CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 10-26 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACÉN MUNICIPAL DE LA ALCALDÍA DE CANDELARIA VALLE.

FECHA: JULIO 2024

SECRETARIA DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO

Valor: $21.600..000

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones y el contrato, y deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del proceso de contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección:

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Administración Municipal como ente territorial debe dar cumplimiento a los fines del estado, consagrados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, "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".

Artículo 209 La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones (…).

Artículo 311; Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Es de vital importancia para la Alcaldía Municipal de Candelaria contar con un espacio para el funcionamiento **DEL ALMACÉN MUNICIPAL DE LA ALCALDÍA DE CANDELARIA VALLE.** con el propósito de prestar varios servicios a la comunidad, tales como: guardar y promover de los derechos humanos, la protección del interés público, la vigilancia de la conducta oficial de quienes desempeñan funciones públicas y el control administrativo en el municipio.

En la actualidad, la Alcaldía Municipal no cuenta con bienes inmuebles propios o en comodato con una ubicación estratégica que le permita desarrollar las funciones del Almacén y bodega de la Administración Municipal; para brindar los servicios como: coordinar y controlar las políticas, planes, proyectos, programas y acciones relacionadas con el desarrollo integral de la administración , Por tal motivo se hace necesario efectuar la contratación de arrendamiento de un inmueble para la ubicación del almacén bodega de la administración

En la actualidad el almacén de la alcaldía municipal de Candelaria ejecuta sus funciones en el inmueble ubicado en la CARRERA 8 No. 10-26 del Municipio. Este inmueble ha sido objeto de contrato de arrendamiento por el Municipio, de manera ininterrumpida, y cuenta con un baño, cocina, sala de juntas, una oficina, un espacio para ubicación de cubículos, servicio de energía y agua. Dados los buenos resultados obtenidos en la utilización de este espacio físico en años anteriores, se hace necesario mantener el arrendamiento del inmueble antes mencionado, en razón a su importancia estratégica por los fines, objetivos y metas institucionales.

De no mantener este inmueble en arrendamiento implicaría perder el posicionamiento que tiene la Entidad como punto de encuentro para la atención de la comunidad, generando más costos que implicaría un traslado a otro lugar y parálisis de la jornada laboral.

De conformidad, al Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales puedan arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para

celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Se realizó un estudio de él bien inmueble que cumpliera con las características requeridas por el Municipio de Candelaria para la prestación de servicios a los usuarios que frecuentan habitualmente en la Secretaría de Gobierno y Convivencia Ciudadana

1. Buen estado locativo
2. Instalaciones eléctricas (acometidas, tomas e iluminaciones) aptas para el funcionamiento de la dependencia de la entidad.
3. Instalaciones hidrosanitarias (baños en buen estados y unidades sanitarias suficientes) aptas para el funcionamiento
4. ubicación en el Municipio de Candelaria

Con remodelación reciente al inmueble por parte del propietario, para el mejoramiento de dicho inmueble en su aspecto físico y funcionalidad, adecuado para la dependencia que lo requiere.

1. Estructura de separación de divisiones y dos oficinas para puestos de trabajo
2. Puerta de vidrio para la parte de la recepción
3. Remodelación en enchape del pasillo.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR:

El presente contrato tiene por objeto **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 10-26 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACÉN MUNICIPAL DE LA ALCALDÍA DE CANDELARIA VALLE.**

CLASIFICADOR DE BIENES O SERVICIOS	UNSPSC 80131501 Producto: ARRENDAMIENTOS DE RESIDENCIAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Se anexa inventario en el expediente; descripción según el inventario entregado por parte de ellos local de 2 pisos 2 ventanas circulares, 5 salones, patio interno, corredor interno, Paredes estucadas, balcón, terraza, , gradas ,1 cocina, salón grande, portón en rejas con sus respectivos servicios públicos e instalaciones eléctricas,

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

1. Entregar a la Entidad Estatal contratante el inmueble dado en arrendamiento, con los elementos que lo integran, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por el ARRENDADOR y el supervisor del contrato.

2. Otorgarle a la Entidad Estatal contratante un plazo de quince días hábiles para desocupar el inmueble, una vez haya terminado el plazo del contrato.

3. Realizar las reparaciones locativas, mantenimiento preventivo y correctivo del inmueble, a la mayor brevedad posible, para cumplir con su obligación de permitir el goce y uso total del inmueble, tiempo que será establecido por el supervisor del contrato.

4. Atender oportunamente los requerimientos que le hagan el ARRENDATARIO o el Supervisor del contrato, sobre las condiciones locativas, reparaciones necesarias y demás condiciones de adecuación para el correcto uso del inmueble según las condiciones legales y contractuales

5. Entregar el inmueble con los servicios públicos, impuestos y demás cargos pagos al día y libre de cualquier restricción a su uso conforme a las disposiciones legales y contractuales aquí pactadas, en particular sin ningún ocupante o arrendatario.

6. Librar a la Entidad Estatal contratante de toda perturbación en el uso y goce del inmueble

OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

1. Pagar el canon de arrendamiento cumplidamente, según lo establecido en el contrato.

2. Realizar las reparaciones del inmueble por deterioros que sean consecuencia de su indebida utilización, o causados por sus dependientes.

3. EL ARRENDATARIO deberá mantener las oficinas ininterrumpidamente en perfecto estado de conservación, seguridad, higiene y aseo, inclusive en lo referente a entradas, vidrios, vidrieras, puertas, equipo de iluminación

4. Atender oportunamente el pago de los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones, gas, tasa de aseo, disposición de basuras, y otros)

5. Entregar los inmuebles y el mobiliario en caso de recibir, a la finalización del contrato en las mismas condiciones en las que se recibió, con excepción del deterioro por el uso normal que se le haya dado al inmueble.

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución, será contados a partir de la suscripción del Acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento, ejecución y legalización del contrato y hasta 31 DICIEMBRE del 2024

MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección establecida para este proceso corresponde a la modalidad de Contratación Directa, conforme al Art. 2° numeral 4°. Literal h) de la Ley 1150 de 2007 que indica que en la modalidad de contratación directa, procede en los contratos de Arrendamiento de un inmueble, y apoyo a la gestión, ley 80 de 1993, ley 1474 de 2011, decreto 019 de 2012, decreto 1082 de 2015 y demás normas reglamentarias y complementarias que las modifiquen, adicionen o complementen.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Para la asignación del presupuesto de la presente contratación, se verificó las condiciones del mercado Inmobiliario en la Cabecera Municipal, como a su vez se efectuó el análisis y comparación de las condiciones de los bienes Inmuebles que satisfagan las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, teniendo en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública.

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del contrato se fija en **VEINTIÚN MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE ($21.600.000) el cual afectará el rubro No. 2.1.2.02.02.007.0.0.72111.07.01.001-2000 Arrendamiento.**

FORMA DE PAGO

El canon de arrendamiento se pagará en (06) cuotas por igual valor cada una de **TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS MCTE ($3.600.000)** previa presentación y aprobación del informe de actividades por el Supervisor del contrato.,

ADECUACIÓN A LAS POLÍTICAS DE DESARROLLO MUNICIPAL

La contratación que se pretende realizar se encuentra incorporada en el Plan de Desarrollo 2020-2023, "Con Experiencia Avanzamos", y hace parte del presupuesto de la vigencia actual, de la siguiente manera:

DIMENSION: N/A
SECTOR: N/A
PROGRAMA: N/A
SUBPROGRAMA: N/A

CRITERIOS DE SELECCIÓN

Se toman como factores de escogencia del sitio por cumplir con la infraestructura adecuada para prestar los servicios de la Alcaldía Municipal de Candelaria.

PERFIL REQUERIDO:

1. Persona natural o jurídica propietaria del bien inmueble o que esté autorizado para darlo en arrendamiento.
2. Ubicación estratégica
3. Características idóneas y espacios locativos de construcción
4. No se encuentre en la lista de Contribuyentes Morosos del Municipio de Candelaria

ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

En la ejecución del contrato, pueden llegar a presentarse causas previsibles que afectan la carga económica o financiera de las partes, las que en virtud del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 deben ser reconocidas y asumidas con el objeto de salvaguardar la adecuada ejecución y la finalidad de la contratación. Para efectos de este proceso de selección se tipifican además de los anteriores riesgos a cargo del contratante y contratista los siguientes:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	General	Externo	Contratación	Que no se firme el contrato	El contratista puede negarse a firmar el contrato	NO poder satisfacer la necesidad de la entidad	2	5	7	Alto	Entidad Estatal	1. Poner en conocimiento del futuro contratista las condiciones del contrato (especificaciones, plazos, lugar de ejecución, productos, etc.). 2. Exigir presentación de propuesta en los términos y condiciones en que se elabora el estudio previo.	1	5	6	Alto	No	Entidad Estatal	Desde la fecha de los Estudios Previos	Hasta la terminación del contrato	Mediante la revisión de la hoja de ruta del proceso	Cada dos días
2	General	Interno	Contratación	Operacional	Que no se elaboré el registro presupuestal	Afectación al perfeccionamiento y legalización del contrato	4	5	9	Alto	Entidad	Elaborar el registro presupuestal en la etapa contractual	1	3	4	Media	Si	Entidad Estatal	A partir de la suscripción del contrato	Firma del Acta de Inicio	Verificación del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento del contrato	Permanente

3.	General	Externa	Contratación	Operacional	Omisión o suscripción tardía de los documentos necesarios para iniciar la ejecución del contrato	Afectación a la legalización del contrato	3	3	6	Alto	Entidad	Llevar a cabo una correcta revisión durante la etapa contractual	1	2	3	Bajo	Si	Entidad Estatal - Contratista	Durante la etapa contractual	Hasta la legalización del contrato	Verificación del cumplimiento de los requisitos de legalización del contrato	Permanente
4	General	Interno	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Afecta el cumplimiento de las actividades y/o metas de la secretaria	3	4	7	Alto	Contratista	Supervisión de las obligaciones desarrolladas por el contratista	2	2	4	Bajo	Si	Entidad Estatal a través del Supervisor	A partir de la suscripción del acta de inicio	Firma del Informe final	Supervisión a las actividades asignadas conforme a las obligaciones del contrato / informes por avances del contrato	Permanente
5	General	Interno	Ejecución	Operacional	Propietarios del inmueble requiere el mismo antes de la terminación del contrato	Se generan costos de traslado, reubicación o suspensión del servicio	3	4	7	bajo	arrendador	Supervisión de las obligaciones desarrolladas por el contratista	2	2	4	Bajo	Si	Terminación anticipada del contrato	Terminación anticipada del contrato	Firma del Informe final	Terminación anticipada del contrato	mensual
6	General	Externo	Ejecución	Social	Paros, manifestaciones, protestas de la comunidad y gremios que impidan la correcta ejecución de las actividades del contrato	No poder ejecutar correctamente sus actividades, y por ende afectar el normal desarrollo de las funciones de la entidad	3	5	8	Alto	Entidad Estatal	Mediante el seguimiento realizado a los informes de ejecución	3	5	8	Alto	Si	Servidor Público designado como supervisor	Desde la legalización del contrato hasta la fecha de terminación del contrato	Hasta la terminación del contrato	A través de los informes de supervisión	Mensual
7	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Falla de estructura física del inmueble	Perturbación de la ejecución del contrato que conlleva a la interrupción del servicio	2	2	4	Bajo	ARRENDADOR	Terminación anticipada del contrato	2	2	4	Bajo	Si	Entidad Estatal	Hasta la terminación del contrato	Hasta la terminación del contrato	Informe del supervisor	MENSUAL

8	General	Externo	Ejecución	Operacional	La solicitud por parte del contratista de terminar el contrato por mutuo acuerdo	Entorpece el cumplimiento del objeto contractual	2	5	7	Alto	Entidad Estatal	Notificación a la Dirección Administrativa Jurídica, para adelantar el acta de terminación por mutuo acuerdo	2	5	7	Alto	No	Servidor público designado como supervisor	Desde la legalización del contrato hasta la fecha de terminación del contrato	Hasta la terminación del contrato	A través de comunicaciones oficiales	Cuando se presente la situación

PROBABILIDAD DEL RIESGO

CATEGORÍA	VALORACIÓN
RARO	1
CASI CIERTO	2

IMPACTO DEL RIESGO

CATEGORÍA	VALORACIÓN
INSIGNIFICANTE	1
CATASTRÓFICO	2

CATEGORÍA DEL RIESGO
(PROBABILIDAD DEL RIESGO + IMPACTO DEL RIESGO)

CATEGORÍA	VALORACIÓN
RIESGO EXTREMO	4
RIESGO ALTO	3
RIESGO MEDIO	2

Para efectos del presente estudio y ejecución de su contrato, se efectúan las siguientes definiciones:

- RIESGO PREVISIBLE: Son los posibles eventos, hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de las actividades a ejecutar es factible su ocurrencia, por tratarse de riesgos normales que razonablemente se deben considerar al momento de proponer, celebrar el contrato y ejecutarlo, surgiendo así la obligación de asumirlo.

- TIPIFICACIÓN DEL RIESGO: Es la materialización o manifestación que se hace en el pliego de condiciones, de aquellos eventos, hechos o circunstancias previsibles de ocurrencia.

- ESTIMACIÓN DEL RIESGO: Es la valoración en términos monetarios o porcentuales respecto del valor del contrato, que se hace del riesgo previsible.

- ASIGNACIÓN DEL RIESGO: Es el señalamiento que se hace de la parte contractual que debe asumir el riesgo.

- RIESGO IMPREVISIBLE: Son aquellos eventos, hechos o circunstancias donde no es factible su previsión; es decir, no se visualiza su ocurrencia. Estos riesgos deberán estar considerados como costo del contrato en el ítem de gastos contingentes o imprevistos.

- INCREMENTO O CREACIÓN DE IMPUESTOS: En caso de configurarse un incremento o un nuevo impuesto durante la etapa de ejecución del Contrato, estos riesgos serán asumidos por el arrendatario.

El Documento Conpes 3714 de 2011 clasifica los Riesgos de acuerdo con los siguientes tipos:

- RIESGOS ECONÓMICOS: son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.

- RIESGOS SOCIALES O POLÍTICOS: son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios

en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.

- RIESGOS OPERACIONALES: son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.

- Riesgo derivado de la estimación inadecuada de los costos.

- Riesgo derivado del mayor costo por mayor cantidad de personal de la inicialmente prevista.

- Riesgo derivado del mayor costo por mayor remuneración al personal de la inicialmente prevista.

- RIESGOS FINANCIEROS: es (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciaciones entre otros.

- RIESGOS REGULATORIOS: derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que afecten la ecuación económica del contrato.

- RIESGOS DE LA NATURALEZA: son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo, los temblores, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros.

- RIESGOS AMBIENTALES: son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras.

- RIESGOS TECNOLÓGICOS: son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica.

- Riesgos derivados de posibles deficiencias en los equipos del interventor que afecten el desarrollo del contrato.

- Riesgos derivados del advenimiento de nuevas tecnologías o estándares a ser tenidos en cuenta por el interventor.

- Pérdida parcial o total de la información en medio magnético por mal funcionamiento de los equipos.

Para efectos de este proceso de selección se tipifican además de los anteriores riesgos a cargo del contratista los siguientes:

- El riesgo previsible a la formulación del contrato de prestación de servicios se encuentra asociado a los posibles errores u omisiones que pueda generar el contratista.

- Uso indebido de la información entregada al contratista como herramienta de ayuda para el cumplimiento de actividades.

- **RIESGOS A CARGO DEL MUNICIPIO.**

- Entrega inoportuna de información solicitada por el contratista, necesario para el cumplimiento de las actividades.

- Retraso en los pagos, reparaciones del inmueble, se pagará los últimos días del mes.

Para efectos de mitigar los riesgos El Municipio de Candelaria a través de su Supervisor realizará un monitoreo constante a los Riesgos del Proceso de Contratación pues las circunstancias cambian rápidamente y los Riesgos no son estáticos.

Este monitoreo debe:

(a) Garantizar que los controles son eficaces y eficientes en el diseño y en la operación.
(b) Obtener información adicional para mejorar la valoración del Riesgo.

(c) Analizar y aprender lecciones a partir de los eventos, los cambios, las tendencias, los éxitos y los fracasos.

(d) Identificar nuevos Riesgos que pueden surgir.

