PREVISIONES SOBRE LA RESPONSABILIDAD EN LA ELABORACION DE LOS ESTUDIOS PREVIOS[1]

Los funcionarios de las dependencias del Ministerio del Trabajo, que adelanten la elaboración de los Estudios Previos, serán responsables por la veracidad de la información consignada en los mismos y así mismo dan fe que dicha información ha sido verificada. Así mismo, los estudios, diseños y proyectos requeridos para la contratación deberán haberse efectuado, con la debida antelación.

De otra parte, la información consignada en estos debe ser veraz, responsable, ecuánime, suficiente y oportuna, aspectos que deben ser tenidos en cuenta en su elaboración.

Finalmente, las entidades y los servidores públicos, responderán cuando adelanten contratación sin haber elaborado previamente los correspondientes diseños, estudios, planos y evaluaciones que fueren necesarios.

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA Y OTROS REGIMENES[2]

De conformidad con lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, previo a la firma del contrato y/o convenio en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el contrato y/o convenio y deben contener los elementos que se indican en el presente documento.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, en el cual se establecen y determina los objetivos, las funciones y la estructura orgánica del Ministerio del Trabajo y en su artículo primero señala que el objetivo es la formulación y adopción de las políticas, planes generales, programas y proyectos para el trabajo, el respeto por los derechos fundamentales, las garantías de los trabajadores, el fortalecimiento, promoción y protección de las actividades de la economía solidaria y el trabajo decente a través de un sistema efectivo de vigilancia, información, registro, inspección y control; así como del entendimiento y diálogo social para el buen desarrollo de las relaciones laborales.

---

[1] De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, artículo 25 numeral 12 y artículo 26 numeral 3 y en la Ley 1150 de 2007 artículo 8.

[2] Este formato aplica para la contratación directa, de acuerdo con las siguientes causales: a) Contratos Interadministrativo, b) Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas, c) cuando no exista pluralidad de oferentes, c) arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles, d) Convenios de asociación, e) Convenios Interadministrativos, f) Convenios de Cooperación, g) Contratos de Apoyo e Impulso a Actividades de Interés Público. h) convenios de cooperación. i) Convenios de Asociación.

Dentro de la estructura del Ministerio a la Subdirección Administrativa y Financiera, como área de apoyo, le compete atender, facilitar los medios y el suministro de bienes y servicios para el correcto funcionamiento de la entidad, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 34 del Decreto 4108de 2012 que prevé, entre otras funciones las señaladas en los siguientes numerales:
1. "Dirigir, ejecutar y controlar los planes, programas, proyectos, procesos, ***servicios*** *y actividades en materia de servicio al ciudadano, gestión documental y contratación".*
"13. Organizar, bajo las directrices impartidas por la Secretaría General, ***la prestación de los servicios generales y de apoyo requeridos para el buen funcionamiento de la entidad.****".*

El Ministerio del Trabajo, mediante la Resolución No. 5445 de 2011 crea, organiza y conforma los grupos internos de trabajo de la Subdirección Administrativa y Financiera de la Secretaría General, entre los cuales se encuentra el Grupo de Administración de Recursos Físicos y dentro de sus funciones se encuentra: *12. preparar los proyectos de pliego de condiciones o términos de referencia de las licitaciones y contratación directa, en coordinación con el Grupo de Gestión Precontractual, que conforme con la ley deben realizarse para la adquisición de los bienes y servicios registrados en el pan de compras de funcionamiento del Ministerio*.

Además, mediante la Resolución No. 0044 de 2013 aclara la denominación del grupo para todos los efectos así, Grupo de Recursos Físicos, Gestión y Administración de Bienes.

Que la sede central del Ministerio del Trabajo, desde su creación viene operando en el Edificio Torre REM, ubicado en la carrera 14 No. 99 – 33, en los pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13. Actualmente se viene ejecutando el Contrato de Arrendamiento No. 252 de 2015.

El Ministerio con el fin de cumplir con sus funciones especialmente en lo referente a promoción de actividades de economía solidaria y trabajo decente así como las actividades de sensibilización para lograr el entendimiento y diálogo social para el buen desarrollo de las relaciones laborales y el cumpliendo a cabalidad con la programación de actividades y eventos de las dependencias del Ministerio del Trabajo, en especial con el cronograma establecido por la Subdirección de Talento Humano; además de sus actuaciones de carácter público; es necesario contar con auditorios de diferentes capacidades, totalmente adecuados y dotados de sillas, mesas y equipos audiovisuales que permita la participación de los funcionarios, en las fechas que se programe durante los meses de febrero a diciembre de 2017.

