ANÁLISIS DEL SECTOR

OBJETO:
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.

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 Guía para elaboración de Estudios de Sector expedida por Colombia Compra Eficiente establece que el análisis del sector debe cubrir tres (3) áreas: A. Aspectos generales. B. Estudio de la oferta. C. Estudio de la demanda. Dentro de las recomendaciones establecidas por Colombia Compra Eficiente para realizar estudios de sector en procesos de contratación para la modalidad de selección de contratación directa, establece lo siguiente: *"En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía".*

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

Que la Constitución Política de 1991, prevé en el artículo 2 como fines del Estado: "**ARTICULO 2.** Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Que dentro de los fines de la contratación estatal señalados en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993, se señaló:

Artículo 3°.- De los Fines de la Contratación Estatal. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de los mismos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines.

Los particulares, por su parte, tendrán en cuenta al celebrar y ejecutar contratos con las entidades estatales que, además de la obtención de utilidades cuya protección garantiza el Estado, colaboran con ellas en el logro de sus fines y cumplen una función social que, como tal, implica obligaciones.

Así mismo, de conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, de los Arrendamientos con entidades oficiales y la adquisición de Inmuebles, que al respecto señala:

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 las siguientes reglas:

1. Verificar las condiciones del 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.

Desde el punto de vista estructural, la administración del estado es la organización que tiene a su cargo la dirección y la gestión de los negocios estatales ordinarios dentro del marco de derecho, las exigencias de la técnica y una orientación política; es el conjunto de áreas del sector público del Estado que, mediante el ejercicio de la función administrativa, la prestación de los servicios públicos, la ejecución de las obras públicas y la realización de otras actividades socioeconómicas de interés público trata de lograr los fines del Estado.

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 No. 012 de 2001 modificado por el Acuerdo municipal No. 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.

Considerando que desde noviembre del año 2013, ECOVIVIENDA tomó en arrendamiento el predio ubicado en la Carrera 10 N° 21-33, Piso 3, Edificio San Francisco Plaza, de propiedad del Grupo Comercial Atlantis Ltda, identificado con matricula inmobiliaria No. 070-145608, cuyas instalaciones físicas por su amplitud, cumplen con los requerimientos necesarios para que la Empresa continúe liderando y garantizando la provisión eficaz y eficiente de los recursos administrativos a través de una buena adecuación de la planta de personal e infraestructura física, pues contando con espacios cómodos y ambientes sanos, permite a los funcionarios tener un buen sitio laboral y dar una continua y eficiente prestación de servicios a la población del municipio de Tunja, en cumplimiento al Plan de Desarrollo 2020 – 2023.

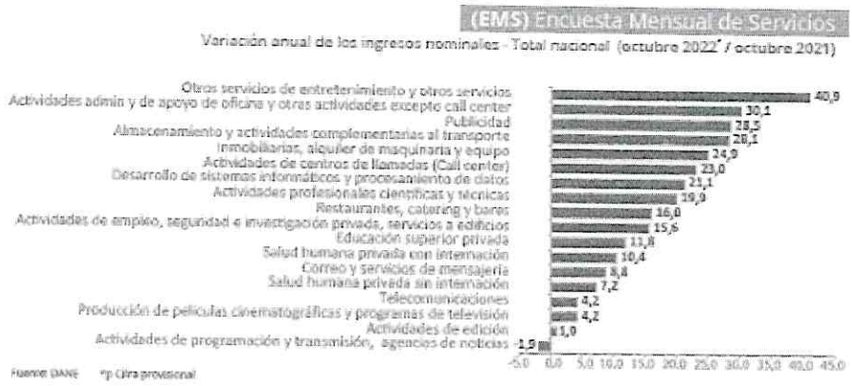
Con lo descrito y teniendo que como antecedente que el último contrato de arriendo celebrado con el GRUPO COMERCIAL ATLANTIS LTDA, tuvo vigencia hasta el 30 de diciembre de 2022, se requiere dar continuidad al arrendamiento del inmueble mencionado donde actualmente funciona la Empresa Constructora de Vivienda - ECOVIVIENDA.

Teniendo en cuanta que no se cuenta con un inmueble de propiedad de la entidad para el desarrollo de funciones y puesto de trabajo de sus funcionarios, se requiere hacer la presente contratación para poder cumplir con la misionalidad de la Entidad, dando alcance a las ultimas adecuaciones internas realizadas en el año 2016, como divisiones modulares, para un mejor manejo del espacio y cuya inversión fue asumida en su totalidad por ECOVIVIENDA; distribución que permitió contar con una recepción, sala de espera, sala de juntas, cinco oficinas, espacios para asistencia y soporte humano, técnico, archivo, con pisos y puertas en buen estado

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

Información octubre 2022

En octubre de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2021.

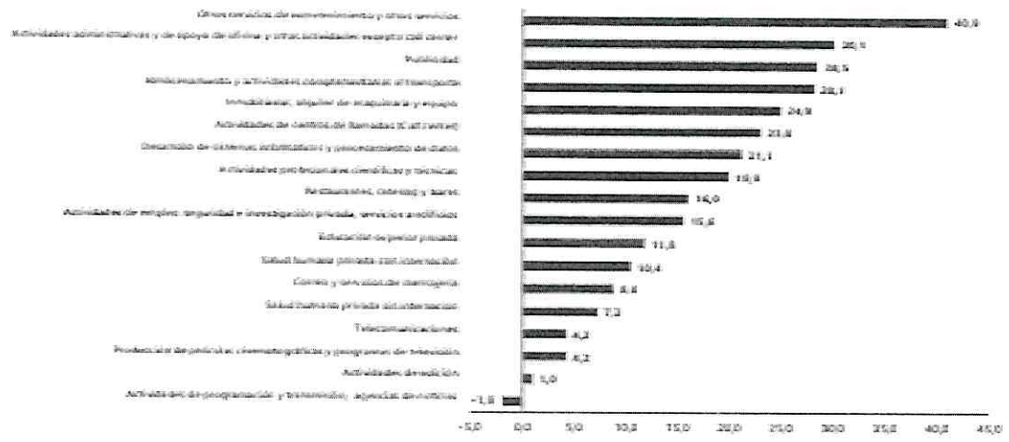


En octubre de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2021.

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Octubre de 2022

Gráfico 1. Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios
Total nacional
Octubre 2022p



1. Evolución general de los subsectores de servicios

1.1 Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (octubre 2022 / octubre 2021)

En octubre de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con octubre de 2021.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Octubre 2022p / octubre 2021

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	28,1	26,8	0,2	1,1
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,8	8,7	0,0	0,1
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	16,0	15,3	0,7	0,0
J	División 58	Actividades de edición	1,0	-0,3	0,1	1,2
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	4,2	-0,9	4,0	1,1
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-1,9	-3,0	0,0	1,1
J	División 61	Telecomunicaciones	4,2	3,4	0,5	0,3
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	21,1	21,8	-0,6	0,0
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	24,9	20,3	0,9	1,7
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	19,9	20,5	-0,8	0,1
M	Clase 7310	Publicidad	28,5	28,6	-0,2	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	15,6	15,7	-0,1	0,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	23,0	23,0	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	30,1	28,2	0,1	1,9
P	Grupo 854	Educación superior privada	11,8	8,7	0,1	3,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	10,4	10,1	0,2	0,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,2	7,9	-0,2	-0,4
S	Divisiones 90, 93, 94, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	40,9	38,3	-1,2	3,9

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.

1.2 Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2022 / octubre 2021)

En octubre de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con octubre de 2021.

