donde se percibió mayor demanda en los servicios inmobiliarios, especialmente en el sector de los arriendos. Para el 2022 la dinámica del mercado alberga la esperanza de recuperación del sector inmobiliario con respecto a las cifras del 2019, donde se espera una mayor flexibilidad por parte de los propietarios y arrendatarios, que contribuyan a dinamizar el mercado, específicamente en lo que tiene que ver con la oferta y la demanda de arrendamientos.

Finalmente, en lugares de un número reducido de habitantes tales como pueblos y/o corregimientos, el mercado inmobiliario, específicamente en lo relacionado a los arrendamientos, tiene un comportamiento más conservador y limitado, por cuanto son lugares donde existe baja oferta y demanda de inmuebles. Dichos inmuebles a su vez cuentan con características propias limitadas que satisfagan las necesidades del mercado, siendo complejo determinar clara y precisamente el impacto de los arrendamientos en materia económica en dichas zonas.

Para el último semestre de 2023 marca un punto de inflexión en la recuperación del sector inmobiliario tras los desafíos planteados por la pandemia de COVID-19. Durante este periodo, se espera que las restricciones se hayan aliviado significativamente, lo que permitirá una mayor actividad económica y una reactivación del mercado inmobiliario.
Pocos sectores productivos tienen la capacidad de generar tanto empleo en el país y de incidir en la dinámica económica nacional como la construcción y las actividades inmobiliarias, de acuerdo con el Dane, esta industria ocupa al año a más de 1,6 millones de trabajadores y aporta 6,5% del PIB.

Esta contribución ha sido una constante en los últimos años, aun cuando ha habido épocas retadoras para el sector como la actual, en la que se presentan desafíos para su desarrollo, como el alza de los precios de los materiales, la inflación o las altas tasas de interés.

Aún con lo anterior, los distintos actores que hacen parte del sector han sabido sacar adelante sus proyectos y brindarles a los colombianos alternativas de inversión en finca raíz muy convenientes, como quiera que la compra de propiedades se convierte en un activo

que contribuye al crecimiento del patrimonio familiar y ofrece valorizaciones muy atractivas, con altas posibilidades de obtener rentabilidades en el mediano y el largo plazo.
Para el año 2023, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, respecto al año 2022. En el último trimestre de 2023, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022 Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

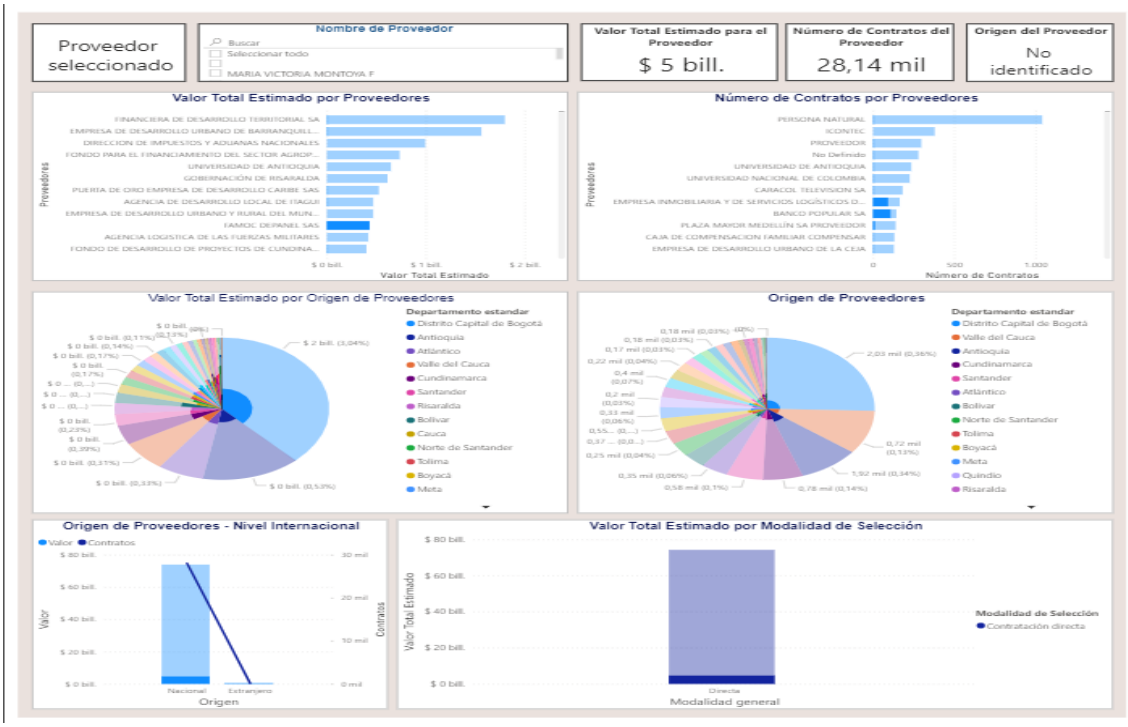
Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2023[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023[pr]/ 2022[p]	2023[pr]-IV / 2022[p]-IV	2023[pr]-IV/ 2023[pr]-III
Actividades inmobiliarias	**1,9**	**1,9**	**0,5**