Por lo anterior y teniendo en cuenta la accesibilidad, acceso y la dotación de los auditorios que ofrece el Edificio Torre REM y para no trasladar ni personal ni equipos a otras ubicaciones fuera del edificio, lo que puede poner en riesgo al personal se hace necesario contratar el arrendamiento del auditorio ubicados en el Edificio Torre REM, con el fin de garantizar el cumplimiento de las actividades programadas por las diferentes dependencias del Ministerio para el año.

2. OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

Contratar el arrendamiento de auditorios para atender los eventos que realicen las diferentes dependencias del Ministerio del Trabajo.

2.1. ALCANCE DEL OBJETO

El objeto del contrato comprende el otorgamiento del uso y goce por parte del arrendador al Ministerio de los auditorios ubicados en la Carrera 14 No. 99-33, Edificio Torre Rem, Piso 2, 4 y 6, los cuales serán utilizados en forma temporal y de acuerdo a las actividades programadas por parte de las diferentes dependencias según la misión Ministerio del Trabajo

2.2. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

El Arrendador de obliga a:

1. Ejecutar a cabalidad el servicio objeto del Contrato.
2. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato de manera oportuna.
3. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.
4. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.
5. Realizar los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, de acuerdo con la normativa vigente para tal fin.
6. Las demás que por la naturaleza del contrato le sean asignadas por el supervisor y tengan relación con el objeto del mismo.

2.3. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Facilitar el uso del auditorio con capacidad de 180 personas adecuado con aire acondicionado, control lumínico y de sonido, el salón con capacidad para 45 personas o el salón para 15 personas de acuerdo a solicitud del supervisor del contrato.
2. Facilitar la silletería fija dependiendo de la capacidad del salón, en todo caso el Ministerio podrá solicitar la acomodación de un número mayor de personas sin que ello conlleve costo adicional a las tarifas establecidas en la oferta.

3. Dejar a disposición del Ministerio en el auditorio con capacidad para 180 personas, el sonido adecuado para la correcta realización de los eventos. Igualmente, un Micrófono inalámbrico de solapa y uno de cable.
4. Poner a disposición del Ministerio la utilización del telón y video beam en el auditorio con capacidad para 180 personas y video beam en los de capacidades menores.
5. Suministrar los elementos y bienes necesarios que permitan una óptima utilización del auditorio con el fin de garantizar el normal desarrollo de los eventos que el Ministerio programe.
6. Atender de forma inmediata los requerimientos de utilización de auditorios que solicite el Ministerio del Trabajo a través del Grupo de Recursos Físicos, Gestión y Administración de Bienes.
7. Organizar los auditorios para los eventos que realice el Ministerio en cuanto a condiciones de aseo, acceso y uso necesarias para su utilización
8. Consultar al supervisor cualquier duda que se presente, previo o durante la realización del evento.
9. Presentar las facturas mensuales, de los usos realmente prestados durante el respectivo mes, de conformidad con los requerimientos autorizados por el supervisor acompañadas de las certificaciones de los pagos de salud, pensiones y parafiscales.
10. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

2.3.1. PRODUCTOS:

No aplica.

2.4. OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

En desarrollo del presente contrato la entidad estatal se obliga a:

En desarrollo del presente contrato la entidad estatal se obliga a:

1. Pagar mensual y oportunamente el valor del contrato a la presentación factura presentada por el **ARRENDATARIO.**
2. Usar los bienes arrendados destinándolos exclusivamente para el funcionamiento administrativo del Ministerio.
3. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente contratación y sanción para quien los vulnere.
4. Exigir al **ARRENDADOR** la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.
5. Adelantar gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y las garantías a que hubiere lugar para lo cual el supervisor dará aviso oportuno al MINISTERIO sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento, cuando de acuerdo con la naturaleza y cláusulas del contrato de arrendamiento aplique.
6. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
7. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
8. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
9. Cumplir con el reglamento de propiedad horizontal del edificio Torre Rem.
10. Cumplir con los procedimientos establecidos para la reserva de los espacios objeto del contrato.

11. Las demás que se deriven del objeto contractual.

2.5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Las características de los auditorios y salones ofrecidos son:

- Auditorio con capacidad para 180 personas dotados para video conferencias, control lumínico y de sonido, telón, aire acondicionado, ubicado en el segundo piso del Edificio Torre Rem.
- Barloung con capacidad para 45 personas dotados televisor LCD de 52" y sonido, ubicado en el segundo piso del Edificio Torre Rem.
- Salas de juntas con capacidad para 15 personas en los pisos 4 y 6 del edificio.
- El edificio tiene a su disposición los siguientes elementos, los cuales están sujetos a disponibilidad según se requiera:

Descripcion	Cantidad disponible	Observaciones
Sillas	200	N/A
Mesa	15	N/A
Video Beam (con extension)	2	Cable VGA unicamente
Cable de red	2	Auditorio y Barloung unicamente
Tablero	1	N/A
Micrófono	2	1 Inalmbrico- 1 fijo (cable)

2.6. LUGAR DE CUMPLIMIENTO Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El domicilio contractual y la sede principal donde se desarrollará las actividades necesarias para la ejecución del contrato será la ciudad de Bogotá D.C. Carrera 14 No. 99 – 33.

