ESTUDIO EN EL QUE SE VERIFICA LAS CONDICIONES DE MERCADO INMOBILIARIO Y SE ANALIZA LAS CONDICIONES DE LOS INMUEBLES Y LAS OPCIONES DE ARRENDAMIENTO

Se realiza el presente estudio de conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto Reglamentario 1082 de 2015, previas las siguientes consideraciones:

1. Que existe Certificado de Disponibilidad Presupuestal No.22-00051 de fecha 18 de enero de 2022 expedido por la Secretaria de Hacienda y del Tesoro para atender el contrato que se llegare a celebrar.

2. Que el canon de arrendamiento en contratos comerciales no tiene un tope legal, sino que se rige exclusivamente por las leyes del mercado, en virtud de lo cual puede ser superior al canon de arrendamiento de vivienda urbana, el cual si está sometido a un valor que no exceda del 1% del valor comercial del inmueble.

1. VERIFICACION DE LAS CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD

La Entidad ha verificado las condiciones del mercado inmobiliario de la ciudad para el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento, guarda y custodia del parque automotor y parqueo de maquinaria pesada a cargo o de propiedad del municipio, así como el funcionamiento de patios al servicio de la secretaría de tránsito y movilidad de la alcaldía de Piedecuesta, hallando lo siguiente:

1. Que el canon de arrendamiento de los inmuebles que cumplen las condiciones requeridas por la entidad no están sujetas a lo establecido por la ley 820 de 2003 para el arrendamiento de vivienda urbana.
2. Que es común que el contrato de arrendamiento de los inmuebles que cumplen las condiciones requeridas por la entidad se efectúe de manera directa con su propietario y/o poseedor y no con una entidad dedicada al comercio inmobiliario.
3. Que son escasos los inmuebles que cumplen con las condiciones requeridas por la entidad.

2. ANALISIS Y COMPARACION DE LAS CONDICIONES DE LOS BIENES INMUEBLES QUE SATISFACEN LAS NECESIDADES IDENTIFICADAS Y LAS OPCIONES DE ARRENDAMIENTO

Para la elaboración del presente estudio, la entidad tomó como base dos avalúos de dos predios ubicados dentro del municipio de Piedecuesta, los cuales se observan pueden cumplir con las condiciones requeridas por la entidad:

PREDIO	UBICACIÓN	AREA A ARRENDAR	VALOR APROX. CANON MENS	AVALUO COMERCIAL	SERVICIOS PUBLICOS
LOTE DE TERRENO	VEREDA LA MATA – PIEDECUESTA	29.404MT2	$13.597.635	$ 10.587.944.296	AGUA Y LUZ
L-B06A BODEGA	CRA 15 NUMERO 3AN-10	385,97 MT2	$19.812.067	$ 535.842.514	AGUA Y LUZ

Para los efectos propios del presente proceso, y en aras de establecer un valor adecuado del canon mensual a cancelar por el inmueble en el que funcionará para la guarda y custodia del parque automotor y parqueo de maquinaria pesada a cargo o de propiedad del municipio, así como el funcionamiento de patios al servicio de la secretaria de tránsito y movilidad de la alcaldía de Piedecuesta, se ha de tener en cuenta:

1. Los servicios que el inmueble ofrece para la satisfacción de la necesidad y el desarrollo del objeto contractual.
2. El avalúo comercial vigente que posea el inmueble.
3. EL archivo histórico del ente territorial en los años anteriores para los contratos de arrendamiento.
4. Los parámetros legales establecidos y autorizados para el 2020 por el Gobiemo Nacional, acordado con los propietarios del inmueble.
5. Incremento del IPC.

Pese a que el Decreto 1082 de 2.015 no exige que para la tasación del valor del canon en los contratos de arrendamiento se efectúe avalúo del inmueble, para el presente estudio se tuvieron en cuenta los aportados por el oferente de los predios, en el cual consta el valor comercial de los mismos, siguiendo los lineamientos para tal propósito señala la ley 820 de 2003.

El artículo 18 de la ley 820 de 2003 señala que el precio mensual del arrendamiento de vivienda urbano no puede exceder del 1% del valor comercial del inmueble; teniendo en cuenta que el presente contrato no corresponde a una vivienda urbana, sino al arrendamiento con fin institucional, hace que en estricto sentido no se trate de un precio regulado.

El código de comercio en los artículos 518 al 524 aborda el arrendamiento de establecimientos de comercio, en los que se incluyen algunas reglas sobre el arrendamiento de locales comerciales como tal, pero ninguna de ellas regula el canon de arrendamiento y menos su incremento.

El código civil que es el llamado a regular las partes no reguladas de forma particular por el código de comercio, tampoco dice nada de los incrementos del arrendamiento, por lo que este tema está huérfano en la ley colombiana.

En la tabla a continuación se evidencian los valores históricos de los contratos de arrendamiento que ha celebrado el Municipio de Piedecuesta por el mismo objeto contractual en vigencias anteriores, más el respectivo incremento IPC anual, así:

Patios, maquinaria pesada y parque automotor

VIGENCIA FISCAL	No. CONTRATO	IPC	CANON MENSUALMÁXIMO SEGÚN IPC	OBJETO	CANON MENSUAL PACTADO
2017	1120-2017	5.75%		Patios, maquinaria pesada y parque automotor	$12.197.238
2018	010-2018	4.09%	$12.696.105	Patios, maquinaria pesada y parque automotor	$12.696.105
2019	035-2019	3.8%	$13.178.557	Patios, maquinaria pesada y parque automotor	$13.099.841
2020	155-2020	3.18%	$13.597.635	Patios, maquinaria pesada y parque automotor	$13.597.635
2021	088-2021	1.61%	$13.816.557	Patios, maquinaria pesada y parque automotor	$ 13.816.557
2021	CO1.PCCNTR.2956123 No. Interno: 1392-2021	1.61%	$13.816.557	Patios, maquinaria pesada y parque automotor	$13.816.557
2022	N/A	5.62 %	$ 14.593.047	*"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*	$ 14.593.047

Conforme a lo anterior y para determinar el valor del canon mensual de arrendamiento se tomó como referencia el ultimo canon pactado en 2021 más la variación anual del IPC 2021 que corresponde a 5.62%. Así las cosas, se establece que el valor a pagar por canon de arrendamiento mensual vigencia 2022 es el valor de CATORCE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CUARENTA Y SISTE PESOS ($ 14.593.047).

Piedecuesta 18 de enero de 2022.

JAIME ROGERIO BAEZ RANGEL
Secretario General y de las TIC

Proyecto: Nolvis Mariño Sánchez
Profesional universitario
Secretaria General y de las TIC -Direccion de Contratacion