TOCANCIPÁ TRABAJAMOS Para Ti

ALCALDÍA DE TOCANCIPÁ

Tocancipá, 13 de Enero de 2022

## ANALISIS DEL SECTOR ECONOMICO

**OBJETO:** "ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHÍCULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ"

### NECESIDAD DEL MUNICIPIO

Del sector inmobiliario al Municipio le interesa el sector Arrendamiento de inmuebles, teniendo en cuenta que no dispone de edificaciones de su propiedad, aptas y disponibles para estacionamiento. En consecuencia, para suplir las necesidades del Municipio debe acudir a contratos de arrendamiento de inmuebles ubicados en el casco urbano, con espacios adecuados para el estacionamiento de los vehículos y maquinaria. En el edificio principal o Palacio Municipal, no se cuenta con parqueaderos y en la vía no es posible parquear, teniendo en cuenta la normatividad que prohíbe parquear en las vías públicas, lo cual obstaculiza el tránsito libre vehicular; además por seguridad de los vehículos, se requiere que cuando no se estén utilizando se mantengan en parqueadero vigilado y en las noches deben quedar debidamente guardados y vigilados, evitando daños y/o pérdidas de accesorios y/o de los vehículos.

### MODALIDAD SE SELECCIÓN: CONTRATACION DIRECTA

### ASPECTOS GENERALES

El sector económico que nos interesa en este proceso de contratación es el Sector Terciario de Servicios Inmobiliarios, que involucran las siguientes actividades:

Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios.

Respecto al sector inmobiliario, hemos encontrado en la página web de Portafolio, la siguiente información:

### Perspectivas del sector inmobiliario para 2022

De cara al 2022, el sector de las actividades inmobiliarias espera entrar en una senda de recuperación plena y dejar en el retrovisor los flagelos ocasionados por la pandemia del covid-19.

En diálogo con Portafolio, Daniel Vásquez, presidente ejecutivo de Fedelonjas, realizó un balance de cómo va esta reactivación en 2021, y cómo la vivienda, sobre todo la usada, está marcando registros históricos de comportamiento.

En líneas generales, lo primero que hay que identificar es que el sector de actividades inmobiliarias tiene una medición individual dentro de las variables que miden el producto interno bruto.

Desde ese punto de vista, pese al impacto de la pandemia en la economía, el sector presentó un crecimiento consolidado de 1,95%, siendo de los pocos con variación positiva. Es un resultado alentador aunque inferior al promedio de 3,2% que se venía mostrando en los últimos diez años, pero frente al impacto del virus, es un resultado que respalda a un sector sólido de la economía.

Se notó un segundo semestre que, a pesar de las medidas de confinamiento, se comenzó a presentar una reactivación en la venta de viviendas como en su arrendamiento, lo que quiere decir que definitivamente ese es un activo sólido en el que confiaron los colombianos.

En cuanto a oficinas y locales comerciales se registró un impacto mucho mayor, ya que se bajaron los niveles de ocupación por la crisis económica y el nivel de vacancia estuvo cercano al 35% del stock disponible.

Durante el año 2021 Ha sido un primer semestre complejo en el sentido de que se mantuvieron las restricciones, se presentaron nuevos picos y ocurrió la situación del paro nacional. Sin embargo, todo eso no fue obstáculo para que el producto interno bruto del sector creciera 1,8% en el primer trimestre y 2,1% en el segundo trimestre.

En materia de compraventa de vivienda nueva y usada, de acuerdo a los datos que provee la banca colombiana, se muestran unos resultados de otorgamiento de crédito en el primer semestre muy superiores a los que se presentaban ante de la pandemia.

Esto se traduce en los resultados históricos de preventas de viviendas nuevas, a lo que también se suma la política de subsidios del Gobierno.

En el caso de las usadas, la noticia del semestre, y que esperemos que continúe, es que los niveles de desembolso corresponden en un 50% al total, un porcentaje que en años anteriores venía creciendo pero que estaba en un 42%. Esto es importante porque la vivienda usada no ha tenido apoyo en tema de subsidios.

El 2022 será un año de plena reactivación económica del sector. El año en curso cerrará con esa fase de incertidumbre de toma de decisiones. El próximo 2022 tendrá los ajustes propios del mercado, por ejemplo, el de oficinas, porque ya se conocerá la decisión de las empresas sobre su modelo para trabajar, bien sea remoto o presencial.

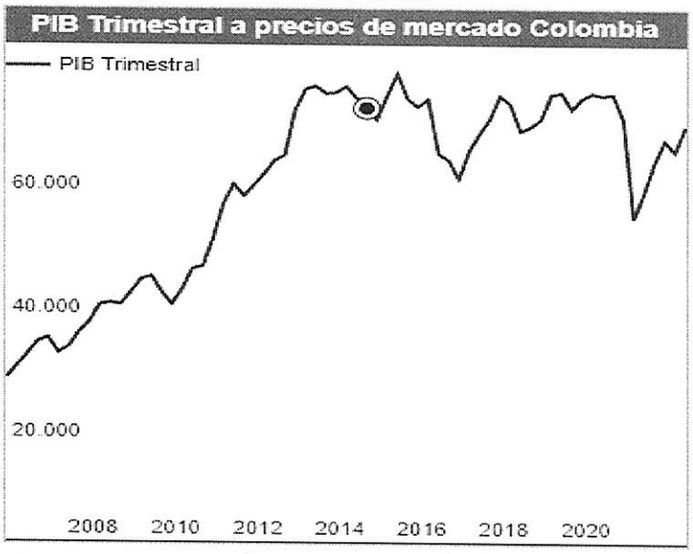
FUENTE: https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/fedelonjas

En la página Web del DANE, hemos encontrado la encuesta mensual de servicios, correspondiente al III Trimestre de 2021 emitida el 17 de Diciembre, en la cual se encuentra incluido el sector inmobiliario, así:

En el tercer trimestre de 2021pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,4% en su serie original, comparado con el mismo periodo de 2020pr . Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 0,6% en su serie ajustada por efecto estacional y calendario
**El PIB de Colombia aumenta un 5,7%**

El **producto interior bruto de** Colombia en el tercer trimestre de 2021 ha crecido un 5,7% respecto al trimestre anterior. Esta tasa es 82 décimas mayor que la del segundo trimestre de 2021, que fue del -2,5%.

La variación interanual del PIB ha sido del 12,9%, 41 décimas menor que la del segundo trimestre de 2021, cuando fue del 17%.




La cifra del PIB en el tercer trimestre de 2021 fue de 67.287 millones de euros, con lo que Colombia se situaba como la economía número 31 en el ranking de PIB trimestral de los 53 países que publicamos.

Colombia tiene un PIB Per cápita trimestral de 1.336 k euros, 192 euros mayor que el del mismo trimestre del año anterior, que fue de 1.144 euros.

Si ordenamos los países que publicamos en función de su PIB per cápita trimestral, Colombia se encuentra en el puesto 51, por lo que sus habitantes tienen, según este parámetro, un bajo nivel de riqueza en relación a los 53 países de los que publicamos este dato.

**ESTUDIO DE LA OFERTA**

En el Municipio de Tocancipá hay un alto incremento de construcciones en arrendamiento debido a la gran demanda de vivienda por parte de la población que llega en busca de trabajo y de mejores oportunidades, aprovechando la presencia de un alto volumen de empresas generadoras de empleo.

En cuanto a la parte comercial, muchas viviendas han adaptado locales comerciales para arrendamiento. Un poco porcentaje de edificaciones se construyen específicamente para arrendamientos comerciales y un mínimo porcentaje construye centros comerciales para arrendamiento.

Por el crecimiento de la población del Municipio han ido en aumento las necesidades de la comunidad y en consecuencia la Administración Municipal ha ido creciendo, procurando satisfacer las necesidades de la comunidad, en especial de la más vulnerable.

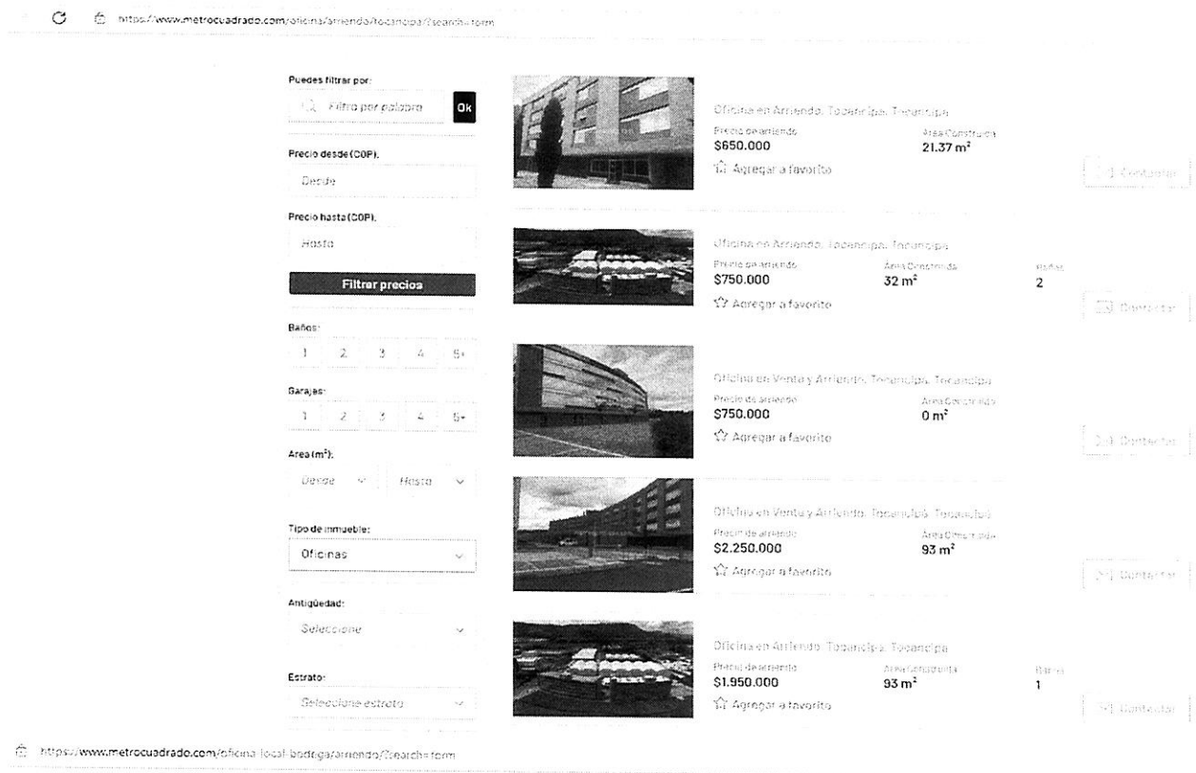
Por lo anterior, la Alcaldía Municipal ha tenido que buscar en arrendamiento espacios donde puedan funcionar algunas de sus dependencias, ya que el edificio donde funciona la Administración Central es insuficiente. No ha sido fácil encontrar locales o casas disponibles y que cuenten con los espacios requeridos por la Entidad, ya que se cuenta con muy pocas opciones.

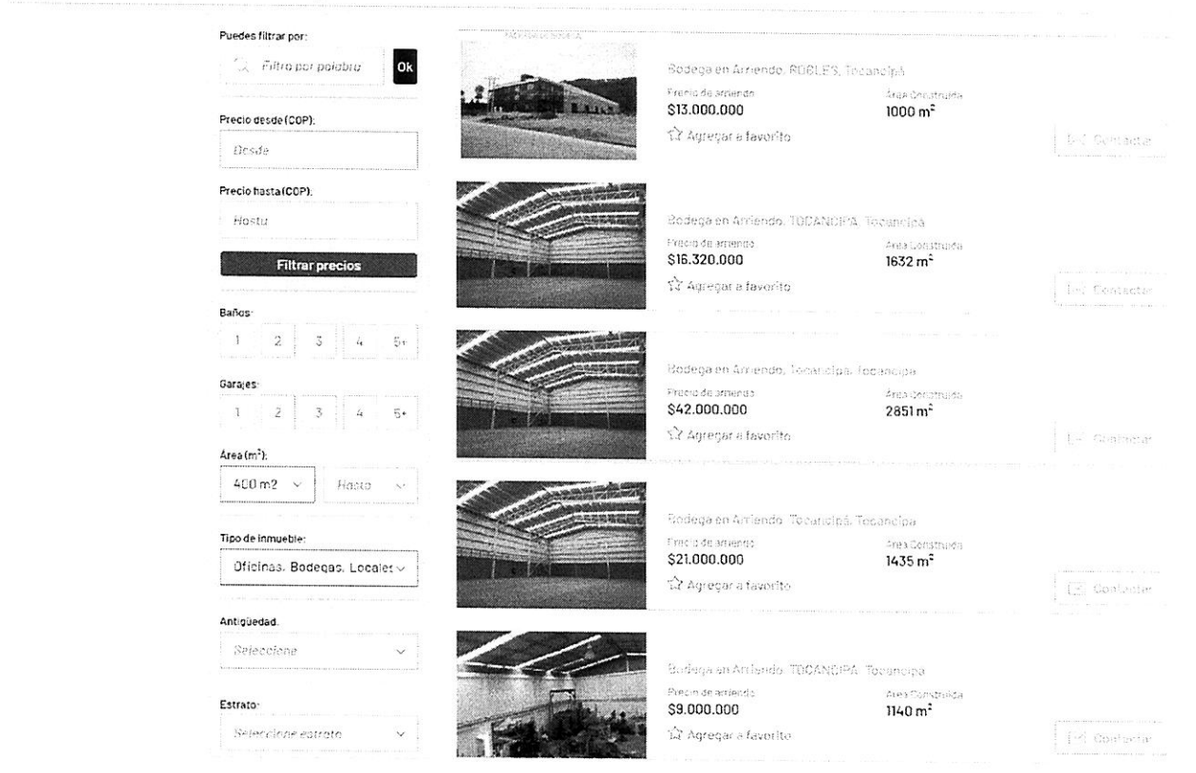
Consultado en Internet, del 03 al 05 de enero de 2022, "arrendamiento de oficinas en Tocancipá", hemos encontrado la siguiente información:

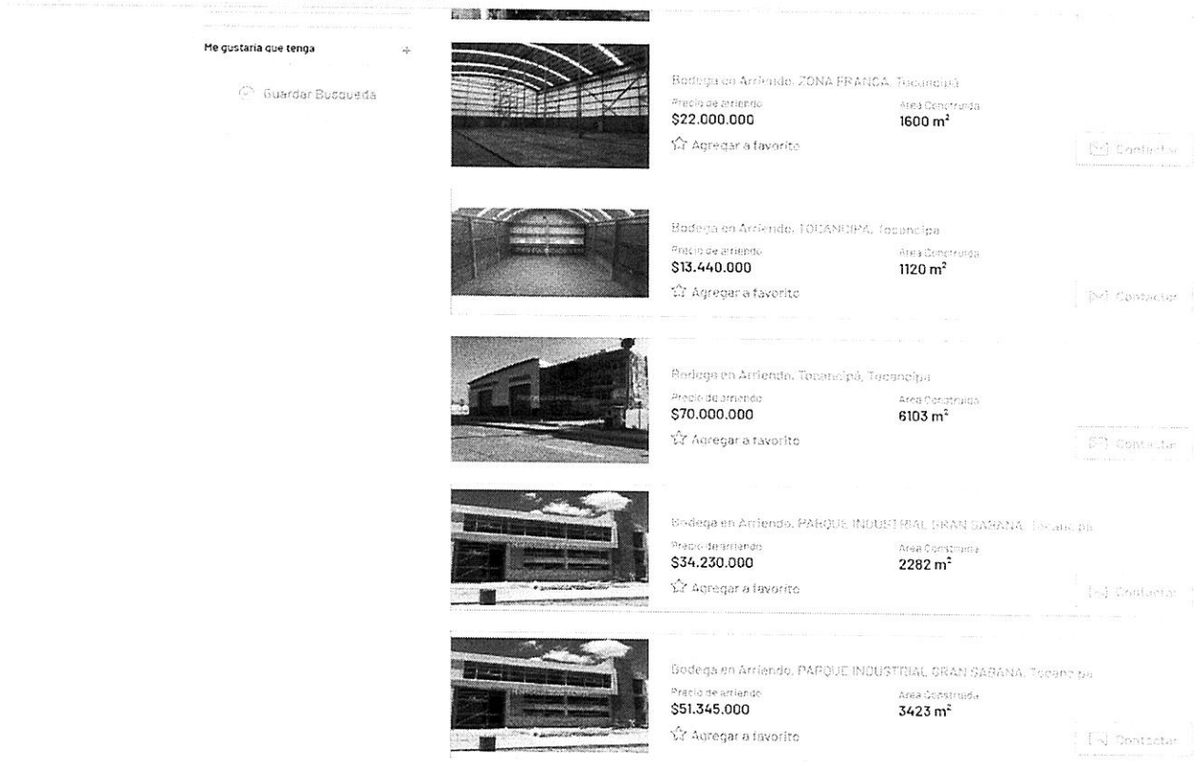
TOCANCIPÁ TRABAJAMOS *Para Ti*

ALCALDÍA DE TOCANCIPÁ

www.metrocuadrado.com › arriendo › tocancipa






https://www.metrocuadrado.com/oficina/arriendo/tocancipa

Las imágenes e información incluidas corresponden a algunas de las ofertas encontradas. En todo lo revisado en internet, se puede observar que la mayor oferta de inmuebles en arrendamiento es para uso de bodegas. Las bodegas, aunque son amplias, de gran tamaño, no reúnen las condiciones para el uso que la Administración Municipal requiere, ya que estas tienen pisos en cemento, sin baldosa, no tienen divisiones y algo bien importante es que están ubicadas lejos del casco urbano del Municipio, es decir, están ubicadas en las veredas, tanto en Canavita como en Verganzo (Sector Tibitó, vía autódromo, vía parque Jaime Duque). Por su ubicación no es viable que el Municipio tome uno de estos inmuebles en arrendamiento para la ubicación de oficinas, ya que no sería conveniente porque dificultaría el desplazamiento de la comunidad, así como de los funcionarios y con el agravante de que no habría cercanía con las otras oficinas de la Administración, las cuales están ubicadas en el edificio central o Palacio Municipal, así como en el edificio de la Casa de Justicia y en el edificio de la Casa de la Cultura, todos ellos ubicados en el centro del Municipio. Igualmente, las pocas oficinas que ofrecen son en el sector rural en centros empresariales como Oikos, y son de tamaño mínimo, entre 21 y 32 mts2.

Igualmente, si observamos los precios del canon de arrendamiento mensual de estas bodegas, son bastante elevados (oscilan entre $650.000 y $51.000.000).

La Administración Municipal para suplir su necesidad tiene en arriendo el inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 10-67 Centro, Tocancipá con un área aproximada de 1.181 m2, adecuado para parqueadero y su propietario ha presentado oferta de arrendamiento al Municipio.

Este inmueble cuenta con los espacios adecuados para el funcionamiento del parqueadero y por su ubicación facilita el acceso y desplazamiento de los conductores y demás funcionarios que requieran movilizarse en los vehículos de la alcaldía, así como del personal que tiene a su cargo el control y seguimiento a los vehículos.

El canon de arrendamiento mensual ajustado con el IPC asciende a la suma de **CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS** ($5.135.822,00) incluido el IVA.

## ESTUDIO DE LA DEMANDA

Desde el año 2012 la Alcaldía de Tocancipá ha tenido la necesidad de recurrir a inmuebles en arrendamiento para ubicar el parqueadero para los vehículos de propiedad y/o a cargo de la Alcaldía Municipal, teniendo en cuenta inmuebles cercanos al edificio principal de la administración, facilitando el desplazamiento de los conductores y funcionarios que requieran el servicio de transporte y la disponibilidad de los vehículos de manera rápida, ya que se encuentran cerca a las oficinas. En los últimos cuatro (4) años, tenemos la siguiente contratación:

| AÑO | MODALIDAD DE SELECCIÓN | No. CONTRATO | OBJETO | VALOR | CONTRATISTA | CONSTANCIA SECOP |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2018 | DIRECTA | 129 MT 2018 | ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADERO PARA LOS VEHICULOS DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ | $ 53.515.524 | PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL TRÁNSITO | 18-12-7615194 |
| 2019 | DIRECTA | 313 MT 2019 | ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADERO PARA LOS VEHICULOS DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ | $51.507.456 | PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL TRÁNSITO | 19-12-9079699 |
| 2020 | DIRECTA | 063 MT 2020 | ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADERO PARA LOS VEHÍCULOS DE PROPIEDAD Y/O A CARGO DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE TOCANCIPÁ. | $57.426.012 | PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL TRÁNSITO | 20-12-10548415 |
| 2021 | DIRECTA | 105 MT 2021 | ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA EL ESTACIONAMIENTO DE LOS VEHICULOS Y MAQUINARIA DE PROPIEDAD Y0 A CARGO DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE TOCANCIPA | $48.463.385 | PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL TRÁNSITO | 21-12-11744910 |

## ESTUDIO DE MERCADO

En el año 2022, de acuerdo a las necesidades de la Administración Municipal, se requiere seguir contando con el arrendamiento del inmueble de propiedad de la Parroquia de Tocancipá, para el estacionamiento de los vehículos y maquinaria, garantizando una buena atención a la comunidad, ya que se contará con espacios adecuados y ubicados cerca del edificio principal de la Administración Municipal, facilitando el desplazamiento de los conductores y funcionarios que requieran el servicio de transporte y la disponibilidad de los vehículos de manera rápida, ya que se encuentran cerca a las oficinas.

Es de anotar que es indispensable recurrir a inmuebles en arrendamiento, ya que el Municipio no cuenta con inmuebles de su propiedad, que reúnan las condiciones necesarias para el funcionamiento de parqueadero y que estén disponibles para tal fin. Por el objeto del contrato, la modalidad de selección para la contratación es DIRECTA.

El predio en arrendamiento con extensión de 1.181 m2, forma parte de uno de mayor extensión, 5.453 m2 y fue adquirido por la Parroquia según escritura pública No.701 del 03 de septiembre de 2014, matrícula inmobiliaria No. 176-142801 y posteriormente con escritura pública No. 074 del 15 de febrero de 2019 se subdividió en dos (2) predios cuyas matrículas son: Predio 1, matrícula 176-182029 y Predio 2, matrícula 176-182030.

De acuerdo con la subdivisión el inmueble a arrendar por 1.181 m2, está incluido en el predio 1 en extensión mayor, con 2.636,76 m2, cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No. 074 del 15 de febrero de 2019, así: ""NOR-OCCIDENTE: Partiendo del punto G en longitud de 59,47 mt hasta el punto B colindando con predio del Municipio de Tocancipá denominado Parque Principal. NOR-ORIENTE: Partiendo del punto B en longitud de 20,43 mt hasta punto S colindando con predio de Propiedad de la Parroquia Nuestra Señora del Tránsito identificado con cédula catastral 210002000, del punto S en longitud de 10,83 mts hasta punto R, del punto R en longitud de 26,75 mts hasta punto Q, de punto Q en longitud de 20,25 mts hasta punto P, de punto P en longitud de 10,20 mts hasta punto O, de punto O en longitud de 20,78 mts hasta punto N, colindando todos estos puntos con predio resultante 2. SUR ORIENTE: Partiendo del punto N en longitud de 9,44 mts hasta punto N, de punto N en longitud 10,98 mts hasta punto M colindando con predio resultante 2. SUR OCCIDENTE: Partiendo del punto M en longitud de 8,12 mts hasta punto L, de punto L en longitud de 8,85 mts hasta punto K, de punto K en longitud de 29,40 mts hasta punto J, de punto J en longitud de 6,32 mts hasta punto I, de punto I en longitud de 10,83 mts hasta punto G colindando con predio resultante 2""

Teniendo en cuenta que la nueva oferta inmobiliaria de inmuebles en arriendo se encuentra retirada del centro del Municipio es decir están ubicadas en las veredas, tanto en Canavita como en Verganzo (Sector Tibitó, vía autódromo, vía parque Jaime Duque) y que no hay disponibilidad de inmuebles destinados a parqueaderos ubicados en el centro, se considera conveniente continuar con el inmueble que hasta la fecha tiene en arriendo el Municipio, cuyo contrato vence el 02 de marzo de 2021, ubicado en la carrera 5 No. 10 – 67, centro del Municipio de Tocancipá, ya que su ubicación facilita el desplazamiento de los conductores y funcionarios que requieran el servicio de transporte y la disponibilidad de los vehículos de manera rápida, ya que se encuentran cerca a las oficinas, con el canon de arrendamiento previamente pactado para el año 2020 y en concordancia con la propuesta presentada por la Parroquia Nuestra Señora del Tránsito de Tocancipá, incrementado en el Índice de Precios al Consumidor – IPC, tomando como referente el artículo 20 de la Ley 820 de 2003 establece un incremento anual al canon de arrendamiento de inmueble destinado a vivienda urbana del IPC, en todo caso sin que exceda el 1% del avalúo comercial del inmueble; sin embargo cuando se trata de inmuebles de tipo comercial, el incremento corresponde al que pacten las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad. El comparativo del aumento mensual es el siguiente:

| **Año 2021** | | **Año 2022** | |
|---|---|---|---|
| Valor canon de arrendamiento mensual año 2021 | $4.086.174,00 | Valor canon de arrendamiento mensual año 2022 incluido incremento del IPC (5.62%) ($229.643) | $4.315.817 |
| Valor IVA 19% | $776.373,00 | Valor IVA 19% | $820.005 |
| Total Mensual | **$4.862.547,00** | Total Mensual | **$5.135.822** |

**VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:**

El valor del canon mensual proyectado para el año 2022, multiplicado por once (11) meses de duración del contrato de arrendamiento, arroja un presupuesto oficial y valor estimado del contrato por la suma de **CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y DOS PESOS ($56.494.042),** incluido el IVA.

**FORMA DE PAGO:** El Municipio cancelará el valor del contrato por mensualidades vencidas, cada una por valor de **CINCO MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS PESOS ($5.135.822,00)** incluido el IVA, en los cinco (5) primeros días hábiles siguientes al mes vencido, previa presentación por parte del Contratista-Arrendador, de la factura o documento equivalente y la documentación que acredite el pago respecto al Sistema de Seguridad Social Integral en cumplimiento al artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el Secretario Administrativo en su condición de Supervisor del contrato.

**PRESUPUESTO:** Para respaldar este proceso, se cuenta con el siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal:

| No. de CDP | 2022000103 | FECHA: | 12/01/2022 | |
|---|---|---|---|---|
| CÓDIGO Y NOMBRE DEL RUBRO (CCPET) | FUENTE DE FINANCIACIÓN | CODIGO CPC - DANE | VALOR SOLICITADO | VALOR DEL CONTRATO |
| 2103.2.02.02.007/Servicios financieros y servicios conexos; servicios inmobiliarios; y servicios de arrendamiento y leasing/Recursos Propios | 001/Recursos Propios | 72112 - Servicios de alquiler o arrendamiento con o sin opción de compra, relativos a bienes inmuebles no residenciales (diferentes a vivienda), propios o arrendados. | $56.494.044 | $56.494.042 |

**GARANTIAS:** Teniendo en cuenta que el Municipio será el arrendatario del inmueble y por ende quien usará y gozará del mismo a cambio del canon de arrendamiento, que será cancelado mes vencido, no se solicitarán garantías al Contratista- Arrendador, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, el cual establece que en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria.

De esta manera se ha elaborado el Análisis del Sector, acatando lo indicado por Colombia Compra Eficiente.

**CHRISTIAN LARRARTE QUIÑONES**
Secretario Administrativo

Elaboró: Irma Mejorano – Técnico Administrativo ( E)
Revisó: Dr. Christian Larrarte Quiñones