2.7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será ocho (8) meses, sin que supere el 31 de diciembre de 2018, término contado a partir de la expedición del registro presupuestal.

2.8. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

No aplica.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, Arrendamiento de Bienes Inmuebles. "…*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…"

Para el presente caso, el proceso de contratación que corresponde adelantar será bajo la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arrendamiento, causal señalada textualmente en el Decreto 1082 de 2015.

4. EL VALOR DEL CONTRATO Y/O CONVENIO

El valor del contrato y/o convenio se estima en TRECE MILLONES DE PESOS ($ 13.000.000,00) M/CTE**,** incluidos IVA y todos los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato y/o convenio y la administración del bien inmueble.

4.1. IMPUTACION PRESUPUESTAL

El Ministerio del Trabajo pagará al Contratista el valor del presente contrato con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No 8318 del 11 de enero del 2018, por valor de ($13.000.000,00), expedido por la Coordinadora del Grupo de Presupuesto del MINISTERIO.

4.2. Justificación del Valor del Contrato y/o convenio

El Grupo de Recursos Físicos de la Subdirección Administrativa y Financiera es el área encargada de garantizar la eficiente operatividad de la infraestructura física y de espacios con o que cuente el Ministerio, con el fin de garantizar una óptima prestación de los servicios que brinda la entidad a la ciudadanía, empresarios, organizaciones sindicales, entre otros actores.

Con el objeto de establecer el presupuesto oficial se realizó un estudio de mercado cotizando salones y auditorios ubicados dentro de la zona en donde se encuentra situado el Ministerio, obteniendo como resultado los cuadros resumen que aparece a continuación, el estudio de mercado se puede revisar en el Anexo No. 1.

4.3. FORMA DE PAGO

EL MINISTERIO, pagará al **CONTRATISTA** el valor del contrato de conformidad con los servicios mensuales efectivamente prestados y facturados al Ministerio, y de acuerdo con las tarifas establecidas y el número de eventos realizados, previa certificación de cumplimiento expedida por el interventor del contrato, Adicional a lo anterior, el contratista deberá anexar el certificado de pago de los aportes parafiscales del mes correspondiente al servicio facturado.

TARIFAS

ITEM	SALA HASTA PARA	TORRE REM VALOR DIARIO (8 HORAS) INCLUIDO IVA 2018
1	SALA 4 PISO –CAPACIDAD 15 PERSONAS	$ 267.924,93
2	SALA 6 PISO –CAPACIDAD 15 PERSONAS	$ 267.924,93
2	BARLOUNG–– CAPACIDAD 45 PERSONAS	$ 350.872.65
3	AUDITORIO – CAPACIDAD 180 PERSONAS	$ 574.123,83

- La jornada comprende 8 horas, el tiempo adicional tendrá cobro
- Es importante tener en cuenta las políticas de reserva para evitar cualquier eventualidad.

El pago incluye todos los gastos de administración y sostenimiento que pueda generar, las áreas recibidas en arriendo.

Los pagos estarán sujetos a la aprobación del PAC por parte del Ministerio de Hacienda y una vez se cumplan los trámites correspondientes para la aprobación de cada uno de ellos.
El pago incluye todos los gastos de administración y sostenimiento que pueda generar, las áreas recibidas en arriendo.

Los pagos estarán sujetos a la aprobación del PAC por parte del Ministerio de Hacienda y una vez se cumplan los trámites correspondientes para la aprobación de cada uno de ellos.

4.4. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La presente contratación se encuentra reportada en el Plan de Adquisición de Bienes y Servicios y Obras.

¿Existen vigencias futuras?

Si [ ] No [X]

Atendiendo los principios de planeación y anualidad de la Contratación Pública, el área solicitante se compromete a ejecutar la totalidad de los recursos asignados para la presente vigencia y en caso de existir vigencias futuras, a ejecutar las respectivas partidas presupuestales dentro de la respectiva vigencia futura.

4.5. Proyecto(s) de inversión y/o rubro(s) de funcionamiento.

El rubro presupuestal es A-2-0-4-10-2 – Arrendamiento de Bienes inmuebles.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Los criterios para seleccionar la oferta más favorable se determinaron de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección escogida y los razonamientos incluidos en el punto 4.2 Justificación del Valor del Contrato.

6. ANALISIS DE RIESGOS DEL CONTRATO Y/O CONVENIO

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe "incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación" en los pliegos de condiciones o su equivalente.

Por su parte, el artículo 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, define Riesgo, como: "(…) *un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato y/o convenio".*

Por su parte, atendiendo a las Directrices de Colombia Compra Eficiente, se tiene en cuenta para el presente análisis de riesgos en la contratación, aquellos riesgos previsibles se pueden presentar, en atención a los siguientes aspectos:

- **a.** Los eventos que pueden alterar la ejecución del contrato y/o convenio;
- **b.** Eventos que pueden alterar el equilibrio económico del contrato y/o convenio;
- **c.** La eficacia del Proceso de Contratación, es decir que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y
- **d.** La reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio.

De acuerdo con lo anterior, y atendiendo la matriz de riesgos presentada por Colombia Compra Eficiente, se presenta el análisis de riesgos para el presente proceso, así:

Matriz de Riesgos

No.		1	2	3
CLASE		General	General	General
FUENTE		Externo	Externo	Externo
ETAPA		Ejecución	Ejecución	Planeación-Ejecución
TIPO		Regulatorios	De la naturaleza	Regulatorios
DESCRIPCIÓN		Efectos desfavorables ocasionados por normas, disposiciones o directrices que adopte el Ministerio durante la ejecución del contrato y que sean aplicables al mismo, con excepción de las normas tributarias.	Riesgos de fuerza mayor asegurables referidos al impacto adverso sobre la ejecución y/o operación del contrato por causas desfavorables de desastres naturales.	Efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación tributaria, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes y cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta.
CONSECUENCIA		Nuevas obligaciones para las partes.	Incumplimiento o parálisis del contrato	Nuevas obligaciones para las partes.
PROBABILIDAD		1	3	2
IMPACTO		3	3	3
VALORACIÓN		4	6	5
CATEGORIA		Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo
¿A quién se le asigna?		Entidad estatal	Contratista	Contratista
Tratamientos /controles a ser implementadas		La entidad debe mantener actualizados los cambios normativos	Seguimiento en la ejecución	Se debe mantener actualizados en la legislación
IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO	PROBABILIDAD	1	3	3
	IMPACTO	2	1	1
	VALORACIÓN	3	4	4
	CATEGORIA	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo
¿Afecta la ejecución del contrato?		SI	SI	SI
Persona responsable por implementar el tratamiento		Supervisor	Supervisor	Supervisor
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento		Verificación requisitos habilitantes de las propuestas	Una vez se inicie la ejecución del contrato	Durante la planeación y la ejecución del contrato

Fecha estimada en que se termina el tratamiento		Adjudicación	A la terminación contractual.	A la terminación contractual.
MONITOREO Y REVISIÓN	**¿Cómo se realiza el monitoreo?**	Filtros establecidos por el Grupo de Gestión Contractual y el Grupo de Recursos Físicos Gestión y Administración de bienes	Cuando ocurra	Cuando ocurra
	Periodicidad ¿Cuándo?	Cada vez que se realicen nuevos procesos	Cada vez que se realicen nuevos procesos	Cuando ocurra

7. GARANTÍAS

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015:" *En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria*" Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para la presente contratación.

8. APLICACIÓN DE ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De acuerdo con la normatividad vigente y atendiendo al manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido por el DNP, todos los contratos y/o convenios realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están cubiertos o no por dichos acuerdos.

9. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato que se suscriba estará a cargo del Coordinador del Grupo de Recursos Físicos, Gestión y Administración de Bienes o a quien este designe.

10. OTROS ASPECTOS A TENER EN CUENTA

10.1. DERECHOS DE AUTOR:

N/A

10.2. TITULARIDAD DE LOS BIENES Y RESULTADOS:

N/A

10.3. CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN:

En caso que exista información sujeta a alguna reserva legal, las partes deben mantener la confidencialidad de esta información. Para ello, debe comunicar a la otra parte que la información suministrada tiene el carácter de confidencial.

COORDINADORA GRUPO DE RECURSOS FÍSICOS, GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES	FIRMA: Original firmado _____ **LUZ ADRIANA OROZCO** **Cargo:** Coordinadora Grupo de Recursos Físicos, Gestión y Administración de Bienes (E)

Elaboró: Viviana Niño.
Revisó y Aprobó: Luz Elena P. O.

ANEXO No. 1 - ESTUDIO DEL SECTOR

Mercado inmobiliario para el año 2017

El sector le apunta a trabajar con un mercado precavido por el entorno económico, aunque la finca raíz sigue siendo atractiva.

A pesar de que durante el tercer trimestre de 2016 el PIB presentó apenas una variación anual de 1,2% -corroborando la desaceleración que ha vivido el país-, la construcción de vivienda fue el sector más dinámico, con una expansión del 11% en comparación con el mismo período del año anterior y un acumulado del 8,1% en todo el año.

Sandra Forero, Presidenta Ejecutiva de Camacol, manifestó que estos índices se deben al volumen de actividad constructora generado por los proyectos comercializados desde 2015, así como por el desarrollo de proyectos comerciales de gran escala en las ciudades y el volumen de construcción de vivienda impulsado por la política habitacional del Gobierno.

“Frente a la coyuntura y las necesidades de inversión, vivienda y desarrollo urbano que requieren las regiones, la construcción de edificaciones debe ser un pilar fundamental para impulsar y preservar el dinamismo económico”, resaltó esta Directiva. (Tomado de Gerente.com, 10 de marzo de 2017),

Oficinas y sector corporativo

Roberto Cáceres, Gerente General de Colliers International Colombia confirma que el mercado de oficinas en este momento pasa por un proceso de contracción. “Estamos en un cambio de la curva en que la oferta continúa aumentando y la demanda se contrae un poco. Se sigue construyendo porque si se inició un proyecto hace 3 años, cuando el mercado estaba bastante sano, no se puede parar la obra”, explica. Estos son los edificios que están entrando al mercado y alimentando la oferta en cantidades muy importantes, lo cual se refleja en precios a la baja y nuevas oportunidades para los arrendatarios.

“Hay edificios nuevos y modernos en donde hemos tenido disminución de cánones de arrendamiento de casi el 25% o 30% de lo que se estaba pidiendo hace 2 o 3 años en renta”, indica este Directivo, y expone que es por esto que, si se cerraron contratos hace 3 o 4 años en Bogotá, a $60.000 pesos por m^2, que por ajustes de inflación ya hoy están en $75.000 por m^2, cuando les ofrecen hoy a los inquilinos otro espacio en $55.000 por m^2, nuevo y con muchas facilidades, se van. Con ésta apreciación coincide María Clara Luque, Presidenta de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas, quien confirma que el mercado de oficinas en Colombia ha presentado un fuerte incremento en las áreas construidas, lo que ha hecho que

aumenten las tasas de vacancia y disminuyan los precios, situación que no se espera que cambie en el año 2017.

Particularmente en Bogotá se ha generado un traslado de inquilinos de edificios de generación anterior a edificios muy buenos de última generación a precios inferiores, informa Cáceres. “Esta situación se presenta en especial en la zona de Salitre, donde hay vacancias cercanas al 18% porque la demanda no es tan alta. En contraste, el nororiente (Calle 72 hasta la 127) presenta una vacancia no tan alta pero ya superior a lo normal, que es el 12%”, acota Cáceres.

Por otro lado, hay gran expectativa a mediano plazo con el desarrollo de la zona del CAN en Bogotá y con la renovación del centro de la ciudad, mientras que en Medellín, con apoyo gubernamental y de diferentes entidades, se pretende generar una central de alta tecnología para que las empresas que desarrollan software y soporte monten ahí sus oficinas, anuncia este Directivo.

El Sector inmobiliario en 2017 crecerá por encima de la economía nacional.

Desde ya Fedelonjas vislumbra un mejor comportamiento en materia de arrendamientos, avalúos, ventas de inmuebles en estratos altos y una mayor dinámica en el mercado de segunda vivienda para inversión.

Durante este año 2016, cuando se presentó una desaceleración en el ritmo de crecimiento de sectores que tradicionalmente impulsan la economía, el comportamiento del mercado inmobiliario estuvo por encima de las expectativas, incluso, de las más optimistas. Así lo destacó la presidenta de FEDELONJAS, María Clara Luque García, quien explicó que las actividades inmobiliarias y de alquiler de vivienda, que entre enero y septiembre crecieron 3,2%, fueron fundamentales este año para jalonar la economía (cuyo crecimiento agregado en el mismo periodo se ubicó en 1,9%).

Se espera que este alentador panorama se repita en 2017. Las estadísticas publicadas recientemente por el Dane confirman el excelente momento por el cual está atravesando el sector inmobiliario, el cual FEDELONJAS destacó, y desde ya vislumbra que para 2017 este crecerá incluso por encima del porcentaje estimado de crecimiento de la economía nacional, estimado en alrededor del 3%.

“Si el 2016 fue un año de ajustes, esperamos que el 2017 sea, en contraste, un año en el que las variables macroeconómicas tiendan a normalizarse, en el cual bajen los índices de inflación y en el que el crecimiento de la economía, aunque levemente, repunte frente al de 2016”, resaltó la presidenta de Fedelonjas.