Fuente: DANE, CT
[Pr]preliminar
[P]provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

PERSPECTIVA ECONÓMICA

El estado ese el principal contratante del país, la adquisición de bines y servicios, se4 estima que en Colombia la contratación pública tiene un impacto en volumen, lo que lo hace el mayor comparador de bines y servicios del mercado, teniendo una oportunidad de negocio para los diferentes actores.



De acuerdo con la información presentada en la plataforma de Colombia Compra eficiente el sector inmobiliario tuvo una participación contractual, del 33,28%, comprendido entre los años 2020 hasta el 2023.

2. ANALISIS DEL RIESGO

La exigencia de garantías no es obligatoria en la contratación directa y en el proceso de selección de mínima cuantía y en la adquisición en Grandes Superficies. La justificación para exigir o no garantías debe estar en los estudios y documentos previos. (Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.5. y 2.2.1.2.1.5.4).

Ahora, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con las demás normas, por la modalidad de la contratación, cuantía, y plazo, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Quibdó, ha considerado que es necesario tipificar, analizar y asignar riesgos inherentes y previsibles.

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

La Entidad realizó el ejercicio de previsibilidad ordenado por las normas ya mencionadas, el cual tuvo en consideración adicionalmente lo dispuesto en Documento CONPES sobre Riesgo Previsible en el Marco de la Política de Contratación Pública expedido por el Consejo Nacional de Política Económica y Social del Departamento Nacional de Planeación

y los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

En el ejercicio de previsibilidad se analizaron aspectos tales como la naturaleza del contrato, el plazo de ejecución, las obligaciones a cargo del contratista, el bien a arrendar; así como los demás aspectos enunciados en el estudio del sector, entre otros.

Como resultado del ejercicio de previsibilidad, la Entidad determinó la matriz de riesgos partiendo de las características propias de la naturaleza del proceso y del contrato que de él se derive, así como las condiciones generales del bien, servicios a adquirir, el plazo y forma de pago, entre otros.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O CONDICIONES DEL SERVICIO.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Quibdó, ante la inminente necesidad de garantizar el cumplimiento de las funciones a cargo de la entidad asignadas por mandato constitucional y legal, debe buscar espacios para ubicar el Juzgado Promiscuo Municipal de Juradó, en aras de ejecutar la destinación que se tiene contemplada en las diferentes sedes.

El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario y este lo recibe a igual título, el inmueble ubicado en el Barrio Pueblo Viejo, Juradó, del Departamento de Chocó cuyos parámetros coinciden con la necesidad de la entidad, la cual está compuesta por las siguientes especificaciones:

La entidad tomará en arrendamiento el área ubicada en un piso, el cual tiene 63.61 mts2. Para ser más detallado el análisis a continuación se incluye una especificación por piso del área aprovechable:

Piso	Área
1	63.61 mts2.
Total área	63.61 mts2.
Total área por cobrar*	63.61 mts2.

El inmueble cuenta actualmente con:

- Puerta de ingreso
- 1 baño
- Puntos de iluminación
- Puntos de corriente
- Dos pisos
- Escalera de acceso

Nota 1: los datos anteriormente descritos podrán ser verificadas con la presentación de la oferta económica y su respectivo anexo los cuales hacen parte integral del presente estudio.

