ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO: ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS EN LA CARRERA 10 No. 21-33. PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CIUDAD DE TUNJA - BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015 que establece:

"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."

La EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA, procede a realizar el respectivo estudio de mercado en observancia de los principios de economía, planeación, transparencia y selección objetiva que rigen la Contratación Estatal.

1. ASPECTOS GENERALES

La necesidad que se pretende satisfacer es la de contar con un espacio físico adecuado con diversos espacios necesarios para la atención del público en general y el cumplimiento de la misión institucional en donde puedan llegar los funcionarios, contratistas y usuarios externos e internos.

El artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho para todos los colombianos de tener vivienda digna y estableció que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

En atención al anterior postulado constitucional, el Concejo Municipal de Tunja mediante Acuerdo No. 034 de 2009, por medio del cual se subroga el Acuerdo Municipal 012 de 2001 modificado por el Acuerdo municipal 006 de 2003, determinó como Objetivo principal de ECOVIVIENDA "desarrollar, consolidar y ejecutar las políticas de vivienda de interés social en las áreas urbana y rural del Municipio de Tunja, de conformidad con la Ley 3ª de 1991 y demás normas concordantes y reglamentarias en materia de vivienda de Interés Social "VIS" e Interés Prioritario "VIP" de que trata el Decreto 2190 de 2009 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

La descripción detallada del plan de desarrollo en el artículo 2 del Acuerdo Municipal No. 012 de 31 de mayo de 2020, mediante el cual se adopta el Plan de Desarrollo municipal "Tunja la Capital que nos Une 2020-2023", tiene como objetivo fomentar la empleabilidad y la habitabilidad por medio de la reactivación productiva, el desarrollo rural y el fortalecimiento de condiciones sociales, económicas y de salud en armonía con el medio ambiente, que garanticen oportunidades de bienestar y calidad de vida para todos sus habitantes. En cuanto a vivienda se refiere, busca disminuir el déficit de vivienda de la población Tunjana, mediante la Construcción y mejoramiento de proyecto de vivienda VIS y VIP Urbana y Rural, de acuerdo con las metas planteadas en el Plan de Desarrollo 2020-2023.

Que en el pilar 1 del plan de desarrollo **"TUNJA LA CAPITAL QUE NOS UNE 2020-2023"** se encuentra plasmado el **PROGRAMA: 1.** Vivienda Y Hábitat el cual contempla las estrategias: 1.2.2 vivienda nueva y 1.2.3. Mejoramiento de vivienda urbana y rural. En donde se trazan las metas a cumplir por la entidad.

En atención al anterior postulado constitucional, el Concejo Municipal de Tunja mediante Acuerdo No. 034 de 2009, por medio del cual se subroga el Acuerdo Municipal 012 de 2001 modificado por el Acuerdo municipal 006 de 2003, determinó como Objetivo principal de

ECOVIVIENDA "desarrollar, consolidar y ejecutar las políticas de vivienda de interés social en las áreas urbana y rural del Municipio de Tunja, de conformidad con la Ley 3ª de 1991 y demás normas concordantes y reglamentarias en materia de vivienda de Interés Social "VIS" e Interés Prioritario "VIP" de que trata el Decreto 2190 de 2009 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

La descripción detallada del plan de desarrollo en el artículo 2 del Acuerdo Municipal No. 012 de 31 de mayo de 2020, mediante el cual se adopta el Plan de Desarrollo municipal "Tunja la Capital que nos Une 2020-2023", tiene como objetivo fomentar la empleabilidad y la habitabilidad por medio de la reactivación productiva, el desarrollo rural y el fortalecimiento de condiciones sociales, económicas y de salud en armonía con el medio ambiente, que garanticen oportunidades de bienestar y calidad de vida para todos sus habitantes. En cuanto a vivienda se refiere, busca disminuir el déficit de vivienda de la población Tunjana, mediante la Construcción y mejoramiento de proyecto de vivienda VIS y VIP Urbana y Rural, de acuerdo con las metas planteadas en el Plan de Desarrollo 2020-2023.

Para la correcta celebración de los contratos es necesario dar aplicación a diferentes modalidades de selección establecidas en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007, decreto 1082 de 2015 y normas concordantes; así como la efectividad en la aplicación de acciones disciplinarias, y la diligencia en el avance del curso de los procesos de acuerdo a lo establecido a la Ley 734 de 2002, se hace necesario contar con personal idóneo, con quien se puedan garantizar el cumplimiento y la efectividad de estas normas.

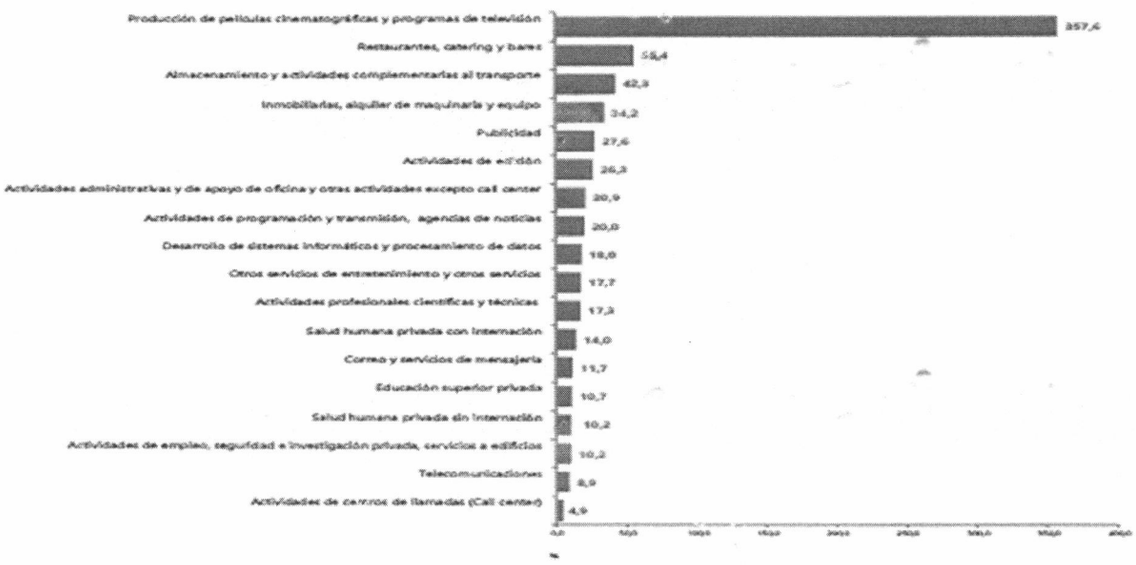
2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

- Económico

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Octubre de 2021

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total Nacional
Octubre 2021p



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional

En octubre de 2021, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2020.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios

Octubre 2021p / octubre 2020

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	42,3	39,7	0,3	2,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	11,7	10,3	0,0	1,4
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	55,4	54,2	0,9	0,4
J	División 58	Actividades de edición	26,3	20,2	5,7	0,4
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	357,6	227,4	88,2	42,0
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	20,0	18,5	-0,1	1,6
J	División 61	Telecomunicaciones	8,9	4,6	4,4	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	18,0	17,5	0,4	0,1
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	34,2	32,8	1,8	-0,4
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	17,3	15,2	2,1	0,0
M	Clase 7310	Publicidad	27,6	27,4	0,2	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	10,2	10,3	0,0	-0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	4,9	4,9	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	20,9	19,9	-0,1	1,1
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,7	8,9	0,1	1,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	14,0	14,0	-0,1	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	10,2	9,5	0,6	0,2
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	17,7	14,0	3,6	0,1

Fuente: DANE – EMS

p Cifra provisional

(PP) Puntos porcentuales

Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

En octubre de 2021, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2020.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Octubre 2021p / octubre 2020

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	7,4	2,8	2,1	2,5	..
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	6,5	-0,2	7,4	-0,7	..
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	13,8	5,6	6,0	2,2	..
J	División 58	Actividades de edición	-4,9	-7,0	2,0	0,1	..
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	-12,6	-2,7	-17,4	7,4	..
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	3,7	-0,2	0,3	3,6	..
J	División 61	Telecomunicaciones	7,5	3,1	3,0	1,4	..
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	16,6	14,8	1,1	0,8	..
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	5,2	2,4	1,7	1,0	..
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	9,4	2,8	6,4	0,1	..
M	Clase 7310	Publicidad	5,7	2,2	2,7	0,8	..
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,8	0,2	-0,1	0,5	5,2
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	7,5	3,0	5,1	-0,6	..
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	-0,2	-4,4	1,4	2,8	..
P	Grupo 854	Educación superior privada	4,6	-0,2	4,2	0,2	0,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	6,6	2,3	3,9	0,4	..
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,5	3,0	1,7	2,8	..
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	7,0	2,1	3,6	1,3	..

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.
*** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854 .
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

En octubre de 2021, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2020.

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Octubre 2021p / octubre 2020

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	8,1	5,9	2,2	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	4,3	-1,9	6,1	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	8,3	2,6	5,7	--
J	División 58	Actividades de edición	4,2	2,5	1,7	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	106,9	100,8	6,1	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	11,1	9,3	1,9	--
J	División 61	Telecomunicaciones	0,5	-0,8	1,4	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,6	10,1	-0,5	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,8	5,3	1,5	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	4,7	0,6	4,2	--
M	Clase 7310	Publicidad	9,6	6,4	3,2	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	6,2	0,5	-1,4	7,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,4	4,0	2,4	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,9	4,7	3,2	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	1,4	-1,0	1,5	0,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	3,4	1,0	2,4	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,3	5,6	0,7	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	8,6	4,7	3,9	--

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130.
*** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854 .
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

En lo corrido del año hasta octubre de 2021, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, diez presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo de 2020.

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios

Enero - octubre 2021p / enero - octubre 2020

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Año corrido		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	25,8	0,1	10,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	16,4	3,8	7,4
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	50,9	-3,1	17,9
J	División 58	Actividades de edición	4,9	-10,9	6,5
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	139,3	-29,9	81,8
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	33,0	1,1	9,9
J	División 61	Telecomunicaciones	9,7	4,4	0,7
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	11,3	7,6	10,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	20,1	-1,9	9,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	18,2	3,1	6,5
M	Clase 7310	Publicidad	17,8	-2,9	9,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	10,5	2,2	6,4
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	20,2	14,8	8,7
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	15,7	-1,8	5,5
P	Grupo 854	Educación superior privada	3,4	-3,2	2,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	27,8	7,3	5,0
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	23,9	4,6	8,5
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	40,7	-0,4	17,2

Fuente: DANE – EMS

p Cifra provisional

* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

En el año móvil comprendido entre noviembre de 2020 y octubre de 2021, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, siete presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con el mismo periodo comprendido entre los años 2019 y 2020

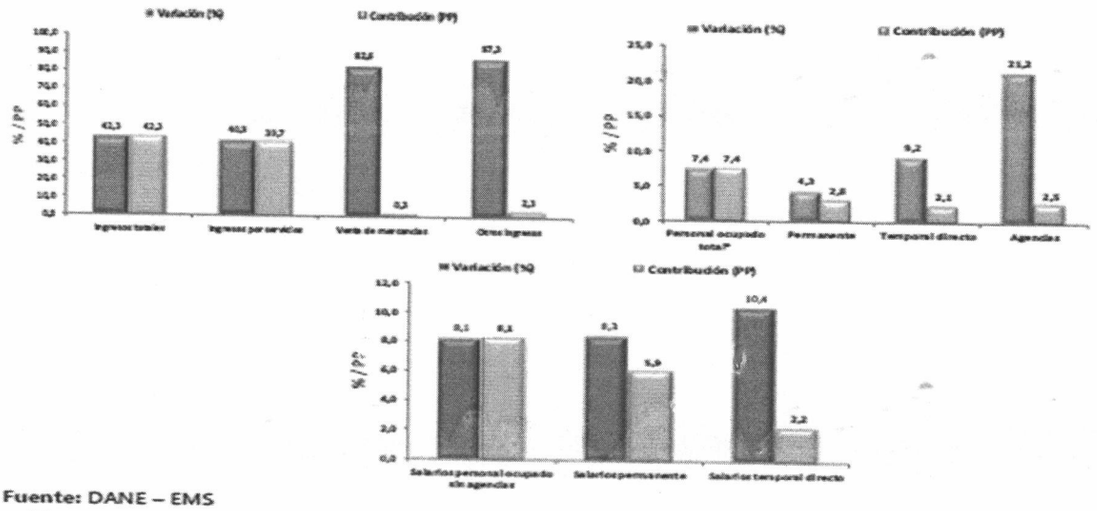
Tabla 5. Variación doce meses de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Noviembre 2020 - octubre 2021P / noviembre 2019 - octubre 2020

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) Doce meses		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	17,4	-1,6	9,9
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	16,4	2,5	7,4
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	33,2	-5,8	14,3
J	División 58	Actividades de edición	-3,3	-11,5	6,9
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	58,5	-32,9	60,6
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y trasmisión, agencias de noticias	25,5	-0,3	8,1
J	División 61	Telecomunicaciones	7,9	2,9	1,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	10,7	6,1	9,8
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	14,2	-3,6	9,1
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	9,0	1,1	6,6
M	Clase 7310	Publicidad	8,5	-5,0	8,4
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	8,3	-0,2	6,6
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	21,5	15,8	9,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	9,9	-3,5	4,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	0,8	-4,2	3,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	24,6	6,6	5,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	21,8	3,5	7,5
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	28,9	-2,5	14,0

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.

En octubre de 2021, los servicios de almacenamiento y actividades complementarias al transporte registraron un crecimiento de 42,3% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un crecimiento de 7,4% y los salarios registraron un crecimiento de 8,1%, en comparación con octubre de 2020.

Gráfico 4. Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo, personal ocupado total y salarios por tipo de contratación
Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
Total Nacional
Octubre 2021P



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

En comparación con el mismo mes de 2020, en octubre de 2021 los ingresos totales presentaron un aumento de 42,3%, que se explica por el incremento de 40,9% en los ingresos por servicios, de 87,3% en otros ingresos operacionales y de 82,6% en la venta de mercancías.

En octubre de 2021 el personal ocupado total presentó una variación de 7,4%, en comparación con octubre de 2020, que se explica por el incremento de 4,3% en el personal permanente, de 21,2% en el personal contratado a través agencias y de 9,2% en el personal temporal directo.

Mientras que los salarios en octubre de 2021 presentaron un aumento de 8,1%, en comparación con octubre de 2020, que se explica por el incremento de 8,3% en los salarios del personal permanente y de 10,4% en los salarios del personal temporal directo.

2.1 ASPECTOS TECNICOS

Para el desarrollo del objeto contractual se requiere Persona Natural o Jurídica que cuente con el Inmueble y que cumpla las características técnicas que se especifican en los requisitos.

1. Mantener en el inmueble los bienes y usos conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato, y garantizar durante todo el término del contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte de la Entidad.
2. Realizar las reparaciones y mantenimientos locativos que con ocasión del deterioro requería la Entidad.
3. Librar a la Entidad Estatal de toda perturbación en el uso y goce del inmueble para el buen desarrollo de su misión.
4. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
5. Otorgarle a ECOVIVIENDA un plazo de treinta (30) días hábiles para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
6. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
7. El costo por concepto del consumo de servicios públicos del inmueble objeto del presente estudio será como a continuación se describe; el ARRENDATARIO se hará cargo del pago mensual del servicio de energía, y el ARRENDADOR se compromete en virtud del presente contrato, a realizar el pago oportuno y evitar el corte de del servicio de Acueducto, Alcantarillado y Administración de que consta el inmueble objeto de arrendamiento y cuotas de administración.
8. Atender las recomendaciones y requerimientos que haga ECOVIVIENDA a través del supervisor y corregir cualquier falla o errores que se cometan en la ejecución del contrato.
9. Encontrarse a paz y salvo por concepto de pagos de aportes relativos al sistema general de seguridad social y parafiscales en cada uno de los periodos de tiempo que dure la ejecución del contrato.
10. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para la ejecución del objeto del contrato.
11. Obrar con lealtad y fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilataciones y en trabamientos.
12. Dentro del canon de arrendamiento estará incluido: Los impuestos de ley, el respectivo pago de administración.
13. Las demás inherentes al cumplimiento del objeto contratado y que sean determinadas por el supervisor.
14. Cumplir con todas las disposiciones que contemple la Ley en materia de arrendamiento de bienes inmuebles.

Documentos técnicos:

Para la suscripción del contrato de arrendamiento será necesario contar con los siguientes documentos:

ANEXO 3: Indicar todos los documentos necesarios:
1. Certificado de existencia y representación legal.

2. Certificado de tradición y libertad del último mes.

2.2 REGULATORIO

La Empresa Constructora de Vivienda de Tunja - ECOVIVIENDA, hace uso de la contratación de servicios de arriendo para poder llevar a cabo el desarrollo de procesos misionales y funcionales para el cabal funcionamiento de la Entidad en cuanto a la atención al usuario interno y externo y en donde puedan los funcionarios y contratistas desarrollar sus funciones y/o actividades, realizando una verificación en cuanto al cumplimiento de los posibles proveedores y atendiendo que la contratación , deberá garantizar el cumplimiento de los principios de economía, trasparencia y en especial del deber de selección objetiva, establecidos en la ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes.

En cumplimiento de las disposiciones contempladas en el artículo 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015, ECOVIVIENDA requiere contratar la prestación de servicios locativos de arrendamiento que cumplan con el objeto y las obligaciones pactadas en el contrato, teniendo en cuenta que se ha venido contratando los servicios de arrendamiento locativo requeridos con resultados satisfactorios.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

ECOVIVIENDA, no cuenta con una base de datos que permita realizar estudios de la oferta, en este sentido se debe tener en cuenta que en este caso la modalidad de contratación es directa.

4. ESTUDIOS DE LA DEMANDA

Sobre el histórico de contratos iguales o parecidos al que se pretende celebrar, su valor y características se consultaron los celebrados con objetos de este tipo con personas naturales, en otras entidades del Departamento de Boyacá con características similares.

PROCESOS DE CONTRATACION EN EL SECOP EN EL TERRITORIO DEPARTAMENTO DE BOYACÁ

SECOP	OBJETO	CONTRATANTE	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	PLAZO
CD-GB-1828-2021	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE CHITA, INSCRITO BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.076-6888 PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA ESCUELA NORMAL SUPERIOR SAGRADO CORAZÓN DEL MUNICIPIO DE CHITA, DE PROPIEDAD DE LA CONGREGACIÓN HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAÚL, PARA EL AÑO LECTIVO 2021.	GOBERNACION DE BOYACÁ	$ 6.025.556	$ 48.204.450	8 MESES
CD-GB-1709-2021	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 17 N° 14 A- 72 BARRIO EL TOPO DE LA CIUDAD DE TUNJA, CON UN ÁREA DE 1100 MT2 APROXIMADAMENTE, IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N° 070-142505 DESTINADO A GARANTIZAR EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DEL ARCHIVO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DE BOYACÁ PARA EL AÑO 2021.	GOBERNACION DE BOYACÁ	$16.308.537	$139.709.800	8 meses Y 17 DIAS
CD-GB-1609-2021	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE PESCA, INSCRITO BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO.095-115047 PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA INDALECIO VASQUEZ SEDE EL LIBERTADOR DEL MUNICIPIO DE PESCA, DE PROPIEDAD DE LA FUNDACIÓN CATÓLICA DE PESCA INDALECIO VASQUEZ, PARA EL AÑO LECTIVO 2021.	GOBERNACION DE BOYACÁ	$ 3.492.663	$29.221.950	8 meses Y 16 DIAS

CD-GB-1608-2021	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE Y ESPACIOS LIBRES UBICADO EN EL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE TENZA, INSCRITO BAJO EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 079-35905 PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO EDUCATIVO DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA JOSÉ GABRIEL CARVAJAL GARCÍA DEL MUNICIPIO DE TENZA, DE PROPIEDAD DE LA PARROQUIA SAN MIGUEL ARCANGEL, PARA EL AÑO LECTIVO 2021.	GOBERNACION DE BOYACÁ	$ 6.481.667	54.229.950	8 meses Y 16 DIAS

Ahora bien, respecto de contratos iguales o parecidos celebrados por ECOVIVIENDA, en pasadas vigencias con personas naturales, los cuales se han desarrollado adecuadamente y de conformidad con lo esperado por la entidad, se consultaron los siguientes:

PROCESOS DE CONTRATACION REGISTRADOS EN EL SECOP DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA - ECOVIVIENDA

SECOP	OBJETO	CONTRATANTE	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	PLAZO
CD - 003 – 2021	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS EN LA CARRERA 10 N° 21-33. PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CIUDAD DE TUNJA - BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA.	ECOVIVIENDA	$6.404.865	$75.363.912	11 meses y 23 días.
CD-001-2020	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS EN LA CARRERA 10 N° 21-33. PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CIUDAD DE TUNJA - BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA.	ECOVIVIENDA	$6.303.381	$ 73.749.558	11 meses y 21 días.
CD-002 - 2019	ARRENDAMIENTO DE LAS OFICINAS 301 Y 302, UBICADAS EN LA CARRERA 10 N° 21-33. PISO 3, EDIFICIO SAN FRANCISCO PLAZA EN LA CIUDAD DE TUNJA - BOYACA, CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 070-145608, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA DE VIVIENDA DE TUNJA – ECOVIVIENDA.	ECOVIVIENDA	$6.070.283	$70.819.968	11 meses y 15 días

5. PERSPECTIVA LEGAL

5.1 MARCO NORMATIVO CONSTITUCIONAL

5.1.1 Constitución Política de 1991, art, 02, 03, 90, 311 entre otros.

5.2 MARCO NORMATIVO LEGAL

5.2.1 Ley 80 de 1993
5.2.2 Ley 1150 de 2007
5.2.3 Ley 1474 de 2011
5.2.4 Decreto No. 1082 de 2015

5.3 MARCO REGLAMENTARIO LOCAL

5.3.1 Acuerdo 004 de 2016 Manual de Contratación de la entidad.

CONCLUSIONES DEL ANALISIS DEL SECTOR

1. La entidad ha Contratado los servicios requeridos de manera DIRECTA por la causal de servicios de arrendamiento, de acuerdo con las especificaciones técnicas realizadas y con gran satisfacción.

2. Los valores contratados obedecen al pago mensual del valor del canon de arrendamiento, en concordancia con contrataciones similares en diferentes entidades y en la misma.

3. Se realizó estudio de valor histórico de servicios ARRENDAMIENTO.

4. Para el desarrollo del objeto contractual se requiere Persona Natural o Jurídica que cuente con el Inmueble y que cumpla las características técnicas que se especifican en los requisitos.

5. En consecuencia, esta necesidad tendrá un valor mensual fijo por servicios de arrendamiento de: **SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y UN MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS ($6.741.761.oo) M/CTE**, incluidos todos los impuestos y demás costos directos e indirectos a que haya lugar y que deberá ser concordante con la propuesta económica presentada por el contratista.

AIDEE YULIETH PARDO
Directora Administrativa y Financiera

Reviso: Dra. Mariana Burgos
Contratista área Jurídica

Reviso: Dr. Alexander Amézquita
Asesor Jurídico