Teniendo en cuenta que las cábalas apuntan a que el segmento de mayor crecimiento será el de construcción de infraestructura vial, por la adjudicación y consecuente construcción de las vías 4G, el gremio espera que también este mercado impulse al sector inmobiliario porque generará un aumento en la demanda de avalúos y mayores compras de lotes para la construcción de nuevas carreteras o la ampliación de las ya existentes.

Se espera, además, que el desempeño del sector inmobiliario sea aún mejor el próximo año, sobre todo en aquellos segmentos que tuvieron un comportamiento moderado durante la presente vigencia, como el de vivienda de estratos altos, con los consecuentes impactos positivos que este crecimiento tiene sobre la economía.
Debido a las dificultades que enfrentaron alternativas de inversión diferentes a la finca raíz en Colombia en el 2016, ya sea por su baja rentabilidad, como el caso de la bolsa de valores, como por su riesgo (inversiones en libranzas), se espera que la compra de una segunda vivienda se consolide como la alternativa de inversión de menor riesgo y mayor rentabilidad.

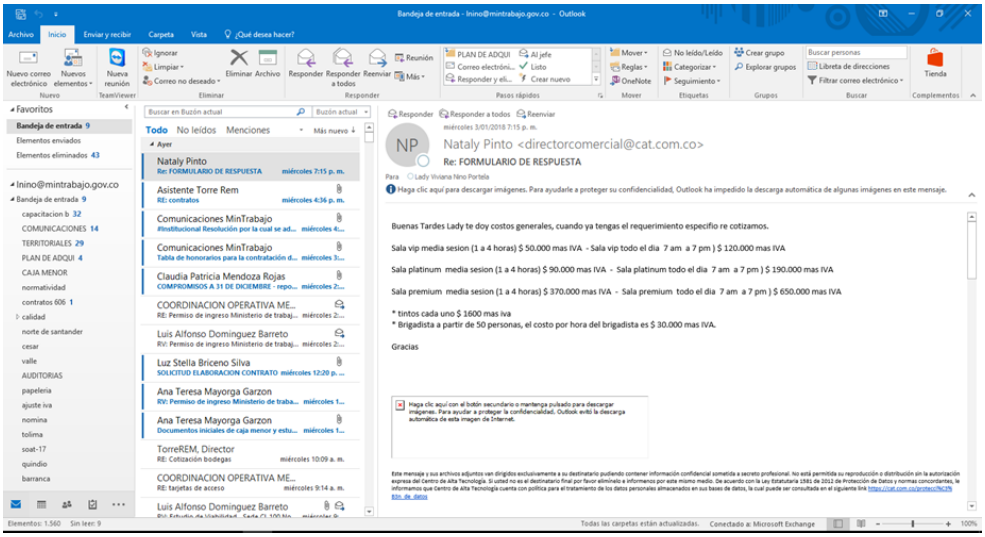
Estas y otras variables permiten prever – como lo destaca la presidenta del gremio – que este segmento contribuirá de forma muy significativa al crecimiento general de la economía del próximo año. (Tomado de publicación de Alejandra Sarmiento del 14 Dic 2016)

ESTUDIO DEL MERCADO

Se realizó solicitud de cotización mediante correo electrónico a 5 diferentes proveedores, y solamente se recibió respuesta de , la información se

1. **CENTRO DE ALTA TECNOLOGÍA – CAT**

Respuesta:



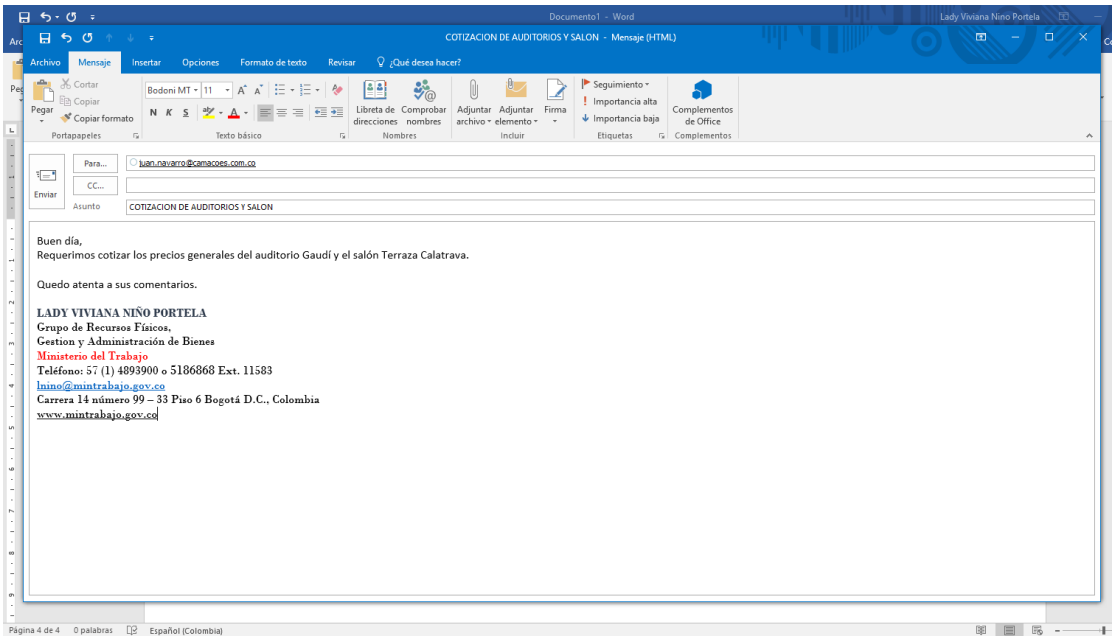
La anterior información se consolidó en el cuadro siguiente:

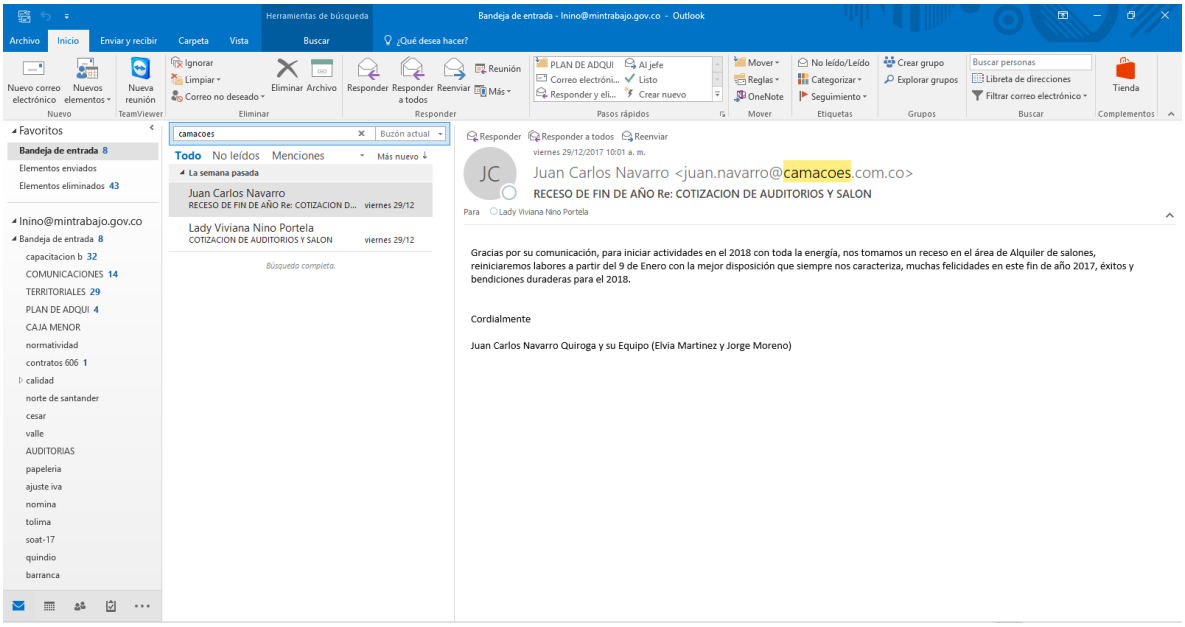
ITEM	DESCRIPCIÓN	TARIFA DIARIA	IVA	V/R TOTAL DÍA
1	Alquiler sala Vip para 12 personas, incluye sala con mesa, pantalla de proyección, sillas, wi fi y aire acondicionado	$120.000,00	$22.800,00	$142.800,00
2	Alquiler sala Platinum para 30 personas, incluye sala con mesa, proyectores , sillas, wi fi y aire acondicionado	$190.000,00	$36.100,00	$226.100,00
3	Alquiler sala Premium para 100 personas, incluye sala con mesa, proyectores , sillas, wi fi y aire acondicionado, sonido, atril	$650.000,00	$123.500,00	$773.500,00

2. EDIFICIO TORRE REM, su propuesta la paso por escrito el 20 de diciembre del 2017

ITEM	DESCRIPCIÓN	TARIFA DIARIA	IVA	V/R TOTAL DÍA
1	Alquiler salas para 15 personas, incluye mesa, pantalla de proyección, sillas.	$225.147,00	$42.777,93	$267.924,93
2	Alquiler Barloung para 45 personas, incluye sala con mesa, sillas	$294.835,00	$56.018,65	$350.853,65
3	Alquiler Auditorio para 180 personas, incluye sala con mesa, sillas, sonido, atril	$482.457,00	$91.666,83	$574.123,83

3. CÁMARA DE COMERCIO HISPANO COLOMBIANA





De las 3 cotizaciones recibidas solamente dos se recibieron y cuentan con los salones de los 3 tamaños solicitados por lo cual la tercera no se tuvo en cuenta, es decir la de la Cámara de Comercio Hispano Colombiana.