Nota 2: Es pertinente aclarar que la descripción de cabida y linderos del bien inmueble objeto del contrato se encuentra contenida en el certificado de libertad y tradición que detalla la matrícula inmobiliaria Nº 186-7474, que hace parte integral del presente estudio.

Es preciso aclarar que la Dirección aportada en la oferta económica la que se describe a continuación:

Barrio Pueblo Viejo, diagonal al parque.

La dirección registrada en la matrícula inmobiliaria es la que se describe a continuación:

Barrio Pueblo Viejo – Jurado – Chocó

Para efectos del pago servicios públicos los contratos de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración judicial son:

Servicio de energía: código suscriptor: 802, ruta: 07
Servicio de acueducto: código suscriptor: 101905, ruta: 10

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA ¿QUIÉN PRESTA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Analizando el mercado actual para la ejecución de un contrato con los requerimientos establecidos por la entidad para el cumplimiento del objeto relacionado con este análisis, se ha evidenciado que en Colombia existen varias personas naturales y empresas legalmente constituidas, que realizan esta actividad:

Gremios y asociaciones que componen el sector inmobiliario de Colombia

LA LONJA PROPIEDAD RAIZ	
La Lonja El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia	La Lonja de Colombia se trata de una organización con personalidad jurídica. No tiene ánimos de lucro y su naturaleza es civil. En ella se agrupan: Avaluadores, Administradores de propiedad horizontal, Aseguradoras, Constructoras, Inmobiliarias. Además pertenecer al gremio tiene ventajas como lo son Contar con el respaldo del gremio, Poder promoverse como un integrante de la Lonja, Profundizar en los conocimientos del mercado inmobiliario, Poder ser elegido en alguna de las juntas directivas, Formar parte de la Revista Liderazgo Inmobiliario, Contar con la posibilidad de anunciar inmuebles, Formar parte del directorio inmobiliario, Acceder a programas de formación permanentes, Recibir asesoría y apoyo jurídico especializado, Asistir a todas las actividades a precio preferencial y Utilizar la sede del gremio.

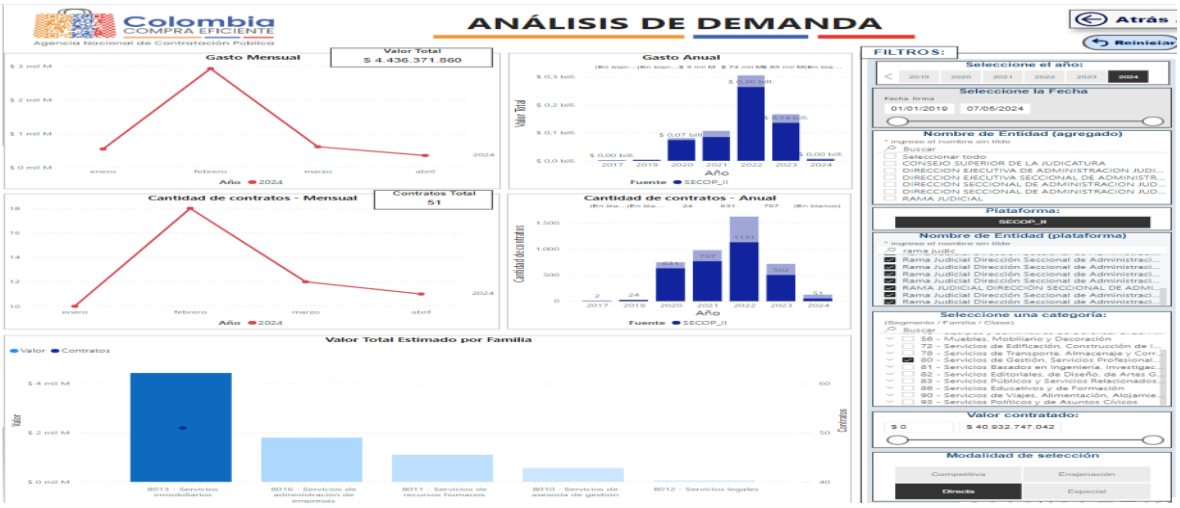
COLOMBIA PROPTECH	
	Esta es una asociación sin fines de lucro que representa en Colombia a las organizaciones tecnológicas del sector inmobiliario y de construcción. Cuenta con diversos segmentos de asociados que abarcan todas las empresas del Real Estate. Se dedican a dar impulso a la innovación y la tecnología mediante la construcción del ecosistema digital en este ámbito. Su impacto e influencia en materia de transformación tecnológica en Colombia es el más relevante. Tienen como propósito el desarrollo de un Ecosistema Proptech para la innovación de productos y servicios confiables. Todo ello con el apoyo y participación del Gobierno y la industria colombiana. De este modo, se busca estimular el crecimiento económico por medio del uso y creación de nuevas tecnologías. El objetivo es generar mayor valor mediante una experiencia de usuario fácil, transparente y segura. La visión de este gremio es posicionar a Colombia como referente en transformación tecnológica e innovación. Todo ello, en la industria inmobiliaria y de construcción.
ACECOLOMBIA	
	Esta asociación fue fundada en el año 1992 y concentra a los Centro Comerciales existentes en Colombia. En ella se fomenta el desarrollo de proyectos, alianzas estratégicas y programas para mejorar la gestión administrativa de sus miembros. Ser parte de este miembro tiene como ventaja La representación de todos sus agremiados, Proveer información y realizar estudios del sector, Realizar y gestionar programas de formación orientados a la administración de centros comerciales, Poder contactar con medios de la industria, Asesoría especializada en el ramo, Mantener un contacto permanente con el resto de los asociados para la mutua cooperación e intercambio de ideas, Realizar anuncios de eventos en boletines de emisión semanal que se distribuyen en diversos medios de comunicación a nivel nacional, Entablar convenios y alianzas con gran diversidad de entidades, Acceso a publicidad a precios preferenciales en la revista Punto Comercial, Participar en capacitaciones y eventos

	organizados por Acecolombia a precios con excelentes descuentos y Disfrutar de acceso privilegiado al Manual de Comunicaciones para Manejo de Eventualidades y Departamento de Gestión Ambiental.
FENALCO	
	La Federación Nacional de Comercio de Colombia es una organización gremial que aglutina a los comerciantes colombianos. Nació en mayo del año 1945 con 400 agremiados en un entorno de postguerra, tras la Segunda Guerra Mundial. Hoy en día cuenta con más de 18 mil afiliados a nivel nacional. Entre sus objetivos está contribuir al progreso de Colombia a través de la actuación firme y unida del sector comercial. Todo ello, mediante la defensa y representación de los intereses de sus agremiados como grupo social fuerte y reconocido. Además, fomenta la creación y sustento de negocios que satisfagan las necesidades del público consumidor. Su visión es posicionarse como el gremio líder en la representación del sector comercial y de servicios. Esto, mediante la incorporación de agremiados en una proporción igual o superior al 20% anual. Promueve la innovación y creación de productos y servicios que estimulen la competitividad comercial. Igualmente, se ha constituido en un foro para el análisis y superación de los retos que surgen en la palestra nacional. Además consta de grandes beneficios como lo son Representación en el entorno global de la nación, Apoyo y asesoría jurídica, Participación en eventos de diversas clases como ferias y misiones, Formación del talento operativo y administrativo por medio de sus aliados, Recepción de información

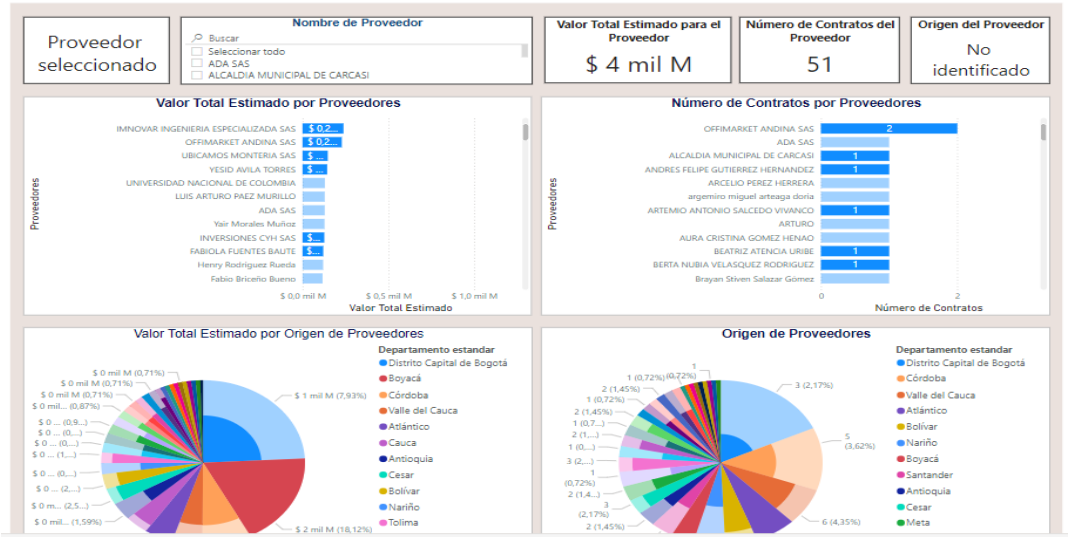
	relacionada con estudios e investigaciones de forma oportuna.

