ANÁLISIS DEL SECTOR ECONÓMICO Y DE LOS OFERENTES
Artículo (2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015)

MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA

CAUSAL: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INFORMACION GENERAL DEL PROCESO

No. DE PROCESO	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 02-2025
ENTIDAD	Municipio de Cómbita Boyacá
FECHA	13 de Enero de 2024
DEPENDENCIA RESPONSABLE DEL ESTUDIO PREVIO	Secretario de Planeación
NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE PRESENTA EL ESTUDIO PREVIO	IVAN FERNANDO HERNÁNDEZ GALVIS
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECCION CARRERA 6 N° 2-21, PARA EL ALOJAMIENTO DE FAMILIAS DAMNIFICADAS POR LA OLA INVERNAL EN EL MUNICIPIO DE CÓMBITA – BOYACÁ
PRESUPUESTO OFICIAL	UN MILLON CIENTO SESENTA MIL PESOS ($1.160.000)
PLAZO	UN (1) MES A PARTIR DE LA CELEBRACION DEL PRESENTE CONTRATO.

A través del presente, el (la) suscrito (a) Secretario de Planeación y gestión territorial del Municipio de Cómbita, con fundamento en lo consagrado en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto No 1082 de 2015 y el Manual – Guía para la elaboración de estudios del sector, expedido por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente, deja constancia de los factores que se constituyen en el análisis del sector económico, referente al CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, cuyo objeto será: **"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECCION CARRERA 6 N° 2-21, PARA EL ALOJAMIENTO DE FAMILIAS DAMNIFICADAS POR LA OLA INVERNAL EN EL MUNICIPIO DE CÓMBITA – BOYACÁ"** En tal virtud, se considerarán los siguientes aspectos acordes con la proporción al valor del proceso de contratación; la naturaleza del objeto a contratar; el tipo de contrato; y los riesgos identificados para el proceso en consideración.

1. ASPECTOS GENERALES

El Objeto a contratar se enmarca perfectamente en el Sector Terciario o de Servicios de las actividades económicas de nuestro país. Este sector es la porción de la economía que más aporta al PIB de prácticamente todos los países del mundo, y es el que más población laboral ocupa. Es también, el más heterogéneo, puesto que los servicios que se pueden prestar son innumerables.

El Sector Terciario es el que se dedica a prestar servicios a personas, a las empresas y al estado, para que puedan dedicar su tiempo a su labor central, sin necesidad de ocuparse de realizar las tareas necesarias para la vida en una sociedad desarrollada. Los primeros economistas no consideraban los servicios como un sector

económico, puesto que, al contrario que la agricultura y la industria, no producía bienes materiales que intercambiar. No veían cómo, sin producir bienes, se podía aportar algo al desarrollo económico de una sociedad. Pero el bien fundamental que produce el sector servicios es tiempo, es liberar a las personas y a las empresas de realizar tareas, que son vitales para sobrevivir, pero cuya satisfacción implica emplear un tiempo que no se emplea en la producción.

La cantidad y calidad de servicios que se pueden ofrecer ha aumentado con el desarrollo de las sociedades capitalistas, especialmente con las que han apostado por el desarrollo de la sociedad del bienestar. Durante la edad media y la edad moderna los servicios eran muy escasos: comerciantes de ferias, la administración del estado, finanzas, mesones y tabernas, servicios religiosos, maestros, servicios personales en los hogares aristocráticos y poco más.

Con la revolución industrial, desde sus comienzos, se hace necesario un aumento de los servicios. La población se concentra en ciudades, trabaja en las fábricas muchas horas y ya no accede a los productos rurales. Se hace necesaria la aparición de tiendas permanentes en las ciudades, y un sistema de transporte estable de las mercancías. La burguesía accede a los servicios personales, antes reservados a la aristocracia. Pero, además, surgen servicios para las empresas que impulsan la industrialización: bancos, bolsas financieras, seguros, mantenimiento de maquinaria y un sistema complejo y seguro de transporte que garantice que se ponen al alcance de los consumidores sus productos.

De otro lado la Administración del Estado se vuelve mucho más compleja. Los ministerios forman una estructura administrativa que se despliega por todo el territorio. Aparece una compleja administración de justicia. Además, para que todo el sistema funcione se hace necesario que la población tenga una instrucción mínima y una salud suficiente. Surgen, así, los sistemas educativos y de salud universales.

Los servicios posibles se han incrementado en la medida en que cada vez son más las tareas necesarias para vivir en sociedades complejas. Es después de la segunda guerra mundial cuando el aporte del sector al PIB supera a la industria, e incluso a la industria y la agricultura juntas.

A pesar de que el sector servicios es dominante en todo el mundo, incluso en la mayoría de los países pobres, no en todos ellos tiene una estructura similar. En los países ricos los servicios son muy especializados, de calidad, estables, y muy diversificados. En los países pobres los servicios se parecen más a los presentes en los primeros tiempos de la revolución industrial: servicios personales del hogar, inestabilidad laboral, frecuentemente como trabajo sumergido, de baja calidad y poco diversificado.

El Sector Servicios en Colombia, es aquella actividad económica que ofrece bienes y servicios al consumidor final, incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía. Ha venido adquiriendo una importancia muy significativa en los últimos años; en efecto, en línea con lo sucedido en el mundo, la participación en el PIB Nacional del sector de servicios se ha incrementado sustancialmente en los años recientes.

Actualmente el **Sector Terciario** es uno de los sectores más competitivos a nivel nacional, gracias a la dramática reducción de los costos de comunicación, el mejoramiento de la velocidad y la fiabilidad en el transporte de personas y cosas, y, la comunicación de la información.

Los Subsectores fundamentales del Sector Terciario o de Servicios en Colombia, son:

Administración del Estado.
Financieros: Seguros, Bancos, Bolsa, asesoramiento financiero, etc.
Comercio: al por mayor, al por menor, comercio internacional, etc.
Transporte.
Turismo.
Ocio: Restaurantes, música, radio, televisión y cine.
Educación y deporte.
Asesoramiento jurídico y legal.
Informática y tecnología.
Cuidados personales y de salud.
Comunicaciones (prensa, radio e Internet)
Cuidados del hogar.

La Administración del Estado como una actividad del Sector Terciario, es entendida como la acción del gobierno al dictar y aplicar las disposiciones necesarias para el cumplimiento de las leyes y para la conservación y fomento de los intereses públicos y a resolver las reclamaciones a que dé lugar lo mandado, es el conjunto de organismos encargados de cumplir esta función.

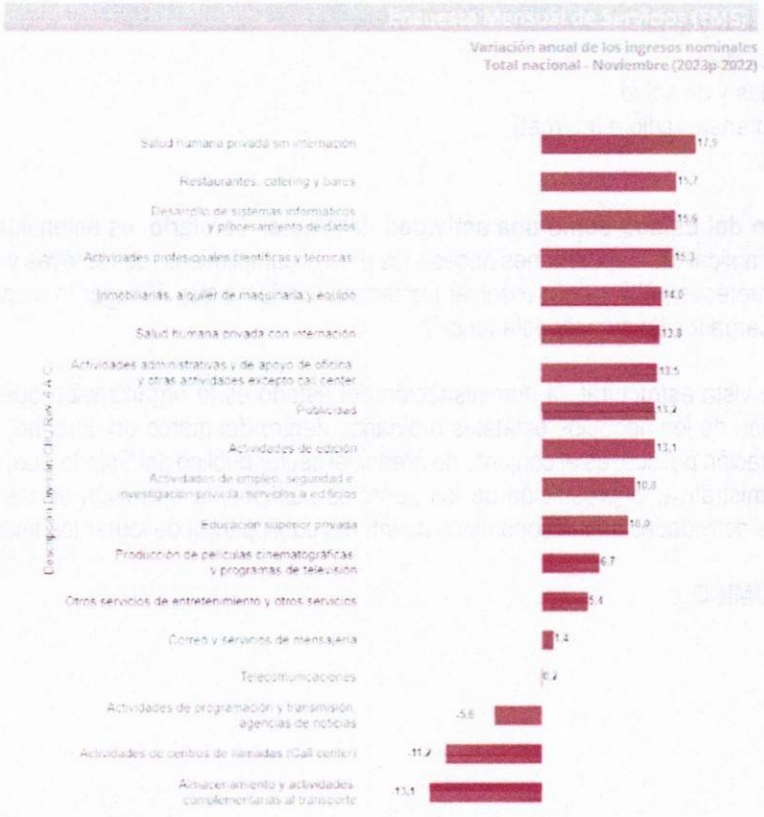
Desde el punto de vista estructural, la administración del estado es la organización que tiene a su cargo la dirección y la gestión de los negocios estatales ordinarios dentro del marco de derecho, las exigencias de la técnica y una orientación política; es el conjunto de áreas del sector público del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

ASPECTO ECONÓMICO

Encuesta Mensual de Servicios (EMS)

Información noviembre 2023

En noviembre de 2023, quince de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con noviembre de 2022.



Fuente: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-mensual-de-servicios-ems

ANÁLISIS REGULATORIO.

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El Decreto 3817 de 1982, regula lo atinente al arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en áreas urbanas, distintos de los regulados en el Código de Comercio y la Ley 820 de 2003, y al efecto determina en el literal "e" del Artículo 1º, las limitantes en cuanto al máximo precio a fijar:

"... e). Para inmuebles que se destinen a oficinas, consultorios, locales de trabajo de profesionales y similares y parqueaderos, cuyo avalúo catastral sea inferior a $ 3.000.000, 1.5% del avalúo.

Parágrafo. Los porcentajes previstos en el presente artículo se calculará proporcionalmente sobre el área arrendada, si el arrendamiento no se refiere a la totalidad del bien avaluado catastralmente..."

El Literal "C" del Artículo 2º determina a su vez:
"...c). Los contratos que versen sobre inmuebles cuyo avalúo catastral sea superior a ... $ 3.000.000, si se destinan a oficina o consultorio, locales de trabajo de profesionales y similares, y parqueaderos, ...el precio del arrendamiento podrá pactarse libremente por los contratantes..."

El Artículo 3º reglamenta los requisitos para que el Arrendador pueda celebrar el contrato: "... Para tener derecho al cobro del precio de arrendamiento en los términos previstos por el artículo 1o., el arrendador deberá encontrarse a paz y a salvo con la correspondiente Tesorería Municipal o Distrital por concepto del pago de impuesto predial o complementarios.

Parágrafo. Tanto el certificado sobre avalúo catastral como el certificado de paz y salvo formarán parte integrante del contrato de arrendamiento..."

El Artículo 6º, regula la forma de terminación del contrato por el Arrendador ".... En los casos en que el propietario haya de ocupar el inmueble arrendado por un término mínimo de un (1) año, para su propia habitación o negocio o haya de demolerlo para efectuar una nueva construcción o para reconstruirlo o repararlo con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin su desocupación, así como en el evento previsto por el parágrafo del artículo 4o., el propietario podrá solicitar la restitución del inmueble con arreglo a las normas del presente Decreto, sin necesidad de licencia o trámite administrativo previo..."

ESTUDIO DE LA OFERTA.

Atendiendo la naturaleza del contrato a celebrar su perspectiva comercial es en el municipio de Cómbita, no es tan amplia, dadas las características del bien y las condiciones que se requieren desde el punto de vista de la oferta y de la demanda, la cual se analiza atendiendo la naturaleza del contrato, así como las características propias e los elementos del contrato de arrendamiento, lo cual, según sus especificaciones y cuantía, determina potencialmente quienes adquieren en el comercio y quienes ofertan los productos.

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

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

Por tratarse de un proceso de contratación directa, la entidad no determina factores de selección y puede tomar como única consideración las condiciones del mercado. Para tal efecto, la Secretaría de Gobierno, de acuerdo a las condiciones que requiere la Entidad realizó la verificación en el municipio, determinado que había un inmueble que cumpliera las condiciones requeridas por la Entidad, es decir que sirviera de parqueadero y tuviera infraestructura que se adