ANALISIS DEL SECTOR

1. INTRODUCCIÓN

Las Entidades Estatales deben realizar un juicioso estudio de planeación identificando sus necesidades y los medios para satisfacerlas. La planeación requiere de la Entidad Estatal un proceso encaminado al conocimiento del mercado y de sus partícipes para utilizar sus recursos de la manera más adecuada y satisfacer sus necesidades generando mayor valor por dinero en cada una de sus adquisiciones.

Teniendo en cuenta que la Inspección de Trabajo de Plato de la Dirección Territorial del Magdalena de MINTRABAJO no cuenta con instalaciones propias para el desarrollo de actividades y labores para los funcionarios públicos y en particular la atención al público que requiere el servicio por parte de la Inspección de Trabajo de Plato del Ministerio de trabajo, se hace necesario analizar el sector con la finalidad de determinar las particularidades de un posible proceso contractual e identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes y la forma de evaluar las ofertas.

Actualmente las dependencias de la Inspección de Trabajo de Plato se encuentran ubicadas en una casa, en el municipio de Plato - Magdalena, bajo contrato de Arrendamiento, y dada la particularidad del mismo, mediante la modalidad de contratación directa.

El sector inmobiliario y el sector construcción se encuentran estrechamente ligados por toda vez que la oferta de uno establece la característica de la demanda del otro gremio, razón por la cual se hace necesario hacer análisis del gremio constructor en el país, y su incidencia en el departamento del Magdalena, con la finalidad de determinar las variantes que pudieren afectar y/o impactar al sector inmobiliario y de la construcción

2. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DE SECTOR

2.1. Aspectos generales:

Procede la Entidad Estatal a revisar los aspectos generales del mercado del bien o servicio que son relevantes en el Proceso de Contratación como es el sector de inmobiliario y de la construcción en un contexto local, toda vez que la prestación del servicio debe estar dirigida a una población ubicada en ciudad especifica que corresponde al municipio de Plato del departamento del Magdalena.

Económico:

El arrendamiento de bienes inmuebles es una actividad perteneciente al sector terciario o de servicios el cual está compuesto por las partes “blandas” de la economía, es decir, las actividades en donde la gente ofrece su conocimiento y tiempo para mejorar la productividad, desempeño, potencial y sostenibilidad de la economía.

Los servicios son también conocidos como bienes intangibles e incluyen la atención, el asesoramiento, la experiencia, el debate entre otros.

Las actividades tercerías implican no solo la provisión de servicios a los consumidores sino también a otras compañías.

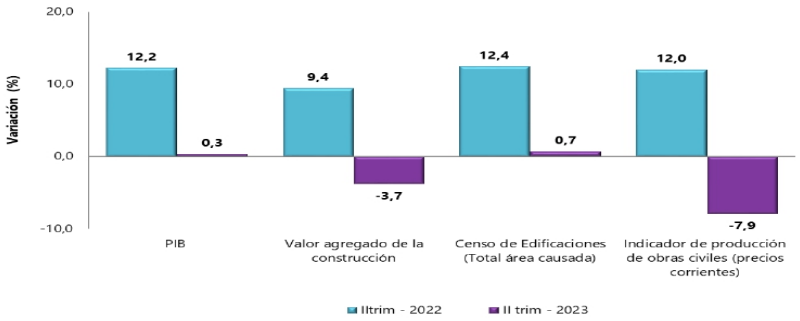
El sector de construcción de edificaciones no residenciales va ligado a la demanda y crecimiento empresarial e institucional de las empresas y entidades que se encuentran situadas en el departamento del Magdalena, toda vez que, por efectos de rápido crecimiento poblacional del departamento, por efectos inmigratorios de los últimos 4 años se ha generado la necesidad de ampliación de oferta de servicios institucionales.

Los agentes que componen el sector de la construcción se encuentran determinados en agremiaciones como CAMACOL, Sociedad colombiana de ingenieros y demás constructores independientes, de la misma forma el sector inmobiliario se encuentra a Asociación para el Fomento y Desarrollo Inmobiliario, La Lonja de Propiedad Raíz de Colombia LONPROCOL, FEDELONJAS, API Colombia, y arrendadores que no se encuentran agremiados, toda vez que son propietarios no agremiados.

En el segundo trimestre de 2023pr, el valor agregado de la construcción decrece 3,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022pr. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos: • Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales crece 3,1%. • Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 17,9%. • Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 3,2%. Respecto al trimestre inmediatamente anterior en su serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado de la construcción crece en 0,5%, explicado por: • Construcción de edificaciones residenciales y no residenciales crece 3,6%. • Construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil decrece 3,6%. • Actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y equipo de construcción con operadores) decrece 0,6%.

Perspectivas De Crecimiento

Gráfico 1. Variación anual de los indicadores de coyuntura del sector de la construcción II Trimestre (2022 – 2023Pr)



Fuente: DANE, IEAC.
Pr: cifras provisionales

La construcción de las edificaciones se expandió en un 12.4% en 2022, cifra revelada por el DANE y con la que se muestra la recuperación del sector, que contribuyó en 0,7 puntos porcentuales al crecimiento del Producto Interno Bruto.

La actividad económica y/o sector inmobiliario, se mostró como una actividad estable en tasa de crecimiento anual, es decir, los valores de referencia se esperan equilibrados y sin crecimientos desmedidos.

Si bien el sector construcción opera de acuerdo con la oferta y demanda de bienes, el sector inmobiliario se encuentra regulado y solo encuentra una variación anual, ligada estrechamente al crecimiento La ley 820 de 2003 es la norma que regula el arrendamiento urbano. En el artículo 20 estableció la fórmula del reajuste en los cánones de arrendamiento. Al tenor literal del artículo se fijó que “cada 12 meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior”. En este campo es importante resaltar tres puntos fundamentales: El primero es que el aumento aplica cuando se cumplen 12 meses del contrato. Los contratos que lleven menos de este tiempo no podrán realizar el aumento hasta que cumplan el término legalmente definido por la ley. El aumento es potestativo. Si el arrendador así lo desea puede estipular el aumento, pero debe comunicarlo previamente a su arrendatario.

El incremento no puede superar 1% del valor comercial del inmueble. Esta medida se basa en el artículo 18 de la misma ley, donde se estableció que el canon de arrendamiento “no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo”.

Frente a estos escenarios surge una inquietud sobre las actitudes abusivas de un arrendador al subir indiscriminadamente el canon mensual. Si se violan las estipulaciones de ley, la persona que resida en el hogar arrendado podrá terminar el contrato, sin tener que pagar sanción alguna.

IPC	Agosto					
	Variación Mensual		Variación Año corrido		Variación Anual	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
IPC total	1.02	**0.70**	9.06	**7.43**	10.84	**11.43**

Fuente: Dane IPC

En agosto de 2023 en comparación con octubre de 2022, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: transporte (18,59%), restaurante y hoteles (16.18%), bebidas alcohólicas y tabaco (12.93), Bienes y servicios para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (12.82%). Para el mes de agosto del 2023 la variación mensual de los arriendos es del 0.12.

IPC. Ponderaciones de arriendos según nivel de ingresos						
Subclase		Nivel de ingresos				
Código	Nombre	Total	Pobres	ulnerable	Clase media	Altos
04130100	Arriendo efectivo	10,60	19,85	15,14	10,83	6,40
04230100	Arriendo imputado	14,56	11,78	12,73	14,54	15,97
	Arriendos	**25,16**	**31,63**	**27,87**	**25,37**	**22,37**

IPC. Contribuciones a la variación mensual de los arriendos p.p.				
Mes	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Enero	0.07	0.05	0.06	0.10
Febrero	0.06	0.06	0.10	0.14
Marzo	0.06	0.07	0.08	0.17
Abril	0.05	0.06	0.10	0.19
Mayo	0.04	0.03	0.12	0.20
Junio	0.01	0.01	0.04	0.13
Julio	0.00	0.04	0.04	0.10
Agosto	**0.01**	**0.04**	**0.07**	**0.12**
Septiembre	0.00	0.05	0.06	
Octubre	-0.01	0.07	0.05	
Noviembre	0.02	0.02	0.04	
Diciembre	0.03	0.01	0.07	

De acuerdo con la circular No. 0067 del 11 de septiembre de 2023 expedida por la Secretaría General del Ministerio de Trabajo en el literal b, el cual reza; ”De conformidad con la distribución realizada, los contratos no deben superar el monto asignado, por cuanto corresponde al valor máximo autorizado, en el cual se ha incluido, para el mes de diciembre de 2023 el valor del canon arrendamiento que viene en la vigencia actual y para los años 2024,2025 y 2026, el incremento del IPC proyectado, según el marco fiscal de mediano plazo.

Es necesario indicar que el sector inmobiliario no se encuentra estrechamente ligado a procesos de importación, exportación, por tratarse de un bien inmueble que al pasar periodos de amortización de procesos de construcción el valor de los cánones de arrendamientos pasa a ser estables y regulados, en consecuencia, la fluctuación de mercado de divisas como el dólar no afecta directamente el establecimiento de cánones de arrendamiento.

Técnico:

Las condiciones técnicas de proceso contractual a desprender la necesidad de la entidad pública son la contratación directa, toda vez que el mercado no brinda la posibilidad de amplia oferta con las características de espacio, ubicación y condiciones técnicas de edificación, de manera que la dinámica del servicio y naturaleza del mismo no encuentra una pluralidad de oferentes.

Respecto de condiciones de innovación, las mismas hacen más onerosa la adquisición del servicio de arrendamiento de la propiedad, toda vez que las condiciones de mercado indican a que mayor inversión por parte del propietario del inmueble en valores agregados para mejor las situaciones de comfort térmico y estacional en el sitio, las mismas son incluidas en el precio comercial de la misma, circunstancia que eleva el precio comercial y por ende el canon de arrendamiento de este.

La nueva dinámica de oferta y demanda del turismo en del departamento del Magdalena, ha incrementado el flujo de personas con capacidad adquisitiva para vacacionar y oferta de negocios destinados a prestación de servicios para restaurantes, almacenes de cadena *low cost,* almacenes de cadena nacional e internacional, tiendas de ropa que o tenían presencia desde el 2006 en el departamento, circunstancia que en la práctica y según cifras de crecimiento DANE, han encarecido 0.89% de manera mensual.

Regulatorio:

El sector construcción se encuentra regulado por normatividad para la expedición y tramite de Licencias y obligaciones ambientales, Licencias urbanísticas y cumplimiento de los planes de ordenamiento territorial, Normas de protección del patrimonio histórico y cultural, Asuntos relativos al desarrollo territorial, expropiación y manejo de temas prediales, Asuntos tributarios, Movilidad Servicios públicos domiciliarios y Manejo de comunidades, por posible afectación de entorno.

El sector inmobiliario encuentra su nicho regulatorio en el derecho privado, toda vez que los contratos de arrendamiento pueden ser desarrollados de manera verbal o escrita entre articulares, no obstante, por tratarse de entidad del orden público, la constitución de negocio jurídico por medio de la cual se constituyen obligaciones a una entidad pública requiere formalidades sujetas a normatividad de orden administrativo y presupuestal.

Otros:

Según cifras del registro mercantil de la CCSM, el tejido empresarial formal de entrada adscrito a la subregión norte ascendió a 1865 unidades productivas durante el año 2021, representando un incremento del 6.65% con respecto al año anterior. Asimismo, las constituciones estuvieron mayormente impulsadas por personería natural en un 89%, patrón que obedece al presentado en los años anteriores (ver gráfico). Los municipios de Plato y Ariguaní albergan en conjunto el 67% de la masa empresarial.

MUNICIPIO	2019	2020	2021
Ariguaní	457	404	469
Chibolo	162	151	212
Nueva Granada	209	205	240
Plato	925	829	768
Sabanas de San Ángel	50	69	74
Tenerife	105	72	82
Subregión	**1908**	**1730**	**1845**

Tabla 5. Empresas activas por municipio
Fuente: CCSM, 2022

Como podemos analizar en el siguiente cuadro el sector de la construcción pasó de 26 unidades productivas para el año 2020 a 33 unidades productivas para el año 2021, teniendo un crecimiento del 26.92%

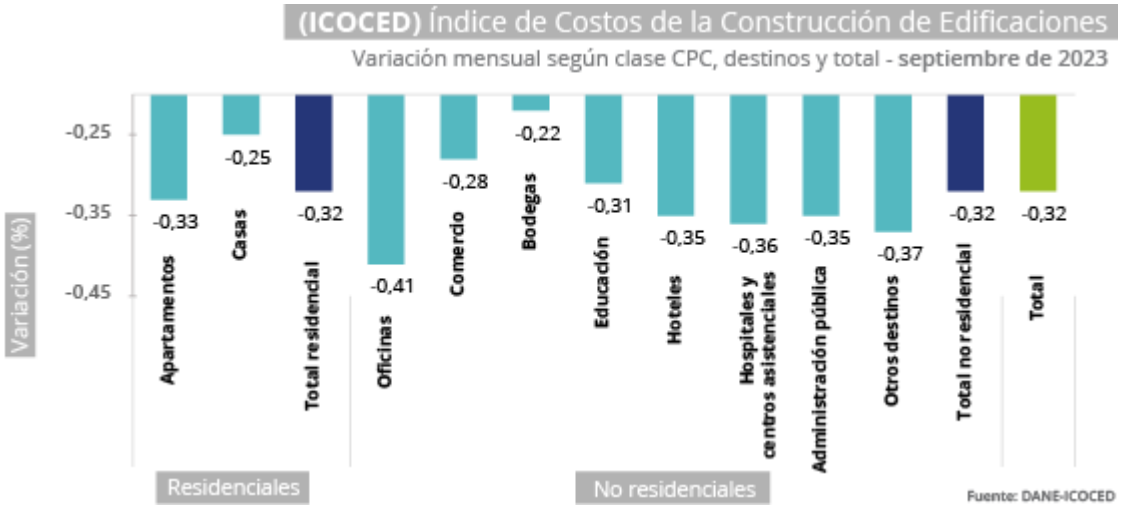
SECTOR	2019	2020	2021	PARTICIPICACION 2021 (%)	VARIACION (%) (2021-2020)
Arte, entretenimiento y recreación	167	147	42	2,28%	-71,43%
Salud humana y de asistencia social	38	29	37	2,01%	27,59%
Servicios administrativos y de apoyo	43	27	24	1,30%	-11,11%
Financieras y de seguros	12	5	9	0,49%	80,00%
Inmobiliarias	3	2	13	0,70%	550,00%
Profesionales, científicas y técnicas	22	24	25	1,36%	4,17%
Agroindustria	59	47	60	3,25%	27,66%
Alojamiento y servicios de comida	271	218	241	13,06%	10,55%
Comercio, rep vehículos	1004	981	1106	59,90%	12,74%
Construcción	34	26	33	1,79%	26,92%
Agua y saneamiento	10	9	20	1,08%	122,22%
Educación	12	13	12	0,65%	-7,69%
Explotación de minas y canteras	1	2	2	0,11%	0,00%
Industria manufacturera	91	82	88	4,77%	7,32%
Información y comunicaciones	42	39	44	2,38%	12,82%
Otros servicios	71	43	46	2,49%	6,98%
Electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	1	-	1	0,05%	100%
Transporte y almacenamiento	27	36	42	2,28%	16,67%
Total	**1908**	**1730**	**1845**	**100%**	**6,53%**

De acuerdo a CAMACOL el sector de la construcción en el Magdalena tiene innumerables retos para este año en el que la gestión gremial será fundamental. Entre los retos se encuentran fortalecer las condiciones necesarias para el desarrollo constructivo y comercial a fin de mantener y superar los indicadores positivos que actualmente atraviesa el mercado, incluyendo la nueva oferta del segmento VIS.

Asimismo, incentivar el componente de empleabilidad ya que se espera en el 2022 el inicio de 29 nuevas obras de construcción, lo que representarán alrededor de 3.800 unidades de vivienda y la capacidad de consolidar 19.000 empleos, permitiendo que el sector se posicione como motor principal en la economía de la región, en

donde la demanda de insumos, materiales y servicios es equivalente a $700 mil millones, proveniente del 54% del aparato productivo.

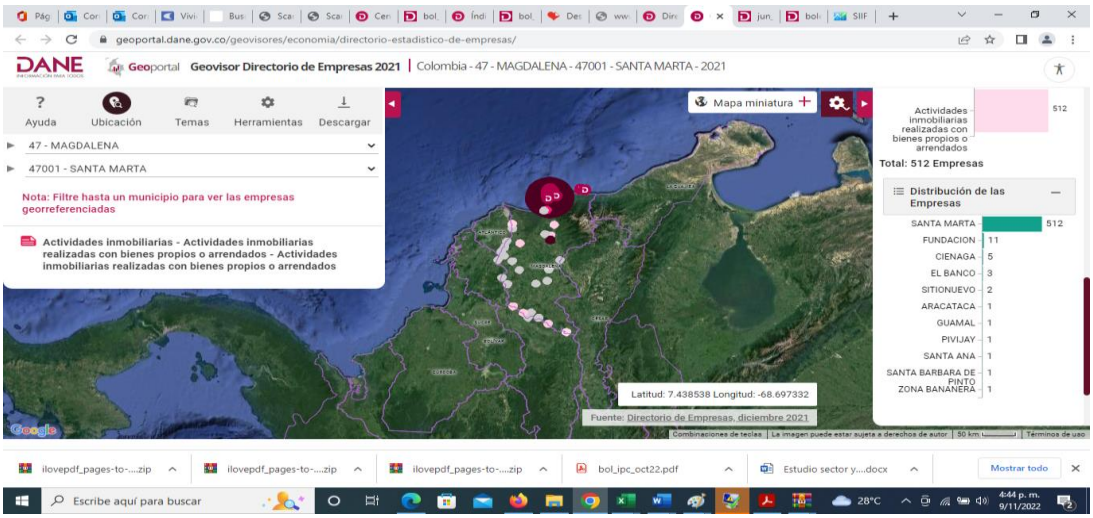
En septiembre de 2023, la variación mensual del ICOCED fue -0,32%, en comparación con agosto de 2023. Tanto la clase CPC V.2 A.C de edificaciones residenciales como no residenciales presentaron la misma variación mensual que la variación nacional (-0,32%). Seis de los diez destinos relacionados con la construcción de edificaciones se ubicaron por debajo del promedio nacional (-0,32%): Apartamentos (-0,33%), Administración pública (-0,35%), Oficinas (-0,41%), Hospitales y centros asistenciales (-0,36%), y Otros destinos (-0,37%).



A. Estudio de la Oferta:

¿Quién vende u oferta servicio?

Sector Inmobiliario



https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/economia/directorio-estadistico-de-empresas/

Como podemos observar en la tabla anterior en Santa Marta existen 512 empresas dedicadas a las actividades inmobiliarias, 11 en Fundación, 5 en el municipio de Ciénaga, 3 en el Banco y 1 en Fundación Plato y Banco.

No obstante, se encuentra que, dada el derecho a la propiedad privada, constitucionalmente consagrado, cualquier persona natural o jurídica con capacidad para obligarse, se encuentra en la posibilidad de ofertar un bien de su propiedad en arrendamiento.

Se consulta en el Sociedad Activo Especiales SAE el Anexo 2.D listado de departamento departamentos y municipios regional norte 2018

Anexo No. 2 Listado de Departamento y Municipios. Regional Norte	
OFICINAS	**Cuenta de Matrícula Inmobiliaria**
ATLÁNTICO	**55**
BARRANQUILLA	55
BOLÍVAR	**4**
MAGANGUÉ	1
CARTAGENA	3
CÓRDOBA	**1**
MONTERÍA	1
Total general	**60**

Como podemos observar en el cuadro relacionado con las oficinas se verificó que en el Magdalena se evidencia que no hay.

Anexo No. 2 Listado de Departamento y Municipios. Regional Norte	
LOCAL	**Cuenta de Matrícula Inmobiliaria**
ATLÁNTICO	**143**
BARRANQUILLA	141
PUERTO COLOMBIA	2
BOLÍVAR	**42**
MAGANGUÉ	16
CARTAGENA	25
TURBACO	1
CESAR	**18**
VALLEDUPAR	13
AGUACHICA	2
LA PAZ	3
CÓRDOBA	**10**
MONTERÍA	7
SAN BERNARDO DEL VIENTO	2
CERETÉ	1
LA GUAJIRA	**4**
RIOHACHA	1
MAICAO	3
MAGDALENA	**41**
SANTA MARTA	41
SUCRE	**4**
SINCELEJO	4
Total general	**262**

Anexo No. 2 Listado de Departamento y Municipios. Regional Norte	
CASA/ CASA RECREO	**Cuenta de Matrícula Inmobiliaria**
ATLÁNTICO	**150**
BARRANQUILLA	120
SOLEDAD	12
PUERTO COLOMBIA	6
BARANOA	3
JUAN DE ACOSTA	3
TUBARÁ	4
SABANAGRANDE	1
PALMAR DE VARELA	1
BOLÍVAR	**96**
MAGANGUÉ	41
CARTAGENA	51
TURBACO	3
ARJONA	1
CESAR	**7**
VALLEDUPAR	4
AGUACHICA	2
BOSCONIA	1
CÓRDOBA	**76**
MONTERÍA	67
CERETÉ	7
SAN BERNARDO DEL VIENTO	5
TIERRALTA	4
VALENCIA	2
PLANETA RICA	2
SAHAGÚN	3
LA GUAJIRA	**19**
RIOHACHA	11
MAICAO	7
BARRANCAS	1
MAGDALENA	**82**
SANTA MARTA	82
SUCRE	**37**
SINCELEJO	30
COROZAL	3
SANTIAGO DE TOLÚ	1
SAMPUÉS	2

Como podemos observar en el cuadro relacionado con los locales se verificó que en el Magdalena se evidencia que en Santa Marta hay 41 y con las casas se evidencia que en Santa Marta hay 82.

Por lo anterior, se envía oficio dirigido al Doctor Juan C Bolivar Sandoval, Gerente Regional Norte de la Sociedad Activo Especiales SAE con radicado bajo el No. 08SEE2022704700100004505 de fecha 10 de noviembre de 2022, en el cual se solicita si existe un inmueble que cumplan con los requisitos exigidos con el fin de realizar el Comodato o Préstamo de Uso de la Inspección de Trabajo de Plato y el cual a través de oficio radicado bajo el No. 20231600201001 manifiestan que

NO poseen bien inmueble urbano que cumplan con las características mínimas que deben tener para el funcionamiento de las inspecciones de trabajo.

Asimismo, se envía oficio al Doctor JAIME PEÑA PEÑERANDA, Alcalde del municipio de Plato, con radicado bajo el No. 08SEE2022704700100004532 de fecha 11 de noviembre de 2022, en el cual se solicita si existe un inmueble que cumplan con los requisitos exigidos con el fin de realizar el Comodato o Préstamo de Uso de la Inspección de Trabajo de Ciénaga y a la fecha no hemos recibido respuesta alguna.

B. Estudio de la demanda:

- ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

En anteriores vigencias la entidad se ha adelantado proceso contractual para la satisfacción de la necesidad así:

- Modalidad de selección del contratista: Contratación directa

- Objeto del contrato: "Contratar el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de la Inspección de Trabajo de Plato del Ministerio del Trabajo."

- No requiere Autorizaciones, permisos y licencias requeridas para su ejecución, y cuando el contrato incluye diseño y construcción, por tratarse de contrato de arrendamiento.

- Documentos técnicos para el desarrollo del proyecto: la contemplada en la normatividad vigente para la suscripción de contrato de arrendamiento con entidad pública y demás contenida en la Ley 80 de 1993 y decretos reglamentarios.

- Valor de los contratos y forma de pago:

Vigencia	Número de contrato	Objeto	Valor
2019	011	Contratar el arrendamiento de un inmueble para la Inspección de Plato - Magdalena	Tres millones novecientos noventa y nueve mil ciento cuarenta y cuatro pesos m/cte. ($3.999.144),

			Adición con Vigencia Futura, para proveer servicio en 2020)
2020	1471833	Contratar el arrendamiento de un inmueble para la Inspección de Plato - Magdalena	Cuatro millones quinientos setenta y seis mil quinientos ochenta y un pesos MCTE (4.576.581)
2021	005	Contratar el arrendamiento de un inmueble para las instalaciones de la Inspección de Trabajo de Plato de la Dirección Territorial del Magdalena	SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE PESOS CON 29/100 ML ($7.855.329.29),
2022	004-2022	Contratar el arrendamiento de un inmueble para las instalaciones de la Inspección de Trabajo de Plato de la Dirección Territorial del Magdalena	SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO ($6.848.965)

- Número de contratos suscritos para el efecto y vigencias de estos: un contrato por vigencia presupuestal.

- Oferentes en vigencias anteriores: en procesos contractuales se evidencia la verificación de oferta de mercado, no obstante, por el tipo de contratación y la naturaleza de este se adelanta contratación directa, teniendo en cuenta las necesidades de la entidad.

- Comportamiento de los contratistas e imposición de sanciones: el contrato de arrendamiento se ha suscrito durante 2 vigencias con el contratista EUSTAQUIO TORRES PETRO para el arrendamiento del bien ubicado en la carrera 14 5-46 Local 2 municipio Plato - Magdalena

- Condiciones de pago establecidas en los contratos: Pago de mensual de canon de arrendamiento.

- ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

Número de Proceso	Tipo de Proceso	Entidad	OBJETO	Departamento y Municipio de Ejecución	Cuantía	Fecha (dd-mm-aaaa)
A414-2021	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	ALCALDIA DE SANTA MARTA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ALCALDIA LOCAL #2 , SECRETARIA DE DESARROLLO ECONOMICO Y LA COMISARIA DE FAMILIA DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE SANTA MARTA.	**Magdalena – Santa Marta**	$588.050.400	**Fecha de de celebración** 01-04-2021
450 DE 2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	CORPAMAG - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL MAGDALENA	CONTRATAR EN ARRENDAMIENTO UN LOCAL UBICADO EN LA CALLE 7 NÚMERO 8 - 05, PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL ECOSISTEMA CIENAGA GRANDE DE SANTA MARTA EN EL MUNICIPIO DE PIVIJAY - MAGDALENA	**Magdalena** : Pivijay	$2.520.000,00	**Fecha de Celebración del Primer Contrato** 07-12-2020
PN MESAN CD 008-2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	METROPOLITANA DE SANTA MARTA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA UNIDAD MÉDICA SANTA MARTA DE LA UNIDAD PRESTADORA DE SERVICIOS DE SALUD MAGDALENA	**Magdalena – Santa Marta**	$ 72.720.000,00	**Fecha de Celebración del Primer Contrato** 06-03-2020
798 208 DE 201	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	CORPAMAG - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL MAGDALENA	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN LOTE EN EL SECTOR DE COSTA VERDE EN EL MUNICIPIO DE CIENAGA, DONDE SE PUEDA INSTALAR Y OPERAR UN EQUIPO MUESTRADOR DE ALTO VOLUMEN PARA PARTICULAS RESPIRABLES (PM10) DEL SISTEMA DE VIGILANCIA DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA CORPO	:Magdalena - Ciénaga	$12.150.000	**Fecha de Celebración del Primer Contrato** 22-04-2019
790	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	CORPAMAG - CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL MAGDALENA	CONTRATAR EL ARRIENDO DE UN LOTE EN EL SECTOR DE DON JACA EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA, DONDE SE PUEDA INSTALAR Y OPERAR UN EQUIPO MUESTRADOR DE ALTO VOLUMEN PARA PARTICULAS RESPIRABLES (PM10) DEL SISTEMA DE VIGILANCIA DE LA CALIDAD DEL AIRE DE LA CORPORACIÓN	**Magdalena – Santa Marta**	$12.150.000,00	**Fecha de Celebración del Primer Contrato** 22-04-2019
PN MESAN CD 057-2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	METROPOLITANA DE SANTA MARTA	ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS PARA EL SERVICIO DE RESTAURANTE Y CAFETERÍA DE LAS INSTALACIONES DEL DEPARTAMENTO DE POLICÍA	**Magdalena – Santa Marta**	17.743.290	**Fecha de Celebración del Primer Contrato 30-11-2020**

			MAGDALENA Y LA POLICÍA METROPOLITANA DE SANTA MARTA LA CUAL PRESTA EL SERVICIO DE VENTAS DE ALIMENTOS AL PERSONAL UNIFORMADO, NO UNIFORMADO Y VISITANTE.			
CD-DTCA-ARR-018-2022	Contratación Directa	SUBCUENTA DEL SISTEMA DE PARQUES NACIONALES NATURALES DEL FONDO NACIONAL AMBIENTAL -FONAMDTCA	Arrendamiento de un bien inmueble para sede operativa dentro del Corregimiento Nueva Venecia, Municipio de Sitio Nuevo y adicionalmente Tres (3) espacios de parqueo, con vigilancia permanente para el uso de las embarcaciones asignadas al Santuario de Flora y Fauna Ciénaga Grande de Santa Marta en el corregimiento de Nueva Venecia, Municipio de Sitionuevo.	**Magalena- sitio nuevo**	2.185.352.5	**Fecha de Celebración del Primer Contrato 28-09-2022**

ESTUDIO DE MERCADO

El Ministerio del Trabajo fue creado en 1938 mediante la Ley de ese año, el cual se denominó Ministerio del Trabajo, Higiene y Previsión Social; sin embargo solo 40 años después se revisó a fondo su organización interna y competencias, luego durante la década de los ochenta la estructura prácticamente no se modificó sino en una forma parcial, como cuando se organizó como departamento administrativo la antigua superintendencia de cooperativas en 1981.

La estructura del sector administrativo del trabajo y seguridad social se mantuvo simplificada y sufrió pocas modificaciones entre 1940, finales de los años 70's y en el transcurso de los años 80's se diversifican sus organismos adscritos; después en 1992 se reformulan los propósitos y orientación de la gran mayoría de sus organismos adscritos y vinculados. Debido a los grandes cambios de concepción y énfasis de a la intervención del Estado y el nuevo marco de las políticas públicas sectoriales.

Posteriormente en el primer mandato de Álvaro Uribe Vélez (2002-2006) mediante facultades extraordinarias por parte del Congreso de la República de Colombia para renovar la administración pública, decide fusionar el Ministerio del Trabajo junto con el Ministerio de Salud dando paso al Ministerio de la Protección Social.

En el año 2011 el Congreso de la República otorga facultades extraordinarias para modificar la estructura de la administración pública al presidente de la República Juan Manuel Santos Calderon, quien mediante la ley 1444 de 2011 decide escindir y reorganizar el Ministerio de la Protección Social, dando paso nuevamente a un Ministerio del Trabajo y un Ministerio de Salud y la Protección Social.

El presidente Juan Manuel Santos Calderón establece una modificación a los objetivos del Ministerio del Trabajo e integra el Sector Administrativo del Trabajo. Es así como para el 2012 el Ministerio del Trabajo es el octavo ministerio (en orden de precedencia) de los 16 ministerios que existen actualmente en Colombia.

Teniendo en cuenta las necesidades de atención a población del departamento del Magdalena y su área de influencia, se requiere un local en el municipio de Plato y que las instalaciones a contratar cumplan con requisitos de para permitir el acceso a la población sin lugar a diferenciación por su condición física de desplazamiento, para la cual se ha determinado necesidad respecto a la ubicación y condiciones técnicas mínimas de la edificación que se deba contratar.

Ficha técnica, necesidad de la entidad.

Descripción
Ubicación de inmueble en sitio seguro, para los funcionarios y los elementos.
Plan de ordenamiento Territorial permite funcionamiento y atención al ciudadano de entidad pública.
-Debe contar con habitación o área donde se pueda hacer la instalación de los siguientes sistemas:
- Oficina del Inspector de trabajo y auxiliar administrativo
- Sala de espera
- Batería sanitaria

Estudio de la oferta

Teniendo en cuenta las necesidades de operación y las condiciones técnicas de instalación, que debe tener la edificación y ubicación de la misma, se procede a hacer verificación en el municipio de Ciénaga, de oferta de locales en arriendo, encontrando que se trata de oferta limitada, en razón a que la mayoría de los locales son pequeños y no satisfacen los requerimientos exigidos

Razón por la cual se hace necesario consultar a los propietarios mediante comunicación electrónica, sobre el precio final con el proceso de adecuación para el desarrollo de actividades de los funcionario y atención a usuarios.

Propuesta 1.

Plato (Magdalena), noviembre 1 de 2023

Señores:
MINISTERIO DEL TRABAJO – TERRITORIAL MAGDALENA
At.: Dra. Claudia Luz López Ramos
Director Territorial o de Oficina Especial
E.S.D.

Asunto: Propuesta económica arriendo sede de la Inspección de Trabajo de Plato (Magdalena)

Reciba usted un cordial saludo,

Teniendo en cuenta la dinámica de la relación contractual que nos atañe, me permito presentar propuesta económica para el bien inmueble ubicado en la Carrea 14 No. 5 – 46 Local 1 en este municipio, donde actualmente funciona la sede de la Inspección de Trabajo de Plato.

Para lo anterior me permito ofrecer los siguientes datos:
- Área Total del Inmueble: 52,00 m².
- Propuesta del valor del canon de arrendamiento: $ 573.021,00 para el 2023, sujeto al incremento para el año 2024 del 5.1%, para el año 2025 del 3%, para el año 2026 del 3%

Notificaciones:
Dirección: Carrera 43 # 98-106 Apto 102 Torre 2, Conjunto Horizontes de Miramar (Barranquilla, Atlántico)
Teléfonos de contacto: 3106404121
Correo electrónico: eustaquiotorrespetro@hotmail.com

Agradezco de antemano su atención, esperando sus comentarios.

Atentamente.

EUSTAQUIO TORRES PETRO
C.C. 17.198.245 de Bogotá

Ventajas

- Tiene una buena ubicación
- Cumple con los requisitos exigidos y con las adecuaciones requeridas

Desventajas

- Tiene varios locales comerciales a su alrededor

Propuesta 2 **Oficina, Local En Arriendo Plato Magdalena 1 Baño**



$ 1.400.000

Plato, Magdalena - Arriendo - Oficina - 65 m² - 1 baño

Local en arriendo ubicado en Plato - Magdalena, 6 excelentes locales para estrenar, áreas disponible desde 20 hasta 400m2. Excelente ubicación estratégica, frente la plaza, del hombre

caiman y donde se desarrolla el epicentro del comercio, relacionó vecinos como farmacias muy conocidas, super tiendas Olímpica, Hoteles, Ara, Almacenes de Ropa y de electrodomésticos, panaderías, Bancolombia, Bancamia, Ferreterías. Separa el tuyo el se hace el Estudio de papeles digital: Arrendatario con ingresos por el doble del canon.

https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/mitula-CO-747000968702530571O/4/2/casas-plato?search_terms=casas-plato&page=1&pos=4&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=d7d672e9-c10d-4e5a-b599-8189d18ed469&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D

Ventajas

- Buena iluminación natural y artificial
- Buena ubicación

Desventajas

- Hay que hacerle adecuaciones
- Lo relacionado al montaje de las oficinas por mudanza

Propuesta 3. Local en arriendo ubicado Plato Magdalena

- 

Los Guayacanes, Plato, Magdalena

- 57 m²
- Tipo de vivienda: Local comercial
- Estrato: 1
- Tipo de operación: Arriendo
- Año de construcción: 2022
- Área total: 57 m² **$ 2.300.000/mes**
- **Descripción**
- Local en arriendo ubicado en Plato, Magdalena - excelente distribución, áreas disponibles desde 20 hasta 400m2. Excelente ubicación estratégica, centro de la plaza, a pocos metros de farmacias, Olímpica, Hoteles, Ara, Almacenes de Ropa y de electrodomésticos, panaderías, Bancolombia, Bancamia, Ferreterías. Estudio digital: Arrendatario con ingresos por el doble del canon
- **Localización**
- Magdalena, Plato

- https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3dd3-7237460a4932-8cbf-9fbc2cdea785?page=1&pos=3&t_sec=206&t_or=2&t_pvid=d7d672e9-c10d-4e5a-b599-8189d18ed469&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs%3D

Ventajas

- Buena iluminación natural y artificial
- Buena ubicación

Desventajas

- Hay que hacerle adecuaciones
- Lo relacionado al montaje de las oficinas por mudanza

Análisis de precios

Para hacer análisis de precios de mercado, se procede a verificar valores de locales que cumplan con la ficha técnica de necesidad, en cuanto a sector y metros cuadrados.

.

	Valor total con Iva incluido	Metros cuadrados	Valor Mt2 sin adecuaciones
Propuesta 1	$ 573.021	52	$ 10.494.
Propuesta 2	$1.400.000	65	$ 21.538
Propuesta 3	$ 2.300.000	57	$ 40.350
Valor promedio Mt² sin adecuaciones			$ 24.127

Teniendo en cuenta el balance entre precio y las características técnicas requeridas en la invitación, la oferta que más se adecua a las necesidad del contratante es la presentada por EUSTAQUIO TORRES PETRO para el arrendamiento del bien ubicado en la carrera 14 5-46 Local 2 municipio Plato – Magdalena, con un canon mensual por valor QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL VEINTI UN PESOS ML ($573.021) para 2023, incremento para el año 2024 del 5.1%, incremento para el año 2025 del 3% y para el año 2026 incremento del 3%

CLAUDIA LUZ LOPEZ RAMOS
Directora Territorial Magdalena

Elaboró: Alejandra D.
Reviso/ Aprobó: Claud