

GERENCIA DEPARTAMENTAL COLEGIADA DE SANTANDER

PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

ANALISIS DEL SECTOR

OBJETO: “Contratar en forma directa el arrendamiento de dos (2) celdas de parqueadero para los dos (2) vehículos de placas OJY-195 y OJG-616 de Propiedad de la Contraloría General de la República asignado a la Gerencia *Departamental Colegiada de Santander*”.

Bucaramanga - 2022

INTRODUCCION

El estudio del sector es una metodología de análisis que las Entidades Estatales deben utilizar en los procesos de adquisición de bienes, servicios y obras, para satisfacer las necesidades de la Entidad, y obtener el mayor valor por el dinero público.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1, Subsección 6 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber de las Entidades Estatales de analizar el sector, es decir, el mercado relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. El resultado del análisis debe plasmarse en los estudios y documentos previos del proceso de contratación. La importancia de realizar este análisis ha sido recalcada en las recomendaciones que la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económicos (OCDE) le ha formulado al Gobierno Nacional, las cuales constituyen buenas prácticas en materia de promoción de la competencia en la contratación pública.

En este sentido, la guía para la elaboración de estudios del sector de la Agencia de Contratación Colombia Compra Eficiente, establece lo siguiente:

"La Entidad Estatal debe entender claramente y conocer: (a) cuál es su necesidad y cómo puede satisfacerla; (b) cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios que necesita; y (c) el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad".

Atendiendo lo anterior, la Contraloría General de la República – Gerencia Departamental Colegiada de Santander, ha realizado este análisis para establecer cómo la entidad puede satisfacer esta necesidad.

Por consiguiente, el presente estudio del sector se realiza con el fin de cumplir el mandato mencionado; para entender el mercado y para diseñar el proceso de contratación, con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo.

• ANALISIS DEL SECTOR

El mercado del arrendamiento pertenece al sector inmobiliario del país.

El mercado del arrendamiento a nivel nacional y de las ciudades objeto de estudio cabe observar que este es eminentemente urbano. En este sentido, al hecho de que la proporción de hogares residente en el área rural del país es de apenas el 22,3% (DANE, 2005a), hay que agregar que tan sólo el 11,7% de estos vive en arriendo (equivalente al 2,6% del total de hogares a nivel nacional). Si se observa de manera específica la tenencia en arriendo, mientras el 91,7% del total nacional de hogares arrendatarios se localiza en el área urbana, el 8,3% lo hace en el área rural.

Fuente: Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia Informe final – BID

El sector inmobiliario y constructor en general se ha convertido en uno de los más activos y atractivos de Latinoamérica, y su gran dinámica se refleja en los aumentos de la financiación. Durante el 2013, las entidades financieras desembolsaron créditos por \$6.947 billones, cifra superior en 19,0% a la registrada en el año anterior. En total se financió la compra de 133.209 unidades habitacionales, de las cuales 72.684 fueron viviendas nuevas y 60.525 viviendas usadas.

EL SECTOR INMOBILIARIO COLOMBIANO

En la última década Colombia retoma el crecimiento de la economía y, como ha sido tradición, se produce importante valorización de la finca raíz.

Colombia es un país de regiones y de ciudades, donde su futuro depende en gran medida del desarrollo de las mismas. A pesar de tener un sistema urbano diversificado, compuesto por 40 ciudades de más de 100.000 habitantes y diferentes polos de desarrollo, comparten problemas comunes, de viviendas de origen informal, escasez de suelo urbanizable y espacio público útil, de movilidad y el ya mencionado déficit de vivienda.

Sergio Mutis Caballero

SECTORES PRODUCTIVOS MÁS REPRESENTATIVOS

Según la revista de economía y desarrollo de la Cámara de Comercio, las actividades en las que se concentra más de 80% de las unidades productivas de Antioquia son: el comercio al por mayor y al por menor (47%); industrias manufactureras (12%); hoteles y restaurantes (12%); y actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (10%) (Gráfica 4). La participación por grandes ramas de actividad económica varía entre regiones, como se muestra en la Tabla 1. Más de 70% de las microempresas se concentran en la actividad de comercio (48,6%), y restaurantes y hoteles (12,7%), seguidas por la industria manufacturera con 12,1%. Por su parte, la gran y mediana empresa se concentran mayoritariamente en las siguientes ramas de actividad económica (según orden de importancia): industrias manufactureras; comercio al por mayor y al por menor; intermediación financiera; actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, y construcción. Estas actividades representan un total de 81,5% en el caso de las medianas, y 78,5% en la gran empresa.

	Micro	Pequeña	Mediana	Grande
Comercio al por mayor y al por menor	48,6%	33,3%	27,0%	21,8%
Industrias manufactureras	12,1%	18,9%	17,9%	23,6%
Hoteles y restaurantes	12,7%	2,4%	1,0%	1,1%
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	9,3%	17,2%	17,0%	10,2%
Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	5,0%	2,3%	1,7%	1,2%
Transporte, almacenamiento y comunicaciones	3,6%	5,8%	4,5%	4,4%
Construcción	2,6%	6,7%	9,8%	8,8%
Intermediación financiera	1,5%	4,4%	9,9%	14,1%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	1,3%	4,8%	6,9%	7,2%
Servicios sociales y de servicios de salud	1,5%	2,2%	1,9%	2,7%
Explotación de minas y canteras	1,0%	1,0%	1,3%	2,6%
Educación	0,7%	0,6%	0,3%	0,1%
Suministro de electricidad, gas y agua	0,1%	0,4%	0,7%	1,7%
Administración pública y defensa; seguridad social de afiliación obligatoria	0,1%	0,1%	0,0%	0,4%
Pesca	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

La Alcaldía de Bucaramanga, establece que La movilidad atraviesa por un momento de grandes dificultades, caracterizadas por la falta de renovación del parque automotor, calles convertidas en parqueaderos, carencia de vías, carros de bestia en las dobles calzadas, mercado informal en aceras y espacios públicos, lo anterior, muestra indicios de que la oferta de parqueaderos en el área urbana del Municipio no es muy amplia, es decir, es más reducida que la oferta de parqueaderos que se ha desarrollado alrededor del aeropuerto. La forma de pago en todos los parqueaderos cercanos al aeropuerto es por día. Del sondeo realizado por el Centro, existen varios parqueaderos que se encuentran en el parque principal y alrededor del mismo. En su gran mayoría su capacidad de parqueo se ve copada, y carecen de cubierta para los vehículos, es decir, al realizar el parqueo éstos quedan a la intemperie, lo que no le permitiría al Centro la preservación de sus vehículos.

A continuación, se presenta un informe sobre los parqueaderos:

OFERTA

Del sondeo realizado por el Centro en el Municipio se encuentran los siguientes parqueaderos:

PARQUEADERO EL TUNAL

PARQUEADERO TORCOROMA

PARQUEADERO LA 21

PARQUEADERO SAN ROQUE

De los parqueaderos existentes en la zona de influencia de la sede de comercio del Centro se determina que el parqueadero que reúne las condiciones más ventajosas es el PARQUEADERO GRAN TUNAL, por tener un espacio cubierto para los 2 vehículos oficiales adscritos, por y tener proximidad a la sede de la Gerencia Departamental de Santander.

Perspectiva Legal

Régimen jurídico aplicable:

El contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción Colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del contrato.

Modalidad de Selección:

La modalidad de selección corresponde a la de Contratación Directa de que trata el literal i), numeral 4º del artículo 2º de la Ley 1150 de 2007, artículo 221º del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, se presenta el estudio previo para adelantar un proceso de Contratación Directa.

Lo anterior por tratarse de un bien o servicio que por sus características, la cuantía y la destinación del mismo, corresponde a aquellos que requiere el alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles, para el cumplimiento de las funciones

misionales señaladas en la Constitución y la Ley, lo que permite que se adelante un proceso para la escogencia del contratista utilizando la regla dispuesta en la Ley como es la Contratación Directa, donde es posible adelantar un proceso simplificado que garantice la eficiencia de la gestión contractual.

- **VALOR DEL CONTRATO:**

El valor del contrato es por la suma de **TRES MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$3.160.000,00)**,, incluidos los impuestos a que haya lugar, por el periodo comprendido entre el 4 de noviembre de 2022 al 30 de junio de 2023.

El Canon mensual para los dos (2) vehículos es de CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$400.000.) incluidos los impuestos a que haya lugar.

El valor del monto del contrato se estableció basado en la cotización presentada por el señor CARLOS SANCHEZ OSSA, propietario de un lote ubicado en la Calle 34 No. 20-46 habilitado para el funcionamiento del parqueadero.

El valor final del contrato corresponderá a la prestación efectiva y real del servicio. En caso de terminación anticipada, cesión o suspensión del contrato solo habrá lugar al pago proporcional de los servicios efectivamente prestados.

- *Variables utilizadas para calcular el valor del contrato:*

Para determinar el valor del contrato se tomó en consideración la ubicación estratégica del parqueadero, el análisis realizado a la oferta inmobiliaria de la zona.

La tarifa para los dos (2) vehículos es de \$400.000 mes, ofertada por el Parqueadero Gran Tunal; dicho valor se multiplicó por el plazo de ejecución del contrato, determinando así el valor de la contratación.

- **ANÁLISIS DEL SECTOR:**

- Análisis de la Oferta

Se efectuó consulta sobre la oferta de inmuebles que hay en la zona constatando que no hay parqueaderos con disponibilidad de cupos y adicionalmente no hay interés por parte de los propietarios contratar con entidades estatales. El único interesado en arrendar es el señor CARLOS SANCHEZ OSSA, razón por la cual se verificó con dicho ciudadano el cumplimiento de las condiciones técnicas requeridas.

- Análisis de la Demanda

La Gerencia Departamental Colegiada de Santander tiene la necesidad de arrendar dos (2) celdas de parqueadero para los dos (2) vehículos de la Gerencia con el fin de garantizar la seguridad y conservación de dichos vehículos.

Acorde con la normatividad vigente en materia contractual las entidades públicas contratan el arrendamiento de los inmuebles y parqueaderos bajo la modalidad de contratación directa, aspecto que se pudo verificar en la página de contratación estatal www.colombiacompra.gov.co.

- *Presupuesto Oficial*

El valor del contrato es por la suma de **TRES MILLONES CIENTO SESENTA MIL PESOS M/CTE (\$3.160.000,00)**, con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 123422 del 7 de julio de 2022, expedido por la Dirección de Recursos Financieros de la entidad y compromisos de vigencias futuras autorizadas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Dentro de este valor se encuentran incluidos todos los costos directos e indirectos en que incurra la ejecución del contrato, así como todos los impuestos, tasas y contribuciones.

El presupuesto oficial se encuentra amparado así:

VIGENCIA 2022:

Para la vigencia 2022, con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 123422 del 7 de julio de 2022 que comprende el periodo del 4 de noviembre al 31 de diciembre de 2022 por valor de **SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS M/CTE. (\$760.000.)** INCLUIDO IVA Y TODOS LOS IMPUESTOS DE LEY A LOS QUE HUBIERA LUGAR. Posición catálogo de gasto A-02-02-02-007-002 Servicios Inmobiliarios, y su fuente de financiación provienen de la Nación.

VIGENCIA 2023:

Para la vigencia 2023, con cargo al compromiso de Vigencias futuras autorizadas por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través del Oficio No. 2-2022-039585 del 6 de septiembre de 2022, autorizó a la Contraloría General de la República asumir compromisos presupuestales para la Vigencia 2023 por valor de **DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$2.400.000,00)** INCLUIDO IVA Y TODOS LOS IMPUESTOS DE LEY A LOS QUE HUBIERA LUGAR, para el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2023.

- Criterios para seleccionar la oferta más favorable.

Considerando que el presente proceso de contratación se enmarca dentro de las causales de contratación directa por Contratación de Arrendamiento y por lo tanto no hay lugar a la aplicación de factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable.

Por tratarse de una contratación directa, no se aplicarán factores de evaluación ni de ponderación, siendo en este caso, la verificación y comprobación, del cumplimiento de los requisitos jurídicos, financieros y técnicos, la base para la aprobación de la oferta presentada.