5. ANALISIS DE LA DEMANDA ¿QUIÉN SOLICITA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Al realizar un análisis exhaustivo de los procesos de selección presentes en el portal único de contratación (SECOP II), se puede evidenciar que múltiples entidades estatales contratan periódicamente el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, generando una dinamización de este tipo de mercado, permitiendo el crecimiento económico exponencial de las empresas que prestan este tipo de servicios.



Año	2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	51	$ 4.436.371.860	55,64%	51	$ 4.436.371.860	55,64%
8016 - Servicios de administración de empresas	31	$ 1.799.914.567	22,57%	31	$ 1.799.914.567	22,57%
8011 - Servicios de recursos humanos	29	$ 1.105.210.202	13,86%	29	$ 1.105.210.202	13,86%
8010 - Servicios de asesoría de gestión	14	$ 565.865.365	7,10%	14	$ 565.865.365	7,10%
8012 - Servicios legales	1	$ 66.185.658	0,83%	1	$ 66.185.658	0,83%
Total	126	$ 7.973.547.652	100,00%	126	$ 7.973.547.652	100,00%



6. ANTECEDENTES- CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

A continuación, la entidad presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por la DESAJ, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar; la consulta fue realizada en el SECOP II.

N° DE CONTRATO	TIPO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR
2022-002	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA RUIZ No 19-26 CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 013-915, CON UN AREA DE 250 MTS2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE ITUANGO EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.	$ 9.840.000
2022-003	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN VIA PRINCIPAL AL TERMINAL FRENTE AL PARQUE EN	$ 16.583.333

		EL MUNICIPIO DE MEDIO BAUDO DEL DEPARTAMENTO DE CHOCÓ CON UN ÁREA DE 177 MT2 CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N°186-8000 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DEL CITADO MUNICIPIO.	
2022-008	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 19 NO. 20-28 SEGUNDO PISO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 018-52380EN EL MUNICIPIO DE SAN RAFAEL EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS.	$ 5.284.806
2022-009	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 11 No 11-18 CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA N.º 001-239251, CON UN AREA DE 182.11 MTS2 PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO DEL MUNICIPIO DE ANGELOPOLIS EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.	$ 7.570.255
2022-010	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 15 NO. 7-12, SEGUNDO PISO, DEL MUNICIPIO GIRARDOTA, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 012-35821, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS JUZGADOS PENAL DEL CIRCUITO, 1 Y 2 PENAL MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS DEL CITADO MUNICIPIO.	$ 51.467.500
2025-002	Contratación Directa	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO PUEBLO VIEJO DIAGONAL AL PARQUE, EN EL MUNICIPIO DE JURADÓ EN EL DEPARTAMENTO DE CHOCO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 186-7474, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO	$12.320.000

		PROMISCUO MUNICIPAL DE DICHO MUNICIPIO Y/O AQUELLOS DESPACHOS O SEDES JUDICIALES Y/ O ADMINISTRATIVAS QUE DISPONGA LA DESAJ	

7 ANÁLISIS DE PRECIOS

NELSON HURTADO VANEGAS identificado con cédula de ciudadanía Nro. 11.851.325, propietario del inmueble ubicado en el Barrio Pueblo Viejo diagonal al parque, en el Municipio de Jurado en el Departamento de Choco con Matrícula Inmobiliaria Nro. 186-7474

La Dirección Seccional deja constancia que requiere seguir utilizando el del inmueble ubicado en el Barrio Pueblo Viejo diagonal al parque, en el Municipio de Jurado en el Departamento de Choco con Matrícula Inmobiliaria Nro. 186-7474, para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal del citado Municipio, dado que este despacho viene funcionando allí desde años atrás. Además, dicho inmueble goza de buenas condiciones locativas para una óptima prestación del servicio de justicia.

