Piedecuesta, Octubre 19 de 2021

ANALISIS DEL SECTOR ECONOMICO PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES ARTICULO 2.2.1.1.1.6.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015.

La elaboración del presente documento de análisis del sector económico para la celebración de un contrato de arrendamiento de bien inmueble se realiza en cumplimiento del principio de legalidad en la etapa que precede la formación del contrato y en armonía con los principios de planeación , responsabilidad y transparencia consagrados en la ley 80 de 1993. Sobre el particular, el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 que dispone

Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso.

Así mismo se tiene en cuenta la normatividad vigente y los parámetros establecidos por la Agencia Nacional de Contratación pública – Colombia Compra Eficiente, se realiza el siguiente análisis de conformidad con la naturaleza del proceso.

Según los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia compra eficiente a través de la guía para la elaboración de estudios del sector versión G – EES -02, se establece en el numeral IV, páginas 11 y 12 de la mencionada guía, lo siguiente.

> *"El análisis del sector hace parte de la planeación del Proceso de Contratación y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la ley 80 de 1993. El estudio del sector es necesario en los Procesos de Contratación. La modalidad de selección del proceso de contratación no es relevante para determinar la procedencia o no del análisis del sector. Colombia Compra Eficiente establece algunas recomendaciones para realizar estudios del sector en `procesos de contratación para la modalidades de contratación directa y mínima cuantía (...).*

A. CONTRATACION DIRECTA.

En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y económica.

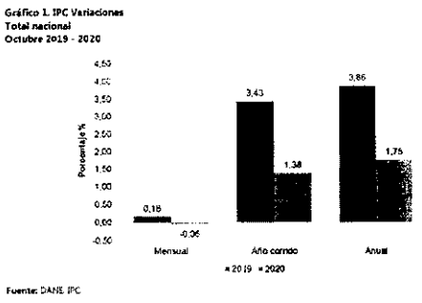
En este orden de ideas, con el ánimo de dar cumplimiento a los principios y demás disposiciones de ley, se hace necesario realizar un análisis integral del sector que justifique la necesidad y características desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo del proceso contractual que se pretende adelantar.

El objeto del contrato que se pretende celebrar es el siguiente: **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE RURAL PARA EL FUNCIONAMIENTO, GUARDA Y CUSTODIA DEL PARQUE AUTOMOTOR Y PARQUEO DE MAQUINARIA PESADA A CARGO O DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, ASÍ COMO EL FUNCIONAMIENTO DE PATIOS AL SERVICIO DE LA SECRETARÍA DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE PIEDECUESTA.**

9

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Octubre 2020



Fuente: DANE IPC

1. RESULTADOS DEL MES DE OCTUBRE 2020

1.1 Comportamiento de la variación mensual del IPC

Según divisiones y subclases 1.1.1 Variación y contribución mensual por divisiones de gasto En el mes de octubre de 2020, el IPC registró una variación de -0,06% en comparación con septiembre de 2020, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (-0,06%): Transporte (0,90%), Restaurantes y hoteles (0,23%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,12%), Salud (0,07%), Recreación y cultura (0,06%) y por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,04%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (-0,06%), Prendas de vestir y calzado (-0,13%), Información y comunicación (-0,13%), Bienes y servicios diversos (-0,21%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,32%) y por último, Educación (-2,48%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Octubre 2019 - 2020

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	0,14	0,02	0,90	0,11
Restaurantes y hoteles	9,43	0,11	0,01	0,23	0,02
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,29	0,00	0,12	0,00
Salud	1,71	0,34	0,01	0,07	0,00
Recreación y cultura	3,79	0,47	0,02	0,06	0,00
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	-0,05	0,00	0,04	0,00
TOTAL	100,00	0,16	0,16	-0,06	-0,06
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,19	0,06	-0,06	-0,02
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,04	0,00	-0,13	0,00
Información y comunicación	4,33	-0,06	0,00	-0,13	-0,01
Bienes y servicios diversos	5,36	0,04	0,00	-0,21	-0,01
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,25	0,04	-0,32	-0,05
Educación	4,41	0,03	0,00	-2,48	-0,11

Fuente: DANE, IPC

2.1.2 Variación y contribución de las subclases en el año corrido

En octubre de 2020 en comparación con diciembre de 2019, la variación de las subclases que más aportaron al acumulado del año fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (3,37%), transporte urbano (4,34%), arriendo imputado (1,18%), transporte intermunicipal, interveredal e internacional (42,19%), arriendo efectivo (1,06%), vehículo particular nuevo o usado (3,80%), electricidad (2,63%), frutas frescas (9,02%), educación preescolar y básica primaria (4,67%) y arroz (6,43%). Con contribución negativa a la variación se ubicaron: combustibles para vehículos (-12,24%), inscripciones y

10

matrículas en carreras técnicas, tecnológicas y universitarias (-19,91%), productos de limpieza y mantenimiento (-6,46%), prendas de vestir para mujer (-7,02%) y gas (-5,40%).

Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Octubre 2019 - 2020

		2019		2020	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Salud	1,71			5,09	0,09
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05			3,54	0,55
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	4,78		3,51	0,06
Restaurantes y hoteles	9,43			3,48	0,33
Bienes y servicios diversos	5,36			2,51	0,13
Recreación y cultura	3,79			2,32	0,09
Transporte	12,93			1,84	0,24
TOTAL	100,00	3,86		1,75	1,75
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12			1,69	0,55
Información y comunicación	4,33	1,77		0,88	0,04
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19			-0,75	-0,03
Prendas de vestir y calzado	3,98			-2,92	-0,11
Educación	4,41			-4,03	-0,18

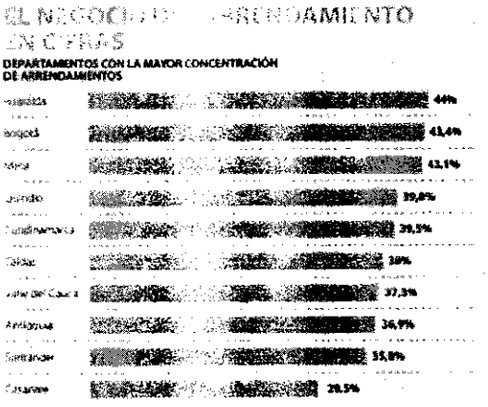
Fuente: DANE, IPC.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Restaurantes y hoteles, las cuales en conjunto contribuyeron con 1,43 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

ANALISIS DE MERCADO

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello 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.

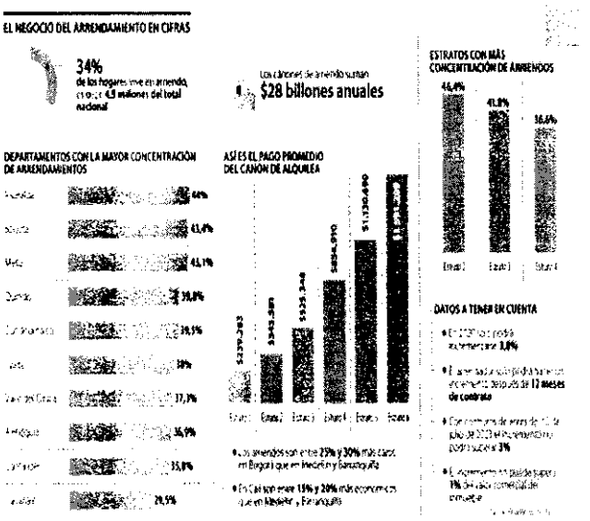
Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar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



11

Para este año, el incremento en los precios de los alquileres no podrá ser superior a 1.61%; cifra en la que quedó la variación del IPC 2020.

El último censo realizado por el Dane arrojó que en el país hay 13,4 millones de viviendas, de las cuales 34%, es decir, cerca de cinco millones son de hogares que viven en arriendo, según calculó La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas).



DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL

Al presente proceso le son aplicables las siguientes disposiciones normativas:

REGLAMENTACIÓN	DENOMINACIÓN
Constitución Política de Colombia de 1991	
Ley 57 de 1887	Por la cual se adopta el Código Civil
Decreto 410 de 1971	Por el cual se expide el Código de Comercio
Ley 1437 de 2011	Por la cual se expide Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo
Ley 80 de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Ley 489 de 1998	Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas
Ley 820 de 2003	Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
Decreto 3130 de 2003	Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles.
Decreto 1789 de 2004	Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento.
Ley 1150 de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

12

Ley 1474 de 2011	por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública
Decreto 019 de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
Ley 1551 de 2012	Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.
Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

Respecto de la modalidad de selección a aplicar, se considera la Contratación Directa, en atención al objeto del proceso contractual.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta importante resaltar lo dispuesto en la normatividad vigente respecto del procedimiento propio de dicha modalidad.

