ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en 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 DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 21 Nº 19-23, CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 026-19871 EN EL MUNICIPIO DE CONCEPCIÓN EN EL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, CON UN AREA CONSTRUIDA DE 79.53 M2 DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL Y SALA DE AUDIENCIAS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO CONTRACTUAL.
.

CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín 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

1. ASPECTOS GENERALES:

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, no cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de los Despachos Judiciales en todos los Municipios de los departamento de Antioquia y Chocó, siendo necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, y así garantizar el servicio a la Administración de Justicia.

El presente análisis está basado en contrataciones directas de arrendamientos de inmuebles de conformidad con Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4 y demás normas concordantes, contrataciones similares no sólo realizadas por la entidad, sino por otras entidades estatales. Así mismo, y de conformidad con el objeto contractual, se entrará a detallar, analizar y comparar de acuerdo a las distintas zonas a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional, en las cuales se requiere el bien, obra o servicio.

Para llevar a cabo el presente análisis del sector, se deberá estudiar las condiciones usuales en las que el mercado contrata este tipo de bien o servicio, de manera que se justifiquen las exigencias que se hagan al contratista en cuanto a requisitos económicos, técnicos y que el valor que tengan esos bienes o servicios se encuentre acorde con en el mercado.

Igualmente, en la contratación directa, el análisis del sector se debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del bien o servicio y las ventajas que representa para la Entidad Estatal contratar con el aspirante correspondiente, la forma como se acuerda la entrega, los plazos, cantidades contratadas, forma de pago y en general las demás condiciones previstas por las partes. 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 economía.

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.

1.3. PERSPECTIVA FINANCIERA: La Dirección Ejecutiva Seccional deja constancia que requiere arrendar un bien inmueble que se encuentre ubicado en la dirección descrita en el objeto antes referenciado, para el funcionamiento del despacho allí mencionado, con el fin de garantizar la prestación del servicio de Administración de Justicia. Es así como al indagar en el sector encontramos que hay escases de oferentes, para prestar los servicios requeridos por esta Dirección Ejecutiva Seccional, razón por la cual se torna difícil realizar un análisis detallado y comparativo del sector.

Pese a lo anterior, para realizar el análisis económico de las condiciones del mercado sobre el valor estimado del contrato se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- Duración del contrato a desarrollar
- Objeto del contrato
- Lugar de ejecución
- Modalidad de selección: Contratación Directa - Arrendamiento bienes inmuebles.

1.4. **ANALISIS DEL RIESGO:** 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 Seccional de Administración Judicial de Medellín, ha considerado que no es necesario solicitar al ARRENDADOR la expedición de póliza alguna, pues no se requiere cubrir riesgos que sean responsabilidad exclusiva del ARRENDADOR.

Ahora bien, de conformidad con los riesgos previsibles o imprevisibles que surjan del contrato, tales se regularan de acuerdo a lo reglamentado por el Código civil, Comercial y demás normas concordantes, teniendo en cuenta las obligaciones de las partes dentro del contrato.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER:

De conformidad con el numeral 1 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, Ley 80 de 1993, y en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de la Administración de Justicia, los cuales resultan insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, transitorios, salas de audiencia, archivos, y demás, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial.

Tal es el caso del despacho descrito en el objeto referenciado en este estudio, el cual viene funcionando en un bien inmueble tomado en arrendamiento, debido a la falta de bienes inmuebles de propiedad de la Rama Judicial en dicho sector, pero que cuenta con el espacio y las adecuaciones apropiadas que garantizan, tanto la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio de Administración de Justicia en condiciones dignas, como la atención a los usuarios en espacios adecuados para su acceso.

Teniendo en cuenta lo anterior, y que el contrato de arrendamiento que se tiene suscrito sobre el mencionado bien inmueble está próximo a terminar, y atendiendo a que la prestación del servicio de Administración de Justicia se debe realizar de manera ininterrumpida, se hace indispensable suscribir nuevamente un contrato de arrendamiento sobre el bien inmueble descrito en el objeto del presente estudio y para la destinación que allí se tiene contemplada. Ello aunado al hecho de que el bien inmueble se encuentra en excelentes condiciones locativas, que el valor de la oferta no representa variación alguna respecto del valor actual del canon de arrendamiento (con excepción de los incrementos de que por ley se deben realizar), y que en la actualidad no se cuenta con una oferta de arrendamiento adicional a la presentada por el actual arrendador que sea más favorable a las intereses y condiciones de la Entidad.

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS:

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín requiere arrendar un bien inmueble que se encuentre ubicado en la dirección descrita en el objeto antes referenciado, para el funcionamiento del despacho allí mencionado, que cuente con el espacio y las adecuaciones apropiadas que garanticen, tanto la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio de Administración de Justicia en condiciones dignas, como la atención a los usuarios en espacios adecuados para su acceso.

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

Analizando el mercado actual para la ejecución de un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble, con los requerimientos establecidos por la entidad para el cumplimiento del objeto relacionado en el presente análisis económico del sector, se ha evidenciado que existen varias personas naturales y empresas legalmente constituidas, que realizan esta actividad, tales como la empresa RESTREPO HERMANOS, RENTAMOS PROPIEDAD RAIZ, RAIZAL, ARRENDAMIENTOS AYURA, ARRENDAMIENTOS CALDAS, INMOBILIARIA DE OCCIDENTE, ETC.

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), se puede evidenciar que múltiples entidades estatales contratan periódicamente el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, lo cual se ve reflejado en los diferentes contratos que se derivaron de estos procesos de selección, generando una dinamización de este tipo de mercado, permitiendo el crecimiento económico exponencial de las empresas que prestan este tipo de servicios, tales como el Municipio de Medellín, la Gobernación de Antioquia, la Procuraduría, la Contraloría, la Personería de Medellín, etc.

6. ANTECEDENTES- CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, ha suscrito diversos contratos de arrendamiento con distintas personas naturales y jurídicas con el fin de apoyar la labor encomendada constitucionalmente a la Entidad, en relación con la buena y eficiente prestación del servicio de la Administración de Justicia a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial. Razón por la cual, se han celebrado contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en los que se han pactado condiciones similares a las anteriores, sin que a la fecha se hayan evidenciado dificultades en la celebración, legalización y ejecución que imponga la incorporación de estipulaciones especiales adicionales.

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, por su parte la ley en mención y el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, regulan la contratación en sus distintas modalidades. Es así que, teniendo en cuenta el

objeto a contratar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 numeral 4, literal I, de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, la modalidad de escogencia del contratista es la Contratación Directa, ya que se trata de arrendamiento de inmuebles.

7.2. REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR:

- Ley 820 de 2003
- Decreto 410 de 1997 Código de Comercio
- Ley 84 de 1873 Código Civil

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
- Acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura
- www.metrocuadrado.com
- www.colombiacompra.gov.co

Octubre 27 de 2021
Firma de los miembros del Comité Estructurador y Evauador

GISELA MUÑOZ ACEVEDO
Área Administrativa

MANUEL GUILLERMO AMAYA GONZALEZ
Área Financiera

LESLY MOSQUERA CÁRDENAS
Profesional Universitaria Área Asistencia Legal