En consonancia con lo anterior, valorar un traslado del Despacho a otro lugar, generaría incrementos y riesgos de los cuales la Entidad podría evitar manteniendo la continuidad del servicio mediante la suscripción de un nuevo Contrato de Arrendamiento con el propietario del inmueble, el señor NELSON HURTADO VANEGAS

Respecto a la oferta, el área disponible de 63.61 mts2. metros cuadrados, se encuentra representada en 01 piso, cuyo valor de la oferta es el siguiente: Canon de Arrendamiento **UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS ($1.260.000) M/CTE**.

Finalmente, el Inmueble ofrecido, por la NELSON HURTADO VANEGAS reúne las condiciones favorables para la entidad, debido a que las adecuaciones requeridas para la instalación y funcionamiento de los despachos judiciales, la infraestructura general del inmueble en donde se encuentra localizado, cuenta con baterías de baños suficientes para servidores públicos y usuarios en general, y el precio ofrecido resulta ser favorable para la entidad.

Así las cosas, dadas las condiciones del mercado y del sector, por la ubicación del inmueble, los acabados, espacios, áreas útiles según necesidades de la entidad y cuyas adecuaciones son realizadas en su totalidad por el arrendador a su costa, y que se encuentra dentro de un precio justificado, tratándose de un inmueble de construcción, cómoda y óptima con áreas suficientes, así como por la ubicación en un sector de amplio y fácil acceso para servidores judiciales y usuarios del sistema, y en general con las condiciones óptimas para el funcionamiento de las oficinas, para la entidad la oferta recibida por la NELSON HURTADO VANEGAS, es favorable.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó cuenta con disponibilidad presupuestal para atender dicho gasto durante la vigencia 2025, según certificado de disponibilidad presupuestal N° 2425 de fecha 03 de febrero de 2025 con cargo

a la Unidad 08, por valor de $ 257.946.120 expedido por el área de presupuesto de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó.

En razón de lo expuesto, se concluye que existe la necesidad de continuar con el arrendamiento del inmueble, por el termino de tres 6 meses y diez (10) días, contados a partir de la firma del acta inicial hasta el 30 de junio de 2026. La presente contratación se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones de la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Quibdó vigencia 2025.

Teniendo en cuenta lo anterior, atendiendo los conceptos de canon de arrendamiento y el IVA, y las condiciones ofertadas, así como el fácil acceso a todo el público en general en el municipio de Quibdó.

7. ASPECTO REGULATORIO:

7.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan la Contratación Directa modalidad de escogencia del contratista, específicamente contratación directa para el arrendamiento de inmuebles.

7. ASPECTO REGULATORIO:

7.1 MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan la Contratación Directa modalidad de escogencia del contratista, específicamente contratación directa para el arrendamiento de inmuebles.

7.2 REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR:

Ley 80 de 1993
Ley 1150 de 2007
Decreto 1082
Ley 1474 de 2011

Demás normas concordantes

8. FUENTES DE INFORMACIÓN

A continuación, se relacionan las fuentes de información que fueron bases para la realización del presente estudio del sector:

https://www.portafolio.co/economia/balance-del-sector-de-actividades-inmobiliarias-en-2020-550512
http://www.fincaraiz.com.co/alza_del_canon_de_arrendamiento_para_inmuebles_comerciales_no_esta_regulado-noticia-359.aspx

Fecha 05 de diciembre de 2025

Firma de los miembros del Comité Estructurador y Evaluador

Kevin A. Murillo M

KEVIN ANTONIO MURILLO MORENO
Rol Técnico.

Leonor Murillo Maya

LEONOR DEL PILAR MURILLO MAYA
Rol Jurídico

IVÁN ALIRIO MORENO PALOMEQUE
Rol financiero.