ESTUDIO DEL SECTOR Y MERCADO: INMUEBLES UBICADOS EN LOS ALREDEDORES DE LA PLAZA DE PUERTO COLOMBIA.

1. Introducción

El presente estudio del sector y mercado busca servir como instrumento que permita a la Personería Municipal de Puerto Colombia, entender claramente y conocer, dentro del proceso de contratación de Arrendamientos: cuál es la necesidad y cómo puede satisfacerse; cómo y quiénes pueden proveer los bienes, obras y servicios requeridos; y el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 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.

Mediante el presente estudio del sector y mercado se busca establecer el valor promedio por metro cuadrado (m2) por concepto de Arrendamiento de inmuebles, de manera que la Personaría cuente con la información necesaria para negociar con los oferentes de manera efectiva, conociendo de manera técnica cual es el valor que puede ser pagado por un determinado inmueble.

El estudio en general fue dividido en dos tipos según la naturaleza del inmueble:

1. Inmuebles de tipo oficinas y locales ubicados en los alrededores de la Plaza de Puerto Colombia y

2. Inmuebles aptos para el funcionamiento de despachos y dependencias de la Personería en el departamento del Atlántico.

2. . Estudio del Sector y Mercado

2.1. Aspectos generales.

El sector de Inmuebles en Arriendo en el Departamento del Atlántico se compone por todos los bienes inmuebles que se encuentran ofertados en el departamento. De acuerdo con la clasificación del código industrial internacional uniforme CIIU publicado por la DIAN, esta actividad se clasifica como: 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrato.

Sin embargo, dada la naturaleza específica y bien delimitada de los inmuebles que pueden ser contratados para el funcionamiento de la Personería Municipal de Puerto Colombia, de toda la oferta presente en el sector, la oferta útil o disponible para satisfacer nuestra Demanda es realmente muy limitada.

2.2. Estudio de la oferta

Como primer paso, en la Tabla 1 se procede a la identificación de los principales proveedores en el mercado, del servicio de Arrendamiento de bienes inmuebles del Municipio:

Tabla 1: Principales proveedores servicio de Arrendamiento bienes inmuebles.

NAHUM ANTONIO ROA DE LA CRUZ	Inmueble Ubicado carrera 4 No 3-11
GLORIA RUTH BOLAÑO QUEMBA	Inmueble Ubicado Calle 7 No 8-46

Respecto a la determinación del precio del mercado, existen dos variables fundamentales:

i. Área del Inmueble.
ii. Ubicación del Inmueble.

COTIZACIONES

Una vez identificados los principales proveedores en el mercado, del servicio de Arrendamiento de bienes inmuebles, se procede a contactarlos para solicitarles cotizaciones de inmuebles, ubicados en el perímetro cercano a la Plaza del Municipio de Puerto Colombia.

Sin embargo, por las características muy específicas del inmueble demandado por la Personería Municipal y con la restricción de oferta ocurre que se limita la selección.

Estimación promedio valor m2 basado en cotización.

OFERENTE	ÁREA M2	CANON MENSUAL
NAHUM ANTONIO ROA DE LA CRUZ	80	$1.000.000
GLORIA RUTH BOLAÑO QUEMBA	110	$1.200.000

2.3. Estudio de la demanda.

La Personería Municipal de Puerto Colombia únicamente puede contratar en arrendamiento inmuebles cuyos propietarios no se encuentren impedidos o inhabilitados, que muestren la seriedad y responsabilidad suficiente para cumplir con los deberes contraídos mediante una contratación con el Estado.

Los inmuebles deben contar con condiciones óptimas que permitan y garanticen el buen funcionamiento de los servidores públicos y los contratistas, por lo que se requieren buenas condiciones de: ubicación, seguridad, facilidad de acceso para el personal con movilidad reducida, que el inmueble cuente con espacios apropiados, con conexión apropiada de red y electricidad y servicios públicos.

Para garantizar los anteriores requerimientos, se procura que en cuanto a su ubicación, la Personaría Municipal quede lo más cerca al casco Urbano o Plaza Principal, para evitar traumatismos a funcionarios, contratistas y a la comunidad usuaria, además para garantizar las mejores condiciones de seguridad posibles, conociendo el contexto de inseguridad que afecta de manera generalizada al país.

Respecto a las buenas condiciones del inmueble es necesario realizar visitas e inspecciones previas, para verificar que la infraestructura, pintura, pisos y acabados se encuentren en condiciones que permitan la instalación de la Peonería Municipal. Se debe abstener de contratar un inmueble con casos crónicos de grietas, humedad, goteras, pisos quebradizos o disparejos, con presencia excesiva de plagas y/o comején, malos olores, problemas con servicios públicos luz, aguas y alcantarillado y recolección de basuras.

El área del inmueble debe ser suficiente para albergar el Despacho y sus empleados y funcionarios, así como para albergar a un número de personas suficientes de acuerdo al volumen promedio de usuarios que reciba la Personería Municipal, de manera que se garanticen los derechos y la dignidad de los usuarios.

Contratos de Arriendo vigente de inmueble ubicados en Puerto Colombia.

CONTRATO EN SECOP	OBJETO	CANON
20220818-001	EL ARRENDADOR CONCEDE EL GOCE AL ARRENDATARIO DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA ALCALDIA MUNICIPAL (TRASLADO) EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA - ATLÁNTICO	CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($5.500.000)
20220817-004	EL ARRENDADOR CONCEDE EL GOCE AL ARRENDATARIO DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE FAMILIAS EN PELIGRO EN EL	UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($1.200.000)

	MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA ATLÁNTICO	

3. **Conclusión**

Que a pesar de existir una limitación de oferta, se encontró mediante el análisis de las cotizaciones, que los inmuebles ubicados en el casco urbano del Municipio de Puerto Colombia, en el área circundante al perímetro de la Alcaldía, promedian un valor de **UN MILLÓN DOSCIENTOS MIL PESOS ($1.200.000),** con una área mayor de 80 mts

Gracias al presente estudio, se cuenta ahora con una herramienta sencilla, directa y sustentada, para la negociación del canon de arrendamiento de oficinas y locales en el Municipio de Puerto Colombia, como es el intervalo de confianza.