Tabla 2. Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Octubre 2022[p] / octubre 2021

Sección	Clasificación CIIU Rev. 4 A.C. División	Descripción	Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** / Hora cátedra***
			Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 53	Actividades postales y de mensajería	9,8	1,3	2,7	5,2	--
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	9,8	1,3	2,7	5,2	--
I	División 56	Comidas y servicios de bebidas	1,2	0,2	-1,8	2,1	--
J	División 58	Restaurantes, catering y bares	7,8	1,4	-0,7	0,5	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Actividades de edición	0,6	1,6	-1,4	0,4	--
J	División 60 y Clase 6391	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	12,6	4,9	-0,2	7,7	--
J	División 61	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	7,9	2,1	2,3	3,5	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Telecomunicaciones	-4,7	-3,3	-2,1	0,6	--
J	Sección L, División 68	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	13,1	14,0	-0,5	-0,5	--
L/N	Sección N, Divisiones 77(0), 77(2) y 77(3)	Actividades inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	4,1	4,4	-0,7	0,2	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, 73(0), Clase 7320, División 74,	Actividades profesionales, científicas y técnicas.	4,4	2,9	1,2	0,3	--
M	Clase 7310	Publicidad	6,2	3,5	2,2	0,5	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios.	4,9	0,2	1,9	0,2	2,6
N	Clase 8299	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,3	7,0	-1,8	-0,1	--
N	División 82 excepto Clase 8299	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,2	3,4	5,6	-1,8	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	4,4	0,2	0,8	0,1	0,1
Q	Clase 8411	Salud Pública y privada con internación	3,9	2,5	2,3	-0,8	--
Q	División 86 excepto Clase 8411	Salud Pública y privada con internación	1,6	4,4	-1,8	-1,0	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	10,8	2,0	6,8	2,1	--

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.

1.3 Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (octubre 2022 / octubre 2021)

En octubre de 2022, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2021.

Tabla 3. Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Octubre 2022p / octubre 2021

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal suministrado por agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	9,8	6,9	2,9	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	8,1	3,2	4,9	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	9,4	8,5	0,9	--
J	División 58	Actividades de edición	9,4	9,6	-0,1	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	9,1	4,6	4,5	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	6,1	5,4	0,7	--
J	División 61	Telecomunicaciones	13,5	12,8	0,7	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	14,3	14,6	-0,3	--
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias; alquiler de maquinaria y equipo	9,1	7,7	1,4	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	14,1	9,1	5,0	--
M	Clase 7310	Publicidad	11,7	10,0	1,6	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	10,0	1,4	3,9	4,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	9,8	12,2	-2,4	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	7,9	3,1	4,9	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	4,7	1,9	2,7	0,9
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	7,3	4,9	2,8	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	9,9	10,4	-0,5	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	11,1	6,2	4,9	--

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.

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

En lo corrido del año hasta octubre de 2022, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, diecisiete 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 2021.

Tabla 4. Variación año corrido de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Enero – octubre 2022p / enero - octubre 2021

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	35,8	11,0	7,2
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	14,3	5,5	5,9
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	33,8	13,3	12,1
J	División 58	Actividades de edición	19,5	-2,1	9,4
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	69,9	12,5	23,3
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	13,8	6,1	7,4
J	División 61	Telecomunicaciones	10,9	1,7	9,6
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	27,0	16,0	12,9
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	18,4	5,2	10,2
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	27,5	5,5	9,7
M	Clase 7310	Publicidad	29,6	9,4	10,9
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	17,2	6,7	10,6
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	14,3	7,3	6,4
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	24,3	4,7	9,0
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,1	4,9	4,5
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	10,5	4,1	6,9
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	5,5	2,5	8,3
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	30,4	8,7	12,2

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.

1.5 Variación trienal de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios

En octubre de 2022, diecisiete de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos, nueve presentaron variación positiva en el personal ocupado total y todos los subsectores presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con octubre de 2019.

