

ANÁLISIS DEL SECTOR

Mediante el presente, documentamos el ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTE, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015, que establece que le corresponde a la entidad el deber de análisis de las Entidades Estatales durante la etapa de planeación.

Dicho artículo indica que la Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El contratista con plena autonomía técnica de su parte se obliga para con la **EDUS** a entregar en arriendo un (1) inmueble para ubicar las oficinas de la unidad de catastro multipropósito del distrito

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR AL QUE PERTENECE EL BIEN Y/O SERVICIO A CONTRATAR:

1. ASPECTOS GENERALES:

El objeto a contratar se enmarca en el “*sector terciario o de servicios*” de las actividades económicas del país. Este sector representa la porción de la economía que más aporta al PIB no solo en Colombia sino casi en todos los países del mundo. Es el que más población laboral ocupa y además es el más heterogéneo pues los servicios que se pueden prestar son innumerables.

El sector terciario es el que se dedica a prestar servicios a personas, a las empresas y al estado para que pueda dedicar su tiempo a su laboral central, sin necesidad de ocuparse de realizar las tareas necesarias para la vida en una sociedad desarrollada.

El sector terciario o de servicios en Colombia, es aquella actividad económica que ofrece bienes y servicios al consumidor final, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en si, pero son necesarias para el funcionamiento de la economía. Este sector ha adquirido una importancia significativa en los últimos años, la participación en el PIB nacional del sector se ha incrementado sustancialmente en los últimos años.

Los subsectores más importantes del sector terciario, entre otros, son:

- Administración del estado
- Financieros (Seguros, bancos, bolsa, asesorías financieras)
- Comercio al por mayor al por menor, internacional
- Transporte
- Turismo
- Ocio (restaurantes, música, radio, televisión, cine)
- Educación y deporte
- Asesorías jurídicas y legales

- Tecnología
- Cuidado personal y salud
- Comunicaciones
- Cuidado del hogar

2. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL:

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculden lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de estos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.

Sobre el arrendamiento de bienes inmuebles, el artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé:

“Artículo 83. 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.”*

Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar

3. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA COMERCIAL

3.1. Aspectos generales del mercado.

Para el primer trimestre del año 2021, el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció en un 1.7% en su serie original respecto del mismo periodo en el año 2020. Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,6% respecto al trimestre inmediatamente anterior como lo muestra la siguiente tabla:

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
2021^{Pr}– Primer trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento	
	Serie original	Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Trimestral
	2021 ^{Pr} -I/ 2020 ^P -I	2021 ^{Pr} - I / 2020 ^{Pr} - IV
Actividades inmobiliarias	1,7	0,6

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

^{Pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Fuente: DANE

4. ANÁLISIS DE LA OFERTA

Por tratarse de una contratación directa, la Empresa Distrital de Desarrollo y Renovación Urbano Sostenible de Santa Marta – EDUS, no está en la obligación de determinar factores de selección y puede tomar como única consideración las condiciones del mercado. Para tal efecto, la entidad realizó solicitudes de cotización a propietarios de inmuebles e inmobiliarias con bienes similares, con el fin de determinar el valor del metro cuadrado y así poder identificar la oferta más favorable.

Por medio de la presente envió especificaciones del local disponible en arriendo para su análisis:

- Dirección: Avenida Santa Rita Calle 22 # 17 – 49
- Área de lote: 650 metros cuadrados
- Área de construcción: 550 metros cuadrados
- Pisos: 1 piso
- Dueño del predio: Pedro José Gómez Gómez
- Baños: 3 baños
- Tanque subterráneo de aguas y un tanque de 1.000 litros en el techo.
- Motobomba
- Toda la ductería para aires mini Split

Condiciones de arrendamiento:

1. El dueño del local autoriza al arrendatario a que realice las modificaciones que considere pertinentes no estructurales al local a su costo, con la condición que una vez terminado el contrato de arrendamiento el inmueble sea devuelto en las condiciones que se encontraba inicialmente.
2. Tiempo de contrato: 1 año prorrogable
3. Valor del contrato: \$30.250.000 pesos colombianos mensuales más IVA (si aplica).

Permitanos presentarle la siguiente propuesta de arriendo referente a un edificio ubicado en la Avenida El Libertador No 15 - 90 para sede complementaria de la Alcaldía de Santa Marta

INFORMACIÓN DEL INMUEBLE	
Descripción	
Dirección	Avenida el Libertador No 15 - 90
Ciudad	Santa Marta
Departamento	Magdalena
Canon de Arrendamiento	40.000.000 + IVA= 47.600.000
Área [M2] Construida oficina	700 m2
Área [M2] Parqueadero	150 m2
Tipo de Inmueble	Edificación de dos pisos.
Negocio	Arriendo por año con posibilidad de renovación.
No de garajes externos	4
Características del Sector	Área Comercial.

Cualquier información adicional o visita al inmueble favor comunicarse con la señorita Vanessa Camargo al celular 3136520235.

Atentamente,

Arsen Inmobiliaria S.A.S.
NIT. 900.800.0885

JORGE FRANCISCO CEBALLOS FERRO
REPRESENTANTE LEGAL
Arsen Inmobiliaria S.A.S
NIT: 900800000-5
Carrera 56 No 135 - 128
Conjunto Residencial Reserva Campestre Casa 7
Villa Campestre - Barranquilla

Por medio de la presente, atentamente me permito remitir para su análisis las especificaciones del local disponible en arriendo:

ASPECTOS GENERALES:

Dirección: Carrera 5 N° 26 b- 25
Área de lote: 330 Metros cuadrados
Área de construcción: 650 Metros cuadrados
Dueño del predio: Miguel Enrique López Sedano y Cecilia Sedano de López
Administrador Inmobiliario: Inversiones Doranel Ltda.
Pisos: 2 pisos

DISTRIBUCIÓN:

Primer Piso:

- Parqueadero para 3 vehículos
- Rampa de Acceso Para Discapacitados
- Hall de Acceso
- Estar de recepción
- Salón 1 con baño Área 90 m2
- Salón 2 con 3 baños Área 120 m2
- Patio Interior
- Cuarto de Unidad de Aire Acondicionado
- Cuarto de bombas.
- Escalera Interna de Acceso al segundo piso

Segundo piso:

- Estar de Recepción y/o Disponible para oficina
- Salón 3 con baño Área 120 M2
- Salón 4 con baño: Área 120 m2
- Cocineta y/o cafetería
- Cubierta: Placa de concreto Área 300 M2

2. Tiempo de contrato: 1 año prorrogable

3. Valor del contrato: \$28.500.000 veintiocho millones quinientos mil pesos colombianos mensuales más IVA