ESTUDIO DE MERCADO SOPORTE PARA EL PROCESO CUYO OBJETO ES: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE LA SECRETARIA DE SALUD DEL DISTRITO DE TURBO".

ASPECTOS GENERALES:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 del 26 de mayo de 2015 la secretaria de Salud del Distrito de Turbo procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto el Proceso de Contratación.

INTRODUCCION:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 2015, la secretaria de salud Teniendo en cuenta los fines del objeto de contratación, el cual es **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE LA SECRETARIA DE SALUD DEL DISTRITO DE TURBO.**

La Administración Municipal inicia el estudio del análisis del sector a efectos de que es oportuno y necesario para atender los requerimientos antes descritos en condiciones técnicas y operativas óptimas que brinden inmediatez a la Alcaldía del Distrito de Turbo.

ANALISIS LEGAL

1.1 REGULACIÓN NORMATIVA

Para el año 2023 el Distrito de Turbo contempla en su plan anual de adquisiciones la ejecución del siguiente proceso contractual: **ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE LA SECRETARIA DE SALUD DEL DISTRITO DE TURBO**.

Normatividad aplicable al Municipio: Acorde con el presente estudio, la escogencia del contratista se efectuará conforme a las reglas de la CONTRATACION DIRECTA consagrada en el artículo 20 numeral 40 literal h, de la Ley 1150 de 2007 y el articulo 2.2.1.2.1.4.9 del decreto 1082 de 2015.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dota a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales.
El artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, prevé: Artículo 2.2.1.1.2.1.1. 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 o y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública." Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar. Especificaciones Técnicas o condiciones del servicio: Deberán ser establecidas en cada estudio previo, conforme a la necesidad del servicio requerido.

1.2. ANALISIS DEL SECTOR

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el País. Actualmente se están Llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.
La estabilidad económica de los servicios inmobiliarios y de alquiler de vivienda, según destaco la presidenta de Fedelonjas, le permitirá seguir siendo uno de los de más generación de empleo. Según las estadísticas con corte a junio de 2017, la actividad inmobiliaria genera en el total Nacional 1,3 millones de empleos con un comportamiento estable en los Últimos cinco años que ronda los 1,1 millones de empleos. El buen momento que pasa el sector de la construcción también se ha visto reflejado en el mercado de vivienda usada en todo el país. Según el balance presentado por Fedelonjas, las ventas de vivienda nueva y usada se ha movido a un ritmo superior al 11% este ario, cifra que esperan se mantendrá al cierre del 2018. "El sector inmobiliario tuvo un buen año y se puede decir que partió su historia en dos con la aprobación de la Ley que por primera define las normas necesarias para el ejercicio la actividad de avalúo, así como los parámetros para la venta y compra de vivienda, la administración de propiedad horizontal y arrendamiento".

Plazo del contrato: El plazo del presente contrato será de ejecución será de cinco (5) Meses y Dieciocho (18) Días, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

Disponibilidad del Servicio: Se tuvo en cuenta que el servicio que se requiere sea fácil adquirirlo y ejecutarlo.

1.3 ANALISIS DEL SECTOR ECONOMICO, TECNICO Y ORGANIZACIONAL

Con respecto al análisis técnico se precisan las especificaciones que se requieren para cada contratación en los respectivos estudios y análisis previos conforme al Artículo 2.2.1.2.1.4.1.1 del Decreto 1082 de 2015.

Es por ello, que el Distrito de Turbo ha considerado que necesita contar con Bienes Inmuebles aptos y adecuados a las necesidades como apoyo institucional, funcional, y administrativo para la adecuada prestación del servicio público encomendado.

Clasificación UNSPSC: La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

Código UNSPSC	PRODUCTO
80131502	Arrendamiento

1.4 ANALISIS DE LA DEMANDA:

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 aria, Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protecci6n especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio

reconocido y acreditado. De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:

"Artículo 520 del Código de Comercio: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:

1. Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
2. Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
3. Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesaria que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupaci6n, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra, nueva. " En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio. La ley solo obliga a renovar el contrato, mas no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo.

Finalmente, si tiene un reclamo en el alza del contrato de arrendamiento, puede presentar su queja ante la Superintendencia de Industria y Comercio, quienes se encargarán de aplicar las respectivas multas al arrendador.

1.5 ANALISIS ECONOMICO

Para determinar el valor estimado del contrato, la administración municipal, tuvo en cuenta el análisis de cotizaciones de personas o empresas que han prestado este servicio, en el Municipio de Turbo y la zona de Urabá.

ENTIDAD	PROCESO	OBJETO	VALOR
MUNICIPIO DE TURBO	CONTRATO A/ 011-2023	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA SECRETARIA DE EDUCACIÓN Y CULTURA DE TURBO	$184.400.084

MUNICIPIO DE TURBO	CONTRATO A/ 004-2020	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CASA DE GOBIERNO E INSPECCIÓN DE POLICÍA EN EL CORREGIMIENTO DE CURRULAO DEL DISTRITO DE TURBO"	$39,853,272

Así mismo los diferentes Entes Certificados a Nivel Nacional realizan estos procesos de licitación para la prestación de servicios destacándose

- En El Departamento Valle Del Cauca - Alcaldía Municipio De Yumbo se celebró contrato de ARRENDAMIENTO DE BIEN E INMUEBLE PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES DE LA SECRETARIALOCAL DE SALUD Y LA OFICINA DE DESARROLLO ECONÓMICO DE YUMBO VALLE, por valor $ 203.296.880
- En el Departamento Antioquia - Alcaldía Municipio De La Ceja, se celebró contrato de ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 20 N º 19-26, SEGUNDO PISO, CON EL FIN DE DESTINARLO AL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA, AMBIENTE Y HABITAT Y DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, por valor $24,511,514.
- En el Departamento de Boyacá - alcaldía municipio de Tunja, se celebró contrato de ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 14 A # 9 A-42, CON EL PROPÓSITO DE ALOJAR AL PERSONAL DE AUXILIARES DE POLICIA DE LA ESTACION DE POLICIA DE TUNJA, por valor de $17.400.000

Cordialmente,

NATALIA ANDREA GUARIN
Secretaria de Salud