Los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, citan lo siguiente:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. ACTO ADMINISTRATIVO DE JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN DIRECTA. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de que tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto".

"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden al-quilar 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".

3. DESDE LA PERSPECTIVA COMERCIAL

A fin de estudiar el sector desde la perspectiva comercial y a fin de establecer los mecanismos adecuados tanto para seleccionar el contratista como para tener un punto de referencia respecto de las diferentes formas de contratación y ejecución de este tipo de proyectos, se verificaron los procesos adelantados en los últimos años por entidades estatales para satisfacer este tipo de necesidades y se encontró:

A. Histórico de contratación de la entidad

Tabla 1. Procesos adelantados en los últimos años por el Municipio de Piedecuesta

13

N. CONTRATO	OBJETO	VALOR
088-2021	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE RURAL PARA EL FUNCIONAMIENTO, GUARDA Y CUSTODIA DEL PARQUE AUTOMOTOR Y PARQUEO DE MAQUINARIA PESADA A CARGO O DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, ASÍ COMO EL FUNCIONAMIENTO DE PATIOS AL SERVICIO DE LA SECRETARÍA DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE PIEDECUESTA.	$13.816.557
1090-2020	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE RURAL PARA EL FUNCIONAMIENTO, GUARDA Y CUSTODIA DEL PARQUE AUTOMOTOR Y PARQUEO DE MAQUINARIA PESADA A CARGO O DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, ASÍ COMO EL FUNCIONAMIENTO DE PATIOS AL SERVICIO DE LA SECRETARÍA DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE PIEDECUESTA.	$13.597.635
038-2019	ARRENDAR POR PARTE DEL MUNICIPIO UN INMUEBLE EN DONDE FUNCIONARAN LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION, LAS SECRETARIAS DE: INFRAESTRUCTURA, EDUCACIÒN TRÀNSITO Y TRANSPORTE Y HACIENDA DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$1.051.567.527
002-2018	ARRENDAR POR PARTE DEL MUNICIPIO UN INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$33.600.000
003-2018	ARRENDAR POR PARTE DEL MUNICIPIO UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ASOJUNTAS DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$14.572.600
004-2018	ARRENDAR POR PARTE DEL MUNICIPIO UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL PROGRAMA DE VICTIMAS DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$16.654.400
203-2017	ARRENDAR POR PARTE DEL MUNICIPIO UN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE ASOJUNTAS DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$10.000.000
997-2017	ARRENDAR POR PARTE DEL MUNICIPIO UN INMUEBLE EN DONDE FUNCIONARAN LA OFICINA ASESORA DE PLANEACION , LAS SECRETARIAS DE INFRAESTRUCTURA, EDUCACION, TRANSITO Y TRANSPORTE Y HACIENDA DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$85.079.251
1015-2017	ARRENDAR POR PARTE DEL MUNICIPIO UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO E INSTALACION DE LOS PATIOS AL SERVICIO DE LA SECRETARIA DE TRANSITO Y MOVILIDAD, ASI COMO PARA EL PARQUEO DE MAQUINARIA PESADA Y DEMAS PARQUE AUTOMOTOR A CARGO O DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$12.197.238
001-2016	CELEBRAR CONTRATO PARA TOMAR EN ARRIENDO POR PARTE DEL MUNICIPIO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 7 N. 10-38, 10-40, IDENTIFICADO CON LA	$78.424.961

14

	MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 314-19069 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARÍA DE EDUCACIÓN MUNICIPAL	
418-2015	EL CONTRATISTA SE OBLIGA PARA CON EL MUNICIPIO AL SERVICIO DE PARQUEADERO PARA LA MAQUINARIA PESADA Y VEHÍCULOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA.	$22.800.000
206-2015	CELEBRAR CONTRATO PARA TOMAR EN ARRIENDO UN LOTE DE TERRENO QUE SE UTILIZARÁ PARA AMPLIAR LA CAPACIDAD DE LOS PATIOS DE TRÁNSITO Y MOVILIDAD DEL MUNICIPIO	$46.575.000
231-2014	CELEBRAR CONTRATO PARA TOMAR EN ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL MUNICIPIO EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA N 314-29889 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE TRANSITO Y MOVILIDAD	$ 109.250.000
263-2013	EL CONTRATISTA SE COMPROMETE A CONCEDER AL MUNICIPIO EL USO Y GOCE DEL BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 N. 10-32, 10-40, DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA Y CON MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 314-0000035 Y 314-0006760 Y CODIGO CATASTRAL NUMERO: 685470100003900070000 Y 6854701000390008000, RESPECTIVA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA	$ 56.478.333
348-2012	CELEBRAR CONTRATO PARA TOMAR EN ARRENDAMIENTO UN INMUEBLE EN EL QUE FUNCIONARA LA INSPECCION DE TRANSITO	$ 52.500.000