El Supervisor designado, efectuará visitas periódicas con el fin de monitorear los Riesgos y revisar la efectividad y el desempeño de las herramientas implementadas para su gestión. Para lo cual, debe:

El Supervisor designado, efectuará visitas periódicas con el fin de monitorear los Riesgos y revisar la efectividad y el desempeño de las herramientas implementadas para su gestión. Para lo cual, debe:
(i) asignar responsables; (ii) fijar fechas de inicio y terminación de las actividades requeridas; (iii) señalar la forma de seguimiento (encuestas, muestreos aleatorios de calidad, u otros); (iv) definir la periodicidad de revisión; y (v) documentar las actividades de monitoreo, del bien inmueble se realizará el seguimiento adecuado por parte del supervisor del contrato que el bien inmueble cuente con todos los servicios y este en buen estado.

SUPERVISIÓN

El Municipio ejercerá la supervisión, control y vigilancia de la ejecución del objeto del contrato a través de la Secretaría de Desarrollo Administrativo del Municipio, quien tendrá como función verificar el cumplimiento general de las obligaciones adquiridas por el arrendador.

El Supervisor ejercerá un control integral sobre el desarrollo del proyecto, para lo cual podrá en cualquier momento exigir al Contratista la adopción de medidas para mantener durante la ejecución del contrato las condiciones técnicas, económicas y financieras existentes al momento de la celebración del mismo.

Así mismo, el Supervisor está autorizado para ordenar al Contratista la corrección en el menor tiempo posible de los desajustes que pudieren presentarse y determinar los mecanismos y procedimientos pertinentes para prever o solucionar rápida y eficazmente las diferencias que llegaren a surgir durante la ejecución del contrato.

El arrendador deberá acatar las órdenes que le imparta por escrito la Supervisión; no obstante, si no estuviese de acuerdo con las mismas, deberá manifestarlo por escrito antes de proceder a ejecutarlas, en caso contrario, responderá solidariamente con el supervisor, si del cumplimiento de dichas órdenes se derivaran perjuicios para el Municipio.

El Municipio podrá en cualquier momento, ordenar la suspensión de los trabajos, si por parte del Contratista existe un incumplimiento sistemático de las instrucciones impartidas por el Supervisor, sin que el Contratista tenga derecho a reclamos o ampliación del plazo.

Las principales funciones y atribuciones del Supervisor son:

1. Colaborar con el Contratista para el éxito de los trabajos.

2. Exigir el cumplimiento de las especificaciones y del contrato en todas sus partes.

3. Estudiar y recomendar los cambios que se consideren convenientes o necesarios en las especificaciones, y someterlos a consideración del Municipio.

4. Vigilar que el contratista cumpla las disposiciones que sean necesarias y en general, todas las atribuciones que se consideren como potestativas del supervisor, y las demás que le asigne el Municipio.

5. Tramitar y diligenciar la imposición de multas al Contratista, cuando a ello haya lugar y demás normas complementarias.

6. Cumplir los requisitos exigidos en la Ley 80 de 1993 y sus normas complementarias.

7. Velar por que se cumpla lo dispuesto en toda la normatividad aplicable y exigible para la ejecución de los trabajos, y a la cual se hace mención en diferentes partes del presente estudio previo.

Además de las funciones generales antes mencionadas, y con el fin de buscar la adecuada y oportuna ejecución de los trabajos, la Supervisión apoyará, asistirá y asesorará al Municipio en todos los asuntos de orden técnico, financiero, económico y jurídico que se susciten durante la ejecución del contrato.

ESTUDIOS DEL SECTOR

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, se debe Realizar el estudio del sector, el cual cubre las siguientes áreas:

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 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. (...)"

ARTÍCULO 2.2.1.1.1.6.1 DEL DECRETO 1082 DE 2015.
La elaboración del presente documento de análisis del sector económico para la celebración de un contrato de arrendamiento de bien inmueble se realiza en cumplimiento del principio de legalidad en la etapa que precede la formación del contrato y en armonía con los principios de planeación, responsabilidad y transparencia consagrados

en la ley 80 de 1993. Sobre el particular, el artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 que dispone

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.

Así mismo se tiene en cuenta la normatividad vigente y los parámetros establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se realiza el siguiente análisis de conformidad con la naturaleza del proceso.

Según los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública - Colombia compra eficiente a través de la guía para la elaboración de estudios del sector versión G – EES -02, se establece en el numeral IV, páginas 11 y 12 de la mencionada guía, lo siguiente.

"El análisis del sector hace parte de la planeación del Proceso de Contratación y materializa los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la ley 80 de 1993. El estudio del sector es necesario en los Procesos de Contratación. La modalidad de selección del proceso de contratación no es relevante para determinar la procedencia o no del análisis del sector. Colombia Compra Eficiente establece algunas recomendaciones para realizar estudios del sector en procesos de contratación para la modalidad de contratación directa y mínima cuantía".

ASPECTOS GENERALES:

Teniendo en cuenta que la función administrativa está al servicio de los intereses públicos y se desarrolla con fundamento entre otros, en los principios de economía, celeridad, eficacia, y en las autoridades para el adecuado cumplimiento de los fines del estado. Así como, dentro de las facultades del Alcalde Municipal de Candelaria Valle, está la de contratar la adquisición de los diferentes bienes y servicios requeridos para el normal funcionamiento de la entidad en cumplimiento de su misión Constitucional y Legal.

Para el presente proceso, la Secretaría de Desarrollo Administrativo brinda políticas financieras necesarias para garantizar la correcta ejecución del contrato en la oportunidad y calidad esperadas. Es de vital importancia para la Alcaldía Municipal de Candelaria contar con un espacio para el funcionamiento del Almacén que ejecuta sus funciones en el inmueble ubicado en la CARRERA 8 No. 10-26 del Municipio. Este inmueble ha sido objeto de contrato de arrendamiento por el Municipio, de manera ininterrumpida, y cuenta con un baño, cocina, sala de juntas, una oficina, un espacio para ubicación de cubículos, servicio de energía y agua. Dados los buenos resultados obtenidos en la utilización de este espacio físico en años anteriores, se hace necesario mantener el arrendamiento del inmueble antes mencionado, en razón a su importancia estratégica por los fines, objetivos y metas institucionales.

De no mantener este inmueble en arrendamiento implicaría perder el posicionamiento que tiene la Entidad como punto de encuentro para la atención de la comunidad, generando más costos que implicaría un traslado a otro lugar y parálisis de la jornada laboral. de acuerdo a las disposiciones legales y procedimientos establecidos para el efecto el municipio debe facilitar la efectividad en los trámite y garantizará el acceso al ejercicio de los derechos de la ciudadanía.

En consecuencia, teniendo en cuenta que la contratación a que refiere el presente estudio se encuentra prevista en el Plan Anual de adquisiciones de 2024, y amparada con su correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal, se encuentra justificado jurídica y técnicamente la necesidad del servicio.

En atención a lo descrito en la necesidad del servicio, se adelantará el estudio de mercado enfatizando en el Arrendamiento para el correcto desarrollo de las elecciones, revisando, aspectos económicos generales, así como también el análisis de la oferta y de la demanda de este servicio, teniendo en cuenta lo relacionado con el siguiente código de clasificación UNSPSC:

SEGMENTO	80-Servicios de gestion, servicios profesionales de empresas y servicios administrativos
FAMILIA	8013-Servicios inmobiliarios
CLASE	801315- Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones
PRODUCTO	80131501- Arrendamiento de Residencias

1. ECONÓMICO

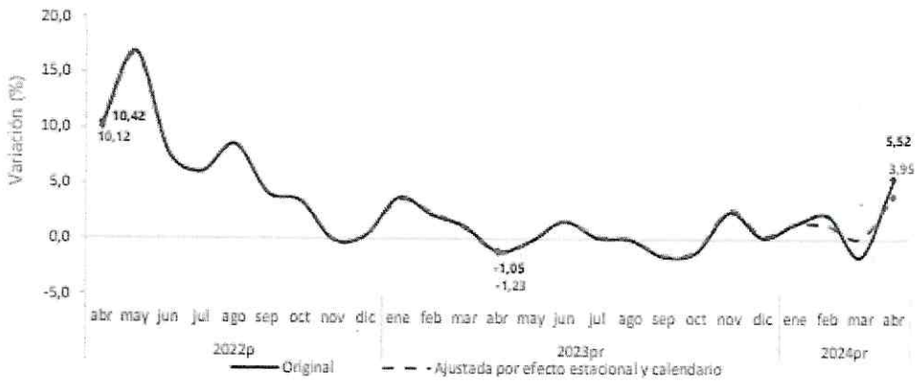
- Indicador de Seguimiento a la Economía - ISE

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (Dane) reveló que la economía del país experimentó un crecimiento del 5.52% en abril de 2024 con respecto al mismo mes de 2023. Esto porque en durante el segundo trimestre del año para el mes de abril el Indicador de Seguimiento a la Economía (ISE) fue de 120,27; respecto al mes de abril del año pasado el índice correspondió a 113,97.

El crecimiento económico durante este período se atribuyó principalmente al repunte del 10,24% respecto al mismo mes, en las actividades primarias, que incluyen la agricultura, ganadería, caza, silvicultura, pesca, explotación de minas y canteras.

Por su parte, las actividades secundarias (industrias manufactureras y construcción) crecieron 2,85 por ciento en abril pasado respecto al mismo periodo de 2023.
Por último, las actividades terciarias crecieron en abril 5,09 % en relación con el mismo mes de 2023.

Este resultado marca un consecutivo de cifras positivas para la economía colombiana. Para el mes de abril de 2024 el ISE en su serie ajustada por efecto estacional y calendario se ubicó en 123,10, lo que representó un crecimiento de 1,98%, respecto al mes de marzo de 2024 de 120,71.



crecimiento económico Colombia desde enero de 2022-2024, crédito DANE.

La revista portafolio confirma que el ISE desestacionalizado creció 4% anual en abril, su mejor desempeño desde inicios de 2023 y por encima del 2% esperado por nosotros. Con esto vemos que hay señales de reactivación en la mayoría de sectores". Pasando revista al desagregado de los datos que trae el ISE de abril, hay que decir que nuevamente el agro fue el mayor dinamizador de la economía, ya que las actividades primarias tuvieron una variación del 10,2%, que no solo deja atrás el -4,1% de marzo, sino que supera el -2,7% de abril del 2023 y el -1% del mismo período en el 2022.

- **Índice de precios al consumidor (IPC)**

El Índice de Precios al Consumidor (IPC) es una medida del cambio (variación), en el precio de bienes y servicios representativos del consumo de los hogares del país conocido como canasta. Que tiene como objetivo principal medir los cambios de precios de los bienes y servicios que conforman la canasta (la cual está compuesta por 12 divisiones de gasto), y con esto de los períodos de inflación.

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación mensual, año corrido y anual - total nacional - 2023 - 2024 (mayo)

IPC	Mayo					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	0,43	0,43	5,83	3,78	12,36	7,16

Fuente: DANE, IPC

En mayo de 2024 la variación mensual del IPC fue 0,43%, la variación año corrido fue 3,78% y la anual 7,16%.

En el mes de mayo de 2024, el IPC registró una variación de 0,43% en comparación con abril de 2024, tres divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,43%): Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,74%), Restaurantes y hoteles (0,65%) y por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,51%). Por debajo se ubicaron: Bienes y servicios diversos (0,42%), Salud (0,36%), Prendas de vestir y calzado (0,20%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,13%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,11%), Educación (0,03%), Recreación y cultura (-0,02%), Transporte (-0,05%) y por último, Información y comunicación (-0,16%).

Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Mayo 2023 - 2024

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2023		2024	
		Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,92	0,28	0,74	0,23
Restaurantes y hoteles	9,43	0,68	0,07	0,65	0,07
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	-0,85	-0,17	0,51	0,10
TOTAL	100,00	0,43	0,43	0,43	0,43
Bienes y servicios diversos	5,36	0,37	0,02	0,42	0,02
Salud	1,71	0,85	0,01	0,36	0,01
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,60	0,02	0,20	0,01
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,44	0,02	0,13	0,01
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	1,15	0,02	0,11	0,00
Educación	4,41	0,02	0,00	0,03	0,00
Recreación y cultura	3,79	0,02	0,00	-0,02	0,00
Transporte	12,93	1,19	0,16	-0,05	-0,01
Información y comunicación	4,33	0,05	0,00	-0,16	0,00

En mayo de 2024 en comparación con abril de 2024, la variación de las subclases que más aportaron al índice total fueron: arriendo imputado (0,75%), papas (20,47%), arriendo efectivo (0,75%), comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (0,71%), electricidad (0,78%), plátanos (4,55%),

chocolate y productos a base de chocolate (6,69%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, puestos móviles, lugares de esparcimiento, para llevar y por servicio a domicilio (0,68%), gas (1,29%) y hortalizas y legumbres frescas (2,10%). Las subclases con aportes negativos a la variación fueron: frutas frescas (-2,94%), tomate (-11,20%), vehículo particular nuevo o usado (-1,07%), naranjas (-9,92%) y zanahoria (-13,91%).

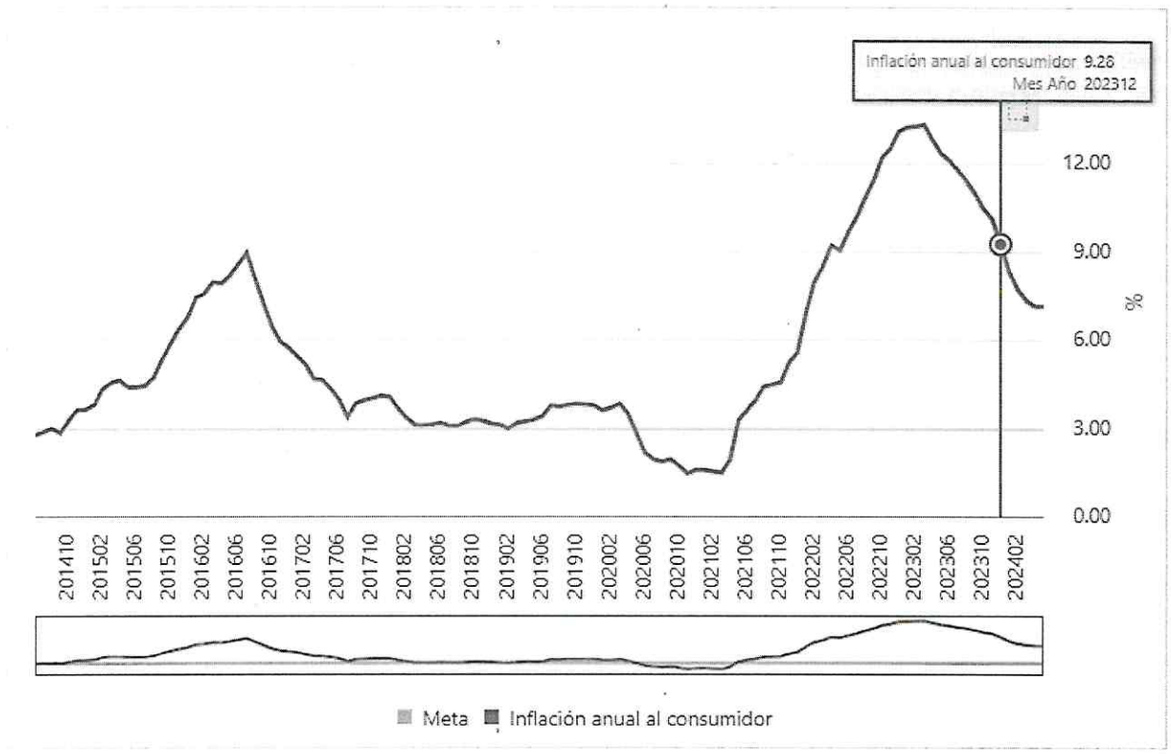
Cuadro 2. IPC Variación y contribución mensual
Por principales subclases
Mayo 2024

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Arriendo imputado	0,75	0,09
Papas	20,47	0,09
Arriendo efectivo	0,75	0,07
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	0,71	0,05
Electricidad	0,78	0,03
Plátanos	4,55	0,02
Chocolate y productos a base de chocolate	6,69	0,02
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, puestos móviles, lugares de esparcimiento, para llevar y por servicio a domicilio	0,68	0,02
Gas	1,29	0,01
Hortalizas y legumbres frescas	2,10	0,01

En materia de arrendamientos hay que tener en cuenta que la Ley 820 del 2003, la cual rige el arriendo de la vivienda urbana en el país, determina que el incremento máximo debe ser el porcentaje del IPC del año inmediatamente anterior.

La inflación ha venido presentando una tendencia favorable a la baja en los últimos meses y durante el primer trimestre del 2024 siga cediendo. Sin embargo, aunque la inflación ha mejorado sigue siendo alta. Se espera que con la normalización en el precio de los alimentos, la tasa de inflación de los últimos meses y el incremento del 12% pactado para el SMMLV del 2024, el IPC, y por ende el incremento del arriendo, se posicione cada vez más en valores acordes con el mercado.

Al cierre del 2022, el IPC y el incremento del arriendo fue del 13,12% por lo que para 2024 supone una reducción de 3,84 puntos porcentuales frente al incremento que se efectuó el año anterior. Hay que recordar que el IPC del 2022 fue el más alto desde 1998.



Los arriendos de inmuebles, los cuales suben con base a la cifra de la inflación causada, tal como lo establece el artículo 20 de la Ley 820 de 2003. El cual estipula lo siguiente, "Artículo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (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 a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley."

Esto significa que, por ley, los arrendadores tienen como techo la inflación para el incremento de los arriendos. Cabe señalar que no todos los arriendos tienen alza inmediata, pues el ajuste se deberá aplicar en el momento en el que cada contrato de arrendamiento, ya celebrado, se vaya renovando durante el 2024. para el proceso a realizarse uno de los factores a tener en cuenta será el ipc con que cierra el año 2023 determinado como el 9.28 %.

- **Salario minimo legal vigente**

En los últimos diez años, el salario mínimo casi se ha duplicado. Sin embargo, pese a que el incremento aplicado para 2023 ha sido uno de los más altos en la historia económica del país, desde hace más de dos décadas el poder adquisitivo de los trabajadores colombianos no se veía tan impactado por los índices inflacionarios: del $1.160.000 que se ganaba un empleado el año pasado, al menos $127.000 eran reducidos por la inflación.

Durante los gobiernos consecutivos de Álvaro Uribe Vélez, el salario mínimo reportó una variación de aumento entre el 6,3% y el 7,8%, mientras que bajo la administración de Juan Manuel Santos los empleados colombianos vieron reflejado en su nómina un incremento que osciló entre 3,5%. En el gobierno de Iván Duque, por el contrario, el alza alcanzó los siete puntos porcentuales que fueron superados durante el primer año de gobierno de Gustavo Petro con un aumento del 16%.

Tabla 2 Salario mínimo Colombia 2012 - 2024

Año	Salario mínimo diario	Salario mínimo mensual	Variación porcentual anual %	Decretos del Gobierno Nacional
2012	18.890,00	566.700,00	5,80	4919 de diciembre 26 de 2011

2013	19.650,00	589.500,00	4,02	2738 de diciembre 28 de 2012
2014	20.533,33	616.000,00	4,50	3068 de diciembre 30 de 2013
2015	21.478,33	644.350,00	4,60	2731 de diciembre 30 de 2014
2016	22.981,83	689.455,00	7,00	2552 de diciembre 30 de 2015
2017	24.590,57	737.717,00	7,00	2209 de diciembre 30 de 2016
2018	26.041,40	781.242,00	5,90	2269 de diciembre 30 de 2017
2019	27.603,87	828.116,00	6,00	2451 de diciembre 27 de 2018
2020	29.260,10	877.803,00	6,00	2360 de diciembre 26 de 2019
2021	30.284,20	908.526,00	3,50	1785 de diciembre 29 de 2020
2022	33.333,33	1.000.000,00	10,07	1724 de diciembre 15 de 2021
2023	38.666,66	1.160.000,00	16,00	2613 de diciembre 28 de 2022
2024	43.333,33	1.300.000,00	18,00	2292 de diciembre 29 de 2023

Fuente: Banco de la República - Gerencia Técnica - información extraída de la bodega de datos

Técnico :
En Cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia y economía, el municipio realizó el presente análisis sobre la necesidad de contratar el **ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 10-26 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACÉN MUNICIPAL DE LA ALCALDÍA DE CANDELARIA VALLE.**

En la actualidad, la Alcaldía Municipal no cuenta con bienes inmuebles propios o en comodato con una ubicación estratégica que le permita desarrollar las funciones de la mencionada Secretaría; tampoco se tiene prevista la adquisición de inmueble con esa finalidad, por cuanto esto supone de una fuerte inversión y no se cuenta con el presupuesto para tal adquisición. De ahí que se adelantó una ardua gestión de búsqueda en la cabecera municipal de un inmueble que cumpliera con las especificaciones de ubicación, diseño, área y precio razonable, que facilitará y garantizará el acceso al ejercicio de los derechos de la ciudadanía.

Las condiciones requeridas para el inmueble en alquiler son:

- Ubicado en el perímetro urbano del municipio de candelaria, en un sitio que permita el fácil acceso a los usuarios, identificado con las siguientes nomenclaturas **Cra 8 No. 10-26.**
- El inmueble debe estar en condiciones de funcionalidad, contar con buena iluminación, ventilación natural y artificial, espacios de trabajo adecuados para el desempeño de las labores.
- Contar con baterías sanitarias en perfecto estado al servicio de los funcionarios.
- Disponibilidad general de servicios públicos como agua y energía para el desarrollo de las funciones.
- Entregar en perfecto estado de limpieza, seguridad y mantenimiento de infraestructura e instalaciones eléctricas. o Ubicación cerca al palacio municipal o un lugar donde se pueda identificar el usuario para fácil acceso a la documentación, como a la prestación del servicio,

Para satisfacer la necesidad anteriormente enunciada, el municipio requiere tomar en arrendamiento un espacio físico que cumpla con las características necesarias para el funcionamiento de la secretaría,

TABLA DE DESCRIPCIÓN TÉCNICA del espacio.

.Al realizar la búsqueda de un inmueble que cumpliera o se asemejara a las condiciones técnicas propias para garantizar la adecuada servicio conforme a la necesitada se obtuvo el siguiente resultado, con la salvedad de que este análisis sólo contempla el alquiler del inmueble que cumpliera con las características requeridas para la prestación de servicios a los usuarios que frecuentan habitualmente en la Secretaría, se analizaron Buen estado locativo y cercanía al palacio municipal,(ubicación en el Municipio de Candelaria) seguridad y comodidad Instalaciones hidrosanitarias (baños en buen estados y unidades sanitarias suficientes) aptas para el funcionamiento,

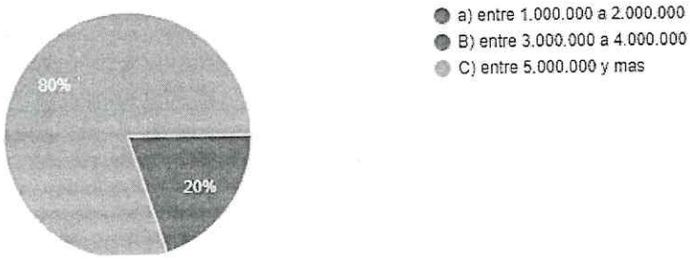
espacio idóneo para el funcionamiento de la dependencia de la entidad (Instalaciones eléctricas (acometidas, tomas e iluminaciones).

Se realizó un estudio por medio de una encuesta de los arrendamientos ubicados en los bienes inmuebles que están ubicados alrededor de la Alcaldía Municipal, de acuerdo con el comportamiento del sector inmobiliario y en especial del alquiler como: Supermercados Olímpica, Comfandi, Banco de Bogotá, está cerca al banco agrario y la Cooperativa Cootraim el valor del canon de arrendamientos oscila entre $ 3.000.000$5.000.000 a $8.500.000 en el año 2024
Se obtuvo el siguiente resultado, con la salvedad de que este análisis sólo contempla el valor del alquiler del inmueble zona a arrendar.

EL resultado evidenciado en gráficas a continuación.

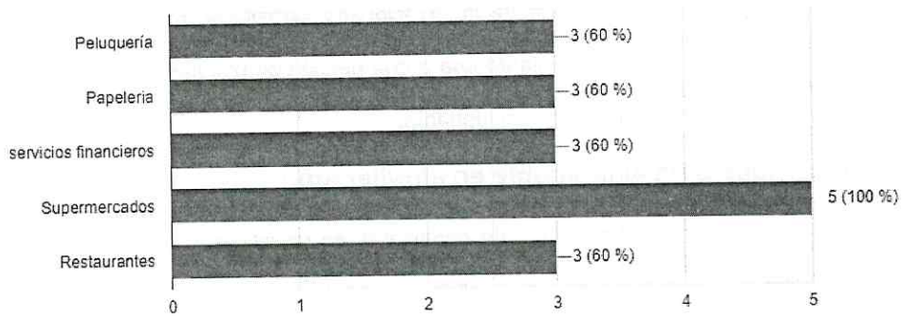
el valor mensual del pago r concepto de arrendamiento del inmueble s encuentra en: Copiar

5 respuestas



servicios ofrecidos Copiar

5 respuestas

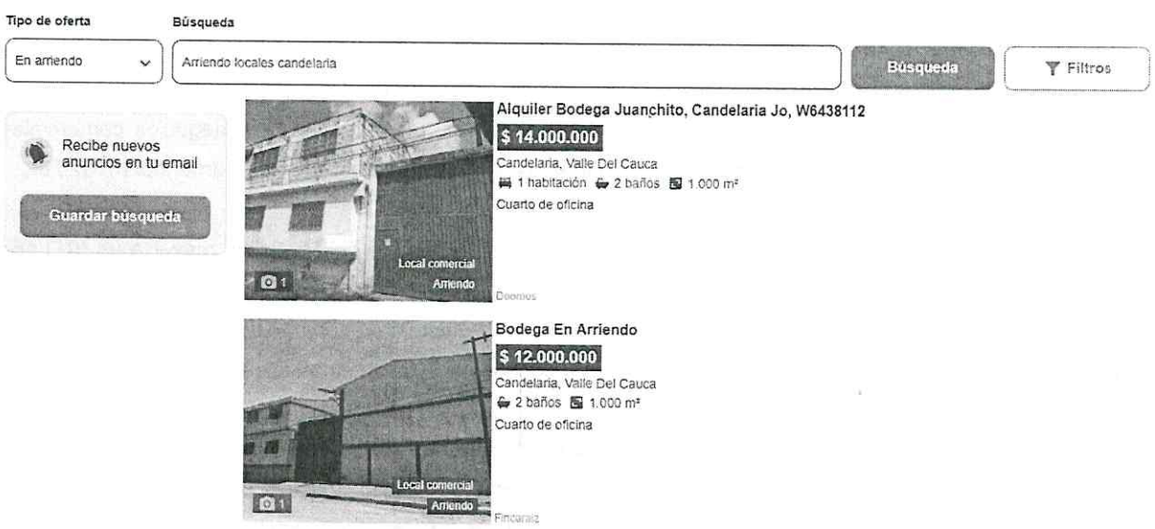


Se realiza la comparación de inmuebles de la zona de candelaria valle en páginas inmobiliarias, que cumpliera o se asemejara a las condiciones técnicas en zonas comerciales se obtuvo el siguiente resultado: Link https://www.fincaraiz.com.co/arriendo/locales/candelaria/valle-del-cauca



FINCA RAIZ		
M2	VALOR	VALOR MTS 2
2,5	$ 5.000.000	$ 2.000.000
42	$ 1.400.000	$ 33.333
20	$1.000.000	$ 50.000

Alquiler de locales de corregimientos de candelaria de inmobiliarias DOOMOS Y FINCA RAIZ , LINK https://casas.mitula.com.co/casas/arriendo-locales-candelaria





Según este análisis, el valor del inmueble con el motor de búsqueda de FINCA RAIZ vemos que existe gran variedad de inmuebles en la Candelaria valle, locales comerciales que oscilan entre $1.000.000, a $14.000,000 y Con base en la información anterior se procede a realiza el análisis de precios para la contratación, sin embargo, debe tenerse en la actualidad realiza sus funciones del ALMACÉN MUNICIPAL DE CANDELARIA VALLE EN EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 10-26. Este inmueble ha sido objeto de contrato de arrendamiento por el Municipio, de manera ininterrumpida, y cuenta con un baño, cocina, sala de juntas, una oficina, un espacio para ubicación de cubículos, servicio de energía y agua. Dados los buenos resultados obtenidos en la utilización de este espacio físico en años anteriores, se hace necesario mantener el arrendamiento del inmueble antes mencionado, en razón a su importancia estratégica por los fines, objetivos y metas institucionales.

Se compara el canon de los arrendamientos ubicados en los locales comerciales que oscilan entre $2.000.000, $5.800.0000 y $12.000.000 160 m2 en dos pisos, 80 m2 en cada uno de ellos. Es óptimo para negocios como droguerías, bancos, salones de belleza, tiendas de ropa, tiendas de tecnología u otros negocios comerciales. se tomó como referencia la página inmobiliaria finca raíz.https://www.fincaraiz.com.co/local-en-arriendo/10732314.

Teniendo en cuenta de que estos arrendamientos se encuentran en servicio del Municipio mayor a un (01) año se realizarán adecuaciones y reparaciones del lugar para la mayor comodidad y atención al usuario y personal de trabajo. La ley 820 del 2003 obliga al arrendador y/o propietario a efectuar las reparaciones necesarias que requiera el bien para mantenerlo en buen estado y al arrendatario a conservar el inmueble en el estado en que se le entregó.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, con base al estudio de mercado, se realizó un cuadro comparativo el cual determina el valor promedio en metro cuadrado objeto similares ubicados en zonas cercanas.
Con la información recopilada, se realizó el siguiente cuadro comparativo para determinar el valor del metro cuadrado de contratos ejecutados del año anterior en la plataforma del secop II.

ENTIDAD	REFERENCIA	DESCRIPCION	VALOR	
E.S.E HOSPITAL LOCAL DE CANDELARIA VALLE	03-13-2-095-24	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL ARCHIVO CENTRAL DE LA E.S.E HOSPITAL LOCAL DE CANDELARIA	$ 32.625.000	7 MESES
MUNICIPIO CANDELARIA	2024BS010	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No. 9-49 BARRIO SAN CRISTÓBAL DE CANDELARIA VALLE DEL CAUCA, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE ADMINISTRATIVA DE LA EMPRESA CANDEASEO S.A.	$ 64.092.144,00	12 MESES
MUNICIPIO CANDELARIA	MDC-SDA-CD-014-2023	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN EL LOTE DE TERRENO No. 005 CORREGIMIENTO DE VILLAGORGONA DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 378-52960, Y CUYOS	$ 72.000.000,00	12 MESES

REFERENCIAS No	V/ CANON CON IVA	SUPERFICIE M2	V/ M2
1	$ 4.660.714	287	$ 16.239
2	$ 5.341.012	113	$ 47.266
4	$ 5.000.000	303	$ 16.502
VALOR PROMEDIO METRO CUADRADO POR CONCEPTO DE CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO		PROMEDIO	$ 20.002

Por lo cual se determinó que el valor promedio en metros cuadrados objeto del presente estudio que rige la zona e inmuebles similares, se encuentra dentro del rango de negociación que se tiene en la suma de VEINTE MIL PESOS($20.000).

El inmueble ubicado en la zona urbana , ubicado en la **CARRERA 8 No. 10-26 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA,** que cumpla con las características necesarias para el funcionamiento de la secretaría y que el valor del metro cuadrados contenido en la oferta se encuentra en el rango, Dados los buenos resultados obtenidos en la utilización de este espacio físico en años anteriores, se hace necesario mantener el arrendamiento del inmueble antes mencionado.

De esta forma y de acuerdo al plazo de ejecución del presente contrato que corresponde a seis (6) meses , el valor del contrato es por la suma de ($21.600.000) de pesos moneda corriente e impuestos incluidos a que haya lugar

REGULATORIO:

DESDE LA PERSPECTIVA LEGAL

Al presente proceso le son aplicables las siguientes disposiciones normativas:

Respecto de la modalidad de selección a aplicar, se considera la Contratación Directa, en atención al objeto del proceso contractual.

objeto contractual, está regido por la normatividad colombiana, de ahí que tanto la entidad estatal como los oferentes, deberán limitarse a la misma.

Al presente proceso le son aplicables las siguientes disposiciones normativas:

REGLAMENTACIÓN	DENOMINACIÓN
Constitución Política de Colombia de 1991	
Ley 57 de 1887	Por la cual se adopta el Código Civil
Ley 80 de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Ley 489 de 1998	Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas
Ley 820 de 2003	Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones.
Decreto 3130 de 2003	Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles.
Decreto 1789 de 2004	Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento.
Ley 1150 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 1474 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 019 de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
Ley 1551 de 2012	Por la cual se dictan normas para modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios.
Decreto 1082 de 2015	Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional.

Respecto de la modalidad de selección a aplicar, se considera la Contratación Directa, en atención al objeto del proceso contractual.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta importante resaltar lo dispuesto en la normatividad vigente respecto del procedimiento propio de dicha modalidad.

Los artículos 2.2.1.2.1.4.1. y 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, citan lo siguiente:

"Artículo 2.2.1.2.1.4.1. Acto Administrativo de Justificación de la Contratación Directa. La Entidad Estatal debe señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, el cual debe contener:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

Este acto administrativo no es necesario cuando el contrato a celebrar es de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, y para los contratos de qué tratan los literales (a) y (b) del artículo 2.2.1.2.1.4.3 del presente decreto".

"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 LA PERSPECTIVA COMERCIAL

A fin de estudiar el sector desde la perspectiva comercial y a fin de establecer los mecanismos adecuados tanto para seleccionar el contratista como para tener un punto de referencia respecto de las diferentes formas de contratación y ejecución de este tipo de proyectos.

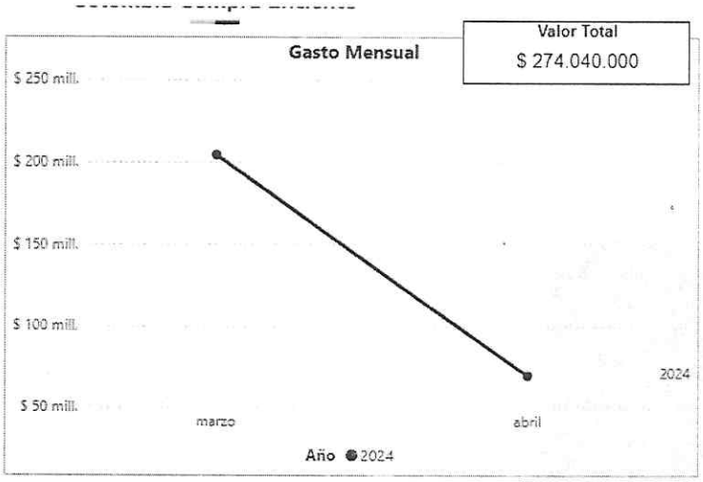
La Entidad en desarrollo de sus funciones y para suplir la necesidad durante los últimos años ha venido celebrando contratos de arrendamiento para garantizar la continuidad de la prestación de los servicios misionales y de apoyo de forma oportuna y eficaz en esa localidad, y de conformidad con los presupuestos anuales asignados se han suscrito contratos de arrendamiento para satisfacer este tipo de necesidades y se encontró:

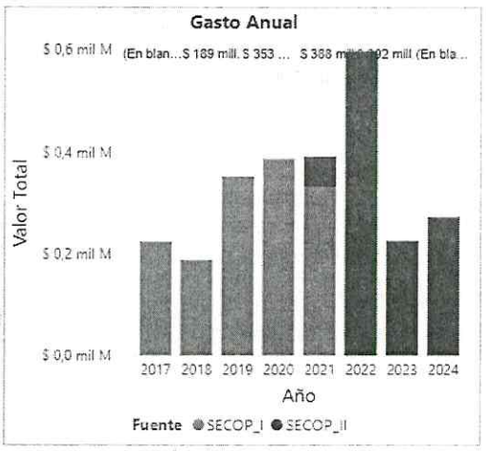
ESTUDIO DE LA DEMANDA

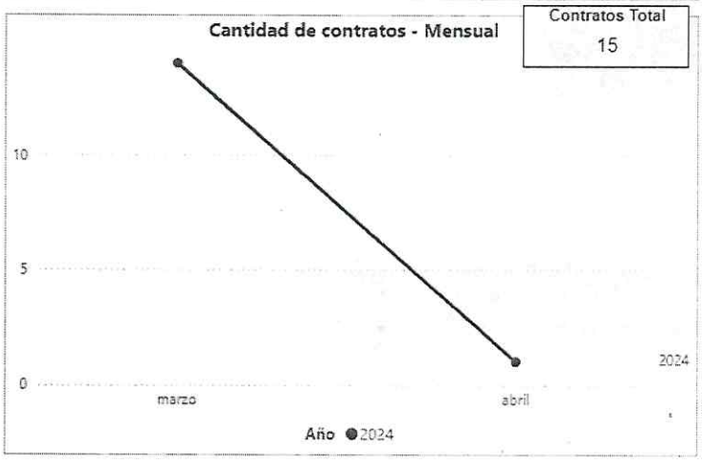
Como parte del estudio de la demanda, El Municipio de Candelaria, tomó una muestra de la página del SECOP, de procesos de contratación, con objetos similares realizados por otras entidades estatales a nivel nacional, en lo que ha transcurrido de la presente vigencia, encontrando lo siguiente:

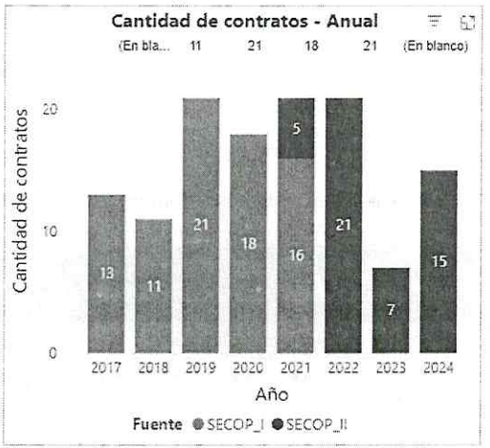
¿Cómo ha adquirido la entidad estatal en el pasado este bien, obra o servicio?

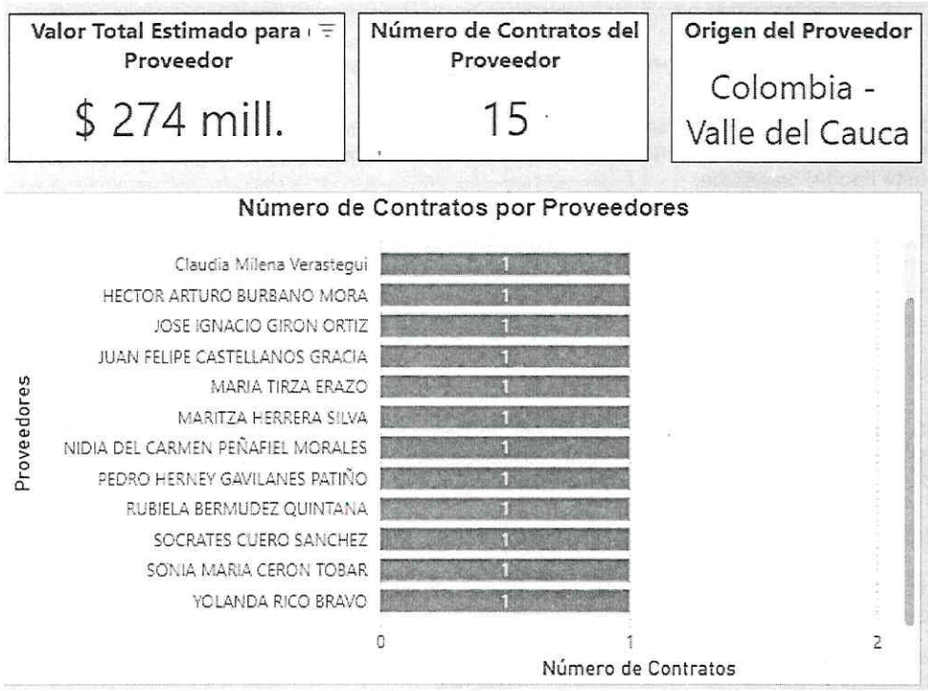
En lo que va corrido del 2024, el municipio de Candelaria Valle del Cauca ha suscrito alrededor quince (15) contratos por la modalidad de contratación directa por valor total de $274 millones de pesos.











La modalidad de selección utilizadas para la adquisición de bienes y servicios relacionados con los códigos mencionados anteriormente es la contratación directa.



Y el detalle de los mismos y participación por cada año para contratación directa es el siguiente:

Año	2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	15	$ 274.040.000	100,00%	15	$ 274.040.000	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	15	$ 274.040.000	100,00%	15	$ 274.040.000	100,00%
Total	15	$ 274.040.000	100,00%	15	$ 274.040.000	100,00%

Fuente modelo de abastecimiento estratégico.

MUNICIPIO CANDELARIA

Precio estimado total: 43.200.000 COP

Número del proceso MDC-SDA-CD-001-2023

Título: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 10-26 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No.378-2041 Y CUYOS LINDEROS SE ESPECIFICAN EN LA ESCRIT

Fase: Presentación de oferta

Estado: Proceso adjudicado y celebrado

Descripción: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 No. 10-26 DEL MUNICIPIO DE CANDELARIA, IDENTIFICADO CON MATRÍCULA INMOBILIARIA No.378-2041 Y CUYOS LINDEROS SE ESPECIFICAN EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 0876 DE LA NOTARIA UNICA DE CANDELARIA VALLE. DESTINADO AL FUNCIONAMIENTO DEL ALMACEN MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE CANDELARIA VALLE.

Tipo de proceso Contratación directa.

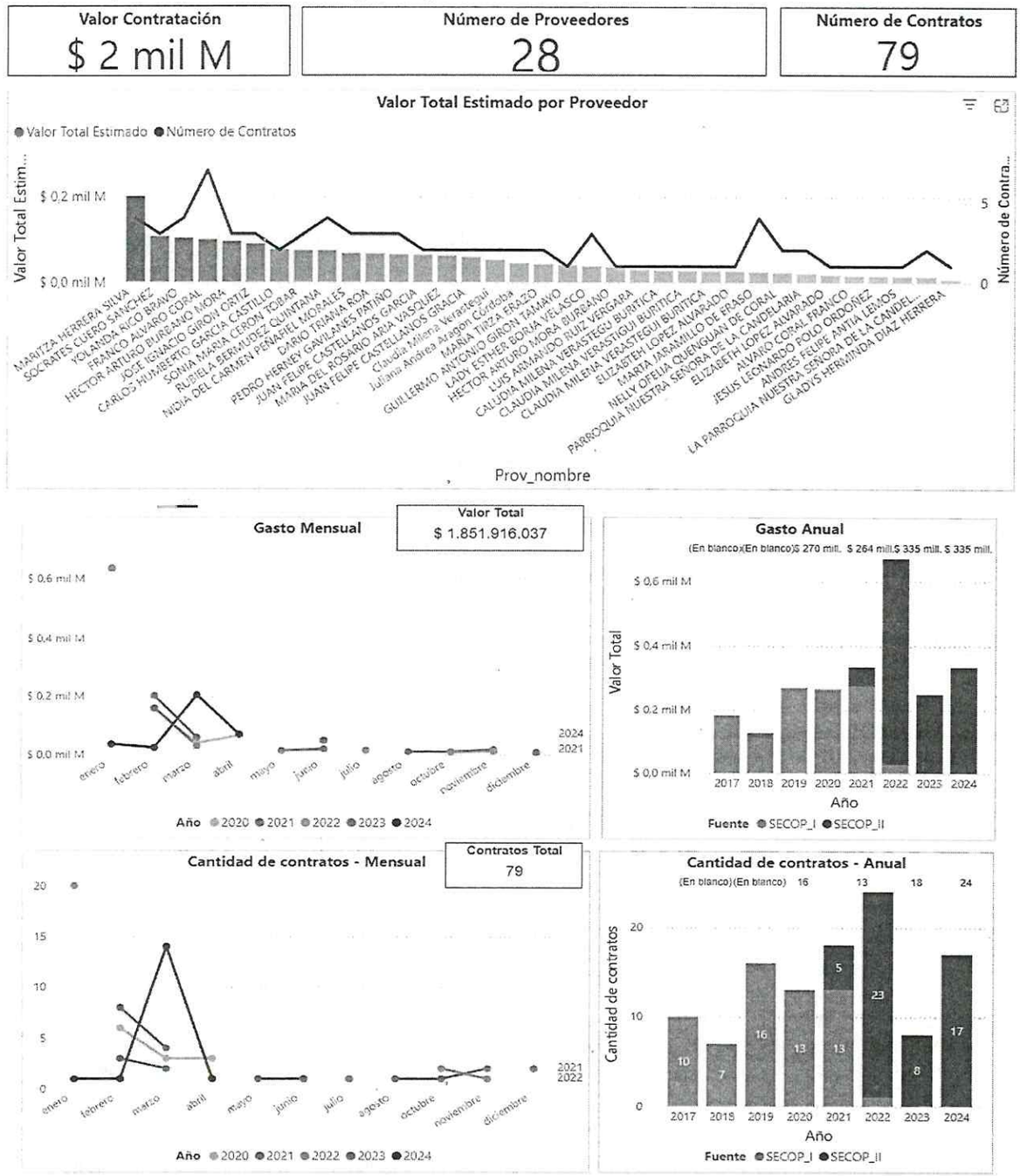
¿Cómo ha adquirido otras entidades en el pasado este bien, obra o servicio?

Procesos de contratación de otras entidades estatales.
Para realizar el presente análisis se realizó la búsqueda en el portal SECOP II de procesos adelantados por otras Entidades Estatales cuyo objeto se relaciona con el presente, obteniendo como resultado la siguiente información.

No. DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO CONTRACTUAL	VALOR	PROVEEDOR	PLAZO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 2024 - 0397	FUSAGASUGA Fusagasugá Cundinamarca COLOMBIA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ	66.733.333,00	GRUPO INSERV S.A.S.	5 meses
CDAV-20240169-CD	Cali Valle del Cauca COLOMBIA	ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO EL INMUEBLE UBICADO EN EL CENTRO DE NEGOCIOS LA 70 NORTE LOCAL 13, CON UN ÁREA DE INMUEBLE DE 59.97 m2, PARA EL ALMACENAMIENTO DEL ARCHIVO DOCUMENTAL CENTRAL DEL CENTRO DE DI	44.026.655	TADUCOL	12
CA-016-2024	Mosquera Cundinamarca COLOMBIA	ARRENDAMIENTOS UNIDADES DE SERVICIO ATENCION INTEGRAL A LA PRIMERA INFANCIA N. 1	35.926.248	SANDRA PATRICIA MOGOLLON BUSTOS	6 mese

ESTUDIO DE LA OFERTA:
Teniendo en cuenta la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faciliten lograr la selección adecuada, que les permitirán la consecución de estos.
Por ello, el propio estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. El artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, prevé "(...) 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 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. (...)"
A continuación, se presenta la información proveniente de la oferta del mercado para la contratación que se pretende adelantar. Hoy en día, debido a la globalización de las tecnologías de información, hay varias fuentes que se pueden consultar para el servicio requerido.
Consultado el Modelo de Abastecimiento Estratégico desarrollado por la Agencia Nacional de Contratación Pública -

Colombia Compra Eficiente, en lo relacionado con el código unspsc: 80131501- Arrendamiento de Residencias, se evidencia que en candelaria entre enero de 2020 a lo que va corrido del 2024, se han suscrito 79 contratos con 28 proveedores, como se muestra en la siguiente gráfica:



COMPORTAMIENTO CONTRATACIÓN POR BIENES Y SERVICIOS UNSPSC

Año	2023			2024			Total		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	ontratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación
8013 - Servicios inmobiliarios	8	$ 248.465.000	13,42%	17	$ 334.040.000	18,04%	79	$ 1.851.916.037	100,00%
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	8	$ 248.465.000	13,42%	17	$ 334.040.000	18,04%	79	$ 1.851.916.037	100,00%
Total	8	$ 248.465.000	13,42%	17	$ 334.040.000	18,04%	79	$ 1.851.916.037	100,00%

NO EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del Presente Decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Municipio de Candelaria no exigirá al contratista la constitución de la Garantía, toda vez que antes de realizar cada pago; el Supervisor del contrato deberá certificar que el servicio se prestó acorde a lo establecido, por lo cual no hay riesgos que amparar.

INDICACIÓN SI LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL

Conforme al artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015. No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1 del Presente Decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

"No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos

Teniendo en cuenta lo anterior, el Municipio de Candelaria no exigirá al contratista la constitución de la Garantía, toda vez que antes de realizar cada pago; el Supervisor del contrato deberá certificar que el servicio se prestó acorde a lo establecido, por lo cual no hay riesgos que amparar.

ELABORÓ: **LEIDY MARCELA SOTO** **CONTRATISTA**	**REVISÓ Y APROBÓ:** **LEONOR EUGENIA TRIANA DIAZ** **SECRETARIA DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO**