



El empleo
es de todos

Mintrabajo

MINISTERIO DEL TRABAJO
DIRECCIÓN TERRITORIAL DE NARIÑO

**ESTUDIOS DE SECTOR PARA ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL
FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE TERRITORIAL DEL MINISTERIO DEL TRABAJO EN EL
MUNICIPIO TÚQUERRES**

Túquerres, Noviembre de 2.022

Con Trabajo Decente el futuro es de todos

@mintrabajocol

@MinTrabajoCol

 @MintrabajoCol

Sede Administrativa

Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13

Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial

Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63

Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita

018000 112518

Celular

120

www.mintrabajo.gov.co



El empleo
es de todos

Mintrabajo

CONTENIDO

1. Aspectos generales del mercado del bien a adquirir
 - a. Contexto Económico
 - b. Contexto Técnico
 - c. Contexto Regulatorio
2. Estudio de la Oferta
3. Estudio de la Demanda

Sede Administrativa

Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13

Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial

Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63

Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita

018000 112518

Celular

120

www.mintrabajo.gov.co

Con Trabajo Decente el futuro es de todos



@mintrabajocol



@MinTrabajoCol



@MintrabajoCol



1. Aspectos generales del mercado del bien a adquirir

a. Contexto Económico

El municipio de Túquerres, se caracteriza por el predominio del sector pecuario, en la estructura del valor agregado se aprecia como las actividades primarias (agricultura, ganadería) aportan el 57.37 %, las manufacturas 2.6 % y el sector terciario (comercio, servicios) contribuye con el 40 %.

Al contrario de lo que se piensa es el sector Pecuario el que genera mayores ingresos económicos, siendo la principal actividad de la región con ganadería intensiva, ganadería semi-intensiva y cría de especies menores. Le sigue el sector Agrícola, lo que indica la incidencia directa de las importaciones de productos agrícolas sobre la producción local, generando así baja de precios y dilatando la demanda nacional.

Por todo lo anterior, es de gran importancia la presencia del Ministerio del Trabajo en el municipio de Túquerres, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas laborales en esta importante zona del sur occidente colombiano. Además, su presencia y operatividad se constituyen en factor fundamental para el desarrollo del sector agrícola y de los trabajadores de este importante municipio del Departamento de Nariño.

b. Contexto Técnico

El Ministerio del Trabajo en su sede en la ciudad de Túquerres, para el cumplimiento de sus funciones constitucionales y legales, cuenta actualmente con una funcionaria, por lo cual se requiere contar con un inmueble que brinde las condiciones necesarias para que su servidora pueda desarrollar sus labores en puesto de trabajo e instalaciones locativas que cumplan con lineamientos técnicos y que además le brinden seguridad en el desempeño de sus funciones.

Así entonces, y teniendo en cuenta que en el municipio de Túquerres, el Ministerio del Trabajo no cuenta con inmuebles propios, la entidad requiere contratar el arrendamiento de un inmueble para el desarrollo de sus actividades, que cumpla con las condiciones mínimas que garanticen su funcionamiento, entre las cuales se destacan:

- Inmueble que debe contar con un área adecuada para el normal desempeño de la funcionaria del Ministerio del Trabajo ubicado en el municipio de Túquerres (Nariño), y que cuente con mínimo una unidad sanitaria y que además se encuentre ubicado en una zona de fácil acceso de la ciudad.
- Disponer de los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento, acondicionados a las

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

Con Trabajo Decente el futuro es de todos



@mintrabajocol



@MinTrabajoCol



@MintrabajoCol



necesidades requeridas. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte de la entidad contratante.

- Garantizar que la infraestructura del inmueble tomado en arrendamiento cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección de equipos contra incendios, y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.
- Garantizar que los circuitos eléctricos que alimentan el inmueble estén dentro de un tablero de material no combustible.
- Asegurar que la infraestructura del inmueble tomado en arrendamiento cumpla a cabalidad con los preceptos legales contenidos en la Ley de discapacitados No. 61 del 07 de Febrero de 1997, por medio de la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación en aspectos de prevención, educación, de rehabilitación, de reintegración laboral, de bienestar laboral, transporte, comunicaciones, de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.
- Garantizar mantenimiento preventivo y correctivo de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en cualquiera de los niveles. De igual manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o correspondan al uso indebido del inmueble.
- Garantizar mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones internas del inmueble, sean estas redes de agua potable e instalaciones eléctricas.
- Garantizar la calidad del inmueble y de los servicios contratados y responder por ellos, acorde con lo establecido en el Artículo 5º, Numeral 4º de la Ley 80 de 1993.
- Proporcionar baños de servicio.
- Estar al día en el pago de impuestos, tasas y contribuciones inherentes al inmueble.

c. Contexto regulativo

Para el presente análisis del sector, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la ley 1150 de 2007, artículo 2, Numeral 4º, Literal i, la cual incluye como causal de contratación “el arrendamiento o adquisición de inmuebles”, y el decreto 1510 del 17 de julio de 2013, artículo 83 desarrolla dicha modalidad indicando: “Las entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas: 1. Verificar las condiciones de mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble. 2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y Contratación Pública”.

Bajo este contexto, se hace necesario acudir al procedimiento de contratación directa prevista en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, que establece textualmente:

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

Con Trabajo Decente el futuro es de todos



@mintrabajocol



@MinTrabajoCol



@MintrabajoCol



El empleo
es de todos

Mintrabajo

“Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las Entidades Estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir siguientes reglas:

1. Verificar condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en que la Entidad requiere el inmueble.
2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema compra y contratación pública. (Decreto 1510 de 2013, artículo 83).”

En consecuencia, se reitera que, para la necesidad de contratación de la entidad, el proceso de contratación que le corresponde adelantar será el de la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arrendamiento.

INVESTIGACION DIRECTA:

Para este proceso y dando alcance a la circular 062 del 03 de noviembre 2022 emitida por el MINISTERIO DEL TRABAJO la cual exhorto la búsqueda de bienes inmuebles con la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE, los cuales en nombre del ministerio del trabajo pueden realizar gestiones de comodato o destinación provisional.

Por lo cual y para el caso en concreto se realizó la consulta de bienes inmuebles disponibles para la ciudad de Pasto, los cuales puedan colocarse a consideración para las instalaciones y funcionamiento del ministerio del trabajo, consecuentemente como resultado la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAE no cuentan con disponibilidad de inmuebles como se refleja en la gráfica para el municipio de Tuquerres (N)



Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

Con Trabajo Decente el futuro es de todos



@mintrabajocol



@MinTrabajoCol



@MintrabajoCol



El empleo
es de todos

Mintrabajo

Por lo tanto es procedente continuar con el proceso para determinar la factibilidad del inmueble acorde a disposición del ministerio del trabajo y la determinación del valor de renta del inmueble, por lo tanto se solicitó unas cotizaciones de posibles inmuebles para determinar la mas acorde para satisfacer la necesidad.

3. Estudio de la Oferta

Como se ha indicado, La Territorial Nariño del Ministerio del Trabajo no cuenta en el municipio de Túquerres, con un inmueble propio que le permita el desarrollo de su importante cometido. Por ello, con el propósito de garantizar transparencia y cumplimiento de las condiciones técnicas ya descritas y para realizar la contratación del inmueble más adecuado a sus necesidades en donde desarrollará sus actividades en el municipio de Túquerres, procedió a solicitar por intermedio del Inspector de Trabajo designado en dicha ciudad, propuestas de inmuebles en arrendamiento con lo cual se pretendía establecer cuál de ellas respondería mejor a las necesidades de la entidad en el municipio de Túquerres.

4. Estudio de la demanda

Para la elaboración del presente análisis del sector, se logró recaudar los siguientes datos:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	ÁREA EN METROS CUADRADOS	DESCRIPCIÓN DE INSTALACIONES	COSTO CÁNON
Carrera 20 No. 15-63	Sin Información	5 oficinas, 5 baños, 1 sala de espera, 1 cocineta	\$1.500.000
Carrera 12 No. 17-20	Sin información	3 oficinas, 1 baños, 1 sala de espera, 1 cocineta	\$1.500.000
Carera 13 No. 18-09	Sin información	5 oficinas, 5 baños. 1 sala de espera, 1 cocina	\$1.476.081

YESID FERNEY TOBAR MORA
Director Territorial de Nariño

Sede Administrativa
Dirección: Carrera 14 No. 99-33
Pisos 6, 7, 10, 11, 12 y 13
Teléfonos PBX
(57-1) 3779999

Atención Presencial
Sede de Atención al Ciudadano
Bogotá Carrera 7 No. 32-63
Puntos de atención
Bogotá (57-1) 3779999 Opción 2

Línea nacional gratuita
018000 112518
Celular
120
www.mintrabajo.gov.co

Con Trabajo Decente el futuro es de todos



@mintrabajocol



@MinTrabajoCol



@MintrabajoCol