FUENTE: SISTEMA ELECTRÓNICO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - SECOP
(HTTP://WWW.COLOMBIACOMPRA.GOV.CO/ES/SECOP)

B. Histórico de contratación de otras entidades

Tabla 2. Procesos adelantados en los últimos años por otras entidades estatales

UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VICTIMAS (contrato 1423-2014)	DIRECTA	EL ARRENDADOR ENTREGARÁ EN CALIDAD DE ARRENDAMIENTO AL ARRENDATARIO EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 48 NO 25-68 BARRIO RECREO EN LA CIUDAD DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER - MAGDALENA MEDIO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA SEDE DE LA UNIDAD PARA LA ATENCIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL A LAS VÍCTIMAS.	$11.750.000
DIRECCIÓN GENERAL DE LA POLICÍA NACIONAL (contrato 37-1-10060-2013)	DIRECTA	ARRENDAMIENTO DE UN LOTE DE TERRENO EN EL MUNICIPIO DE CIMITARRA DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL SITIO DE REPETICIÓN QUE ENLAZA LAS COMUNICACIONES CON EL DEPARTAMENTO DE POLICÍA SANTANDER	$2.836.847

FUENTE: SISTEMA ELECTRÓNICO DE CONTRATACIÓN PÚBLICA - SECOP
(HTTP://WWW.COLOMBIACOMPRA.GOV.CO/ES/SECOP)

15

De acuerdo con la muestra tomada anteriormente, se puede concluir que el cien por ciento (100%) de los procesos para selección del contratista, se realizó a través de la modalidad de Contratación.

4. DESDE LA PERSPECTIVA FINANCIERA

Para determinar el valor del contrato se tendrá en cuenta la modalidad de selección, el tipo de contrato, el objeto, la idoneidad del contratista, la incidencia que tiene sobre la gestión del Municipio de Piedecuesta y las obligaciones del contratista.

Para determinar la forma de pago, se analizó el histórico de contratación de la Entidad y se evidenció que, para los contratos de arrendamiento, se obtienen mejores resultados respecto al control y cumplimiento de las obligaciones al pactar el pago del canon de manera MENSUAL, toda vez que el seguimiento por parte del supervisor se realiza en la misma unidad de tiempo.

Por lo cual, se asignará el canon mensual el acápite valor y forma de pago que se encuentran plasmados en los estudios y documentos previos del proceso de contratación.

5. DESDE LA PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Para el presente proceso contractual se tienen en cuenta los siguientes aspectos y consideraciones organizacionales:

- Revisado el plan de adquisiciones y compras de la entidad se pudo establecer que se cuenta con la necesidad de realizar el presente proceso de contratación para satisfacer las necesidades establecidas en los estudios y documentos previos del presente proceso.

- El objeto de la contratación pretendida le apunta directamente a celebrar un contrato de arrendamiento de un inmueble que posea las características y condiciones establecidas en los estudios y documentos previos del presente proceso, requiriéndose de inmueble para el funcionamiento guarda y custodia del parque automotor y parqueo de maquinaria pesada del municipio de Piedecuesta

6. ANALISIS DEL RIESGO

En relación con el análisis del Riesgo, la entidad en los estudios previos plasma para el presente contrato los riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio financiero del contrato, en los términos señalados en la ley 1150 de 2007.

De ese modo, los aspectos anteriormente relacionados abordan suficientemente 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, de conformidad con lo reglado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 y en armonía con los principios de legalidad en la etapa que precede en la formación del contrato, así como el principio de economía y el deber de planeación consagrado en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993.

JAIME ROGERIO BAEZ RANGEL
SECRETARIO GENERAL Y DE LAS TIC