Con la información recibida de los otros dos proponentes se elaboró un cuadro resumen de estudio de mercado, en el cual se visualizó que la cotización

CUADRO RESUMEN ESTUDIO MERCADO

ITEM	SALA HASTA PARA	CENTRO DE ALTA TECNOLOGÍA - CAT VALOR DIARIO (8 HORAS) INCLUIDO IVA	TORRE REM VALOR DIARIO (8 HORAS) INCLUIDO IVA
1	15	$ 142.800,00	$ 267.924,93
2	45	$ 226.100,00	$ 350.853,65
3	180	$ 773.500.00	$ 574.123,83

Teniendo en cuenta los cuadros anteriores de los inmuebles analizados el cotizante que propone un menor valor corresponde a la Torre Rem y teniendo que además presenta el siguiente valor agregado: La facilidad de acceso por encontrarse ubicado en el mismo edificio donde funciona la sede principal del Ministerio lo cual conlleva al no desplazamiento del personal que requieran asistir a los eventos que se realicen en los diferentes salones, evitando los riesgos personales a los que estaría expuesto el personal si tuviera que desplazarse para asistir a eventos en otro lugar.

PRESUPUESTO PARA EL CONTRATO

Debido a que se desconoce la programación de eventos por parte de las dependencias y que solamente se cuenta con la programación de la Subdirección de Talento Humano se procedió a analizar los pagos realizados entre el mes de marzo del año 2016 y el del 2017.

AÑO 2016		AÑO 2017	
MES	CONSUMO	MES	CONSUMO
mar-16	$667.148,00		
abr-16	$1.651.028,00	abr-17	$672.905,00
may-16	$2.230.100,00	may-17	$735.420,00
jun-16	$2.366.400,00	jun-17	$294.168,00
jul-16	$983.100,00	jul-17	$971.367,00
ago-16	$5.106.900,00	ago-17	$2.941.680,00
sep-16		sep-17	$1.434.069,00

AÑO 2016		AÑO 2017	
MES	**CONSUMO**	**MES**	**CONSUMO**
oct-16	$1.444.200,00	oct-17	$1.397.298,00
nov-16	$1.154.200,00	nov-17	$1.204.250,00
dic-16	$1.409.400,00	dic-17	$514.794,00
Total	**$17.012.476,00**	Total	**$10.165.951,00**

El promedio mensual del valor de consumo del 2016 y del contrato del 2017 corresponde a 13.589.213.50 y teniendo en cuenta que el 2017 se presentaron variables que afectaron los eventos como el paro en el mes de mayo del 2017 y la reduccion de las de reuniones por las nuevas políticas relacionadas con la paz, las cuales se encuentran bajo la dirección de este Ministerio.

Para el 2018 el Ministerio autorizó una disponbibilidad presupuestal por un valor de 13.000.000,00 para los eventos que se tienen proyectados para el 2018, por lo cual se autorizo este valor.

De acuerdo la tabla a contiuacion que refleja las ofertas economicas de los diferentes años se realizaron los incrementos del IPC para el 2017 del 5.75%, el IVA del 16% al 19% debido a la Reforma Tributaria, asi las cosas para el año 2018 se continuo con el IVA del 19% y se incremento el 4.09% del IPC en las tarifas de los eventos.

OFERTAS ECONÓMICAS DEL 2017 Y 2018			
VARIABLES DE INCREMENTO		Los incrementos que presentaron en la propuesta correspondieron al IPC 5.75 % y el IVA que por Reforma Tributaria se modificó al 19%	Los incrementos que presentaron en la propuesta correspondieron al IPC 4.09%
ITEM	**SALA HASTA PARA**	**TORRE REM VALOR DIARIO (8 HORAS) INCLUIDO IVA 2017**	**TORRE REM VALOR DIARIO (8 HORAS) INCLUIDO IVA 2018**
1	15	$ 257.397,00	$ 267.924,93
2	45	$ 337.067.50	$ 350.853,65
3	180	$ 551.565,00	$ 574.123,83