Tabla 5. Variación trienal de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Octubre 2022p / octubre 2019

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) trienal		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	50,4	5,2	22,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	33,6	5,9	17,6
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	40,4	-3,3	18,6
J	División 58	Actividades de edición	-17,1	-18,5	22,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	20,2	-39,1	46,1
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	5,3	2,0	14,6
J	División 61	Telecomunicaciones	11,4	-4,2	21,5
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	41,6	30,6	37,2
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	31,1	-2,4	23,7
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	20,9	0,8	27,1
M	Clase 7310	Publicidad	23,0	-6,6	26,6
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	18,7	-3,1	25,7
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	75,6	35,1	27,4
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	29,2	-6,8	17,8
P	Grupo 854	Educación superior privada	6,0	-3,4	11,7
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	32,6	13,0	17,2
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	20,8	-4,5	18,6
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	50,1	3,8	19,5

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.

2.Evolución por subsector de servicios

A continuación, se presentan los tres subsectores de servicios con las variaciones de ingresos nominales más altas y un sector con variación negativa.

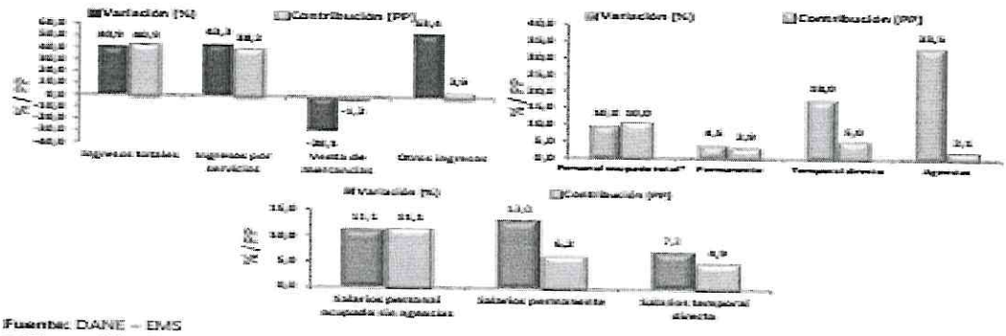
2.1 Subsectores de servicios con las tres variaciones más altas

2.1.1 Otros servicios de entretenimiento y otros servicios

2.1.1.1 Variación anual: octubre 2022 / octubre 2021

En octubre de 2022, los otros servicios de entretenimiento y otros servicios registraron una variación de 40,9% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un crecimiento de 10,0% y los salarios registraron un aumento de 11,1%, en comparación con octubre de 2021.

Gráfico 2. Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo, personal ocupado total y salarios por tipo de contratación
Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
Total nacional
Octubre 2022p



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

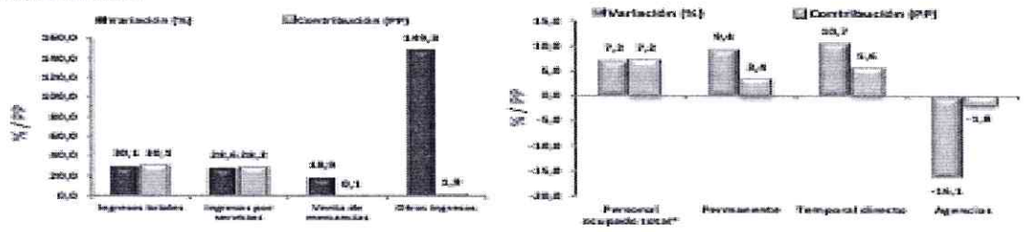
En comparación con el mismo mes de 2021, en octubre de 2022 los ingresos totales presentaron un aumento de 40,9%, que se explica por el incremento de 43,3% en los ingresos por servicios y de 53,4% en otros ingresos operacionales. En octubre de 2022 el personal ocupado total presentó una variación de 10,0%, en comparación con octubre de 2021, que se explica por el incremento de 18,0% en el personal temporal directo, de 4,5% en el personal permanente y de 33,5% en el personal contratado a través agencias. Mientras que los salarios en octubre de 2022 presentaron un aumento de 11,1%, en comparación con octubre de 2021, que se explica por el incremento de 13,0% en los salarios del personal permanente y de 7,2% en los salarios del personal temporal directo.

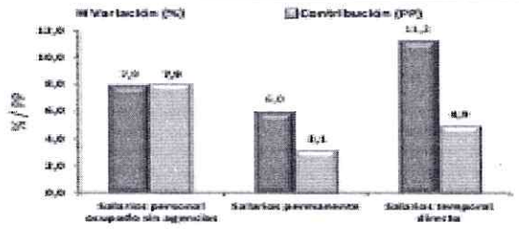
2.1.2 Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades

2.1.2.1 Variación anual: octubre 2022 / octubre 2021

En octubre de 2022, los servicios de actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades registraron una variación de 30,1% en los ingresos nominales, el personal ocupado total presentó un incremento de 7,2% y los salarios registraron un aumento de 7,9%, en comparación con octubre de 2021.

Gráfico 3. Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo, personal ocupado total y salarios por tipo de contratación
Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
Total nacional
Octubre 2022p





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 2021, en octubre de 2022 los ingresos totales presentaron un aumento de 30,1%, que se explica por el incremento de 28,6% en los ingresos por servicios, de 149,3% en otros ingresos operacionales y de 18,9% en la venta de mercancías.

En octubre de 2022 el personal ocupado total presentó una variación de 7,2%, en comparación con octubre de 2021, que se explica por el incremento de 10,7% en el personal temporal directo y de 9,4% en el personal permanente.

Mientras que los salarios en octubre de 2022 presentaron un aumento de 7,9%, en comparación con octubre de 2021, que se explica por el incremento de 11,2% en los salarios del personal temporal directo y de 6,0% en los salarios del personal permanente.

2.1 ASPECTOS TECNICOS

Características generales: El inmueble que ECOVIVIENDA pretende arrendar para el funcionamiento de los fines de la misma cuenta con dos oficinas (301 y 302) de una sola planta. El bien inmueble se encuentra ubicado en el centro histórico de la ciudad de Tunja, cuenta con acceso directo y adecuaciones para personal discapacitado, cuenta con un área de 354.02 m2, área abierta para oficinas amplias e independientes, área de recepción, área de cafetería, sala de juntas, tres baños, cuarto para guardar los elementos de aseo y área de archivo.El inmueble se encuentra ubicado en la Carrera 10 # 21 – 33 piso 3 Edificio San Francisco Plaza, matricula inmobiliaria 070-145608, cédula catastral 150010101001600010000, se describen los siguientes linderos: Inmueble sobre la cra 10 calle 21, una de las vías principales de acceso a la plaza de Bolivar, limita al norte con los locales Skala y Calzado los Andes, al oriente con la cra 10 al occidente con el edificio Medicentro y al Sur con el Edificio Camol.

2.2 REGULATORIO

1.3.1. DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El Decreto 3817 de 1982, regula lo atinente al arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, distintos de los regulados en el Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, y al efecto determina en el literal "e" del Artículo 1°, las limitantes en cuanto al máximo precio a fijar: "... e). Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares y parqueaderos, cuyo avalúo catastral sea inferior a $ 3.000.000, 1.5% del avalúo. Parágrafo. Los porcentajes previstos en el presente artículo se calculará proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente..." El Literal "C" del Artículo 2° determina a su vez: "...c). Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a ... $ 3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, ...el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes..." El Artículo 3° reglamenta los requisitos para que el Arrendador pueda celebrar el contrato: "... Para tener derecho al cobro del precio de arrendamiento en los términos previstos por el artículo 1o., el arrendador deberá encontrarse a paz y a salvo con la correspondiente Tesorería Municipal o Distrital por concepto del pago de impuesto predial o complementarios. Parágrafo. Tanto el certificado sobre avalúo catastral como el certificado de paz y salvo formarán parte integrante del contrato de arrendamiento..." El Artículo 6°, regula la forma de terminación del contrato por el Arrendador "..... En los casos en que el propietario haya de ocupar el inmueble arrendado por un término mínimo de un (1) año, para su propia habitación o negocio o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, así como en el evento previsto por el parágrafo del artículo 4o., el propietario podrá solicitar la restitución del inmueble con arreglo a las normas del presente Decreto, sin necesidad de licencia o trámite administrativo previo.

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

Atendiendo la naturaleza del contrato a celebrar su perspectiva comercial es bastante amplia desde el punto de vista de la oferta y de la demanda, la cual se analiza atendiendo la naturaleza del contrato, así como las características propias de los elementos del contrato de arrendamiento, lo cual, según sus especificaciones y cuantía, determina potencialmente quienes adquieren en el comercio y quienes ofertan los productos. A continuación, se hace un análisis del mercado teniendo en cuenta los elementos del suministro a contratar y el monto del presupuesto estimado para el efecto.

La Oferta, definida por los economistas como el conjunto de bienes y servicios que se ofrecen en el mercado en un momento determinado y con un precio en concreto.

La ley establece que existe una relación directa entre la variación en la cantidad ofrecida, frente a la modificación en el precio. Para los productores de bienes y servicios el precio representa un ingreso, por lo que un precio elevado estimula a los productores a aumentar la producción y a los vendedores a ofrecer más de un producto dado, mientras un precio bajo muchas veces ni siquiera alcanza a cubrir los costos de producción.

4. ESTUDIOS DE LA DEMANDA

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

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:

SECOP	OBJETO	CONTRATANTE	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	PLAZO
ECO-CD-009-2022	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	$6.741.761	78.204.421	11 meses y 25 dias
CD - 003 - 2021	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	ECOVIVIENDA	$6.404.865	$ 75,363,912	349 Días

PROCESOS DE CONTRATACION REGISTRADOS EN EL SECOP DE OTRAS ENTIDADES LOCALES

SECOP	OBJETO	CONTRATANTE	VALOR MENSUAL	VALOR TOTAL	PLAZO
CD-AMT0732023	CONTRATAR EL ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ASISTENCIAL O DE PROTECCIÓN DE PERSONAS CONFORME LO SEÑALADO EN LA LEY 1801 DE 2016	MUNCIPIO DE TUNJA	$10.560.000	$123.200.000	350 DIAS
CD-AMT0352023	ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL ALMACENAMIENTO DE ARCHIVO Y DOCUMENTOS QUE PRODUCEN LAS DIFERENTES ÁREAS Y DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA MAYOR DE TUNJA.	MUNICIPIO DE TUNJA	$13.000.000	$151.666.666	350 DIAS
C82023003	ARRENDAMIENTOLOCAL COMERCIAL 102.	EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE DUITAMA	$6.101.143	$73.213.724	11 MESES Y 18 DIAS

5.1 MARCO NORMATIVO CONSTITUCIONAL

- Constitución Política de Colombia.

5.2 MARCO NORMATIVO LEGAL

MARCO NORMATIVO LEGAL El presente proceso contractual se regirá por la Ley 80 de 1993, así como los lineamientos de la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, por las demás normas concordantes y por el presente Estudio Previo, bajo la modalidad de selección de contratación directa el arrendamiento y adquisición de inmuebles. El literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, establecen como causal

para el uso de la modalidad de selección de contratación directa el arrendamiento y adquisición de inmuebles; "Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arredrar inmuebles mediante contratación directa (...)".

5-3 MARCO REGLAMENTARIO LOCAL

Para el presente proceso contractual nuestro marco normativo está dado por las siguientes disposiciones del orden nacional:

Ley No. 80 de octubre 28 de 1993: "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública". Ley No. 1150 de Julio 16 de 2007: "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos". Ley No. 1474 de Julio 12 de 2011: "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública". Decreto No. 1082 de Mayo 26 de 2015: "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de Planeación Nacional".

YENNY GABRIELA MONTÀÑEZ BERMUDEZ
Directora Administrativa y Financiera

Reviso y ajustó:Liliana s muñoz
Contratista Área Jurídica

Reviso, aprobó: Dr. Santiago Garcia C
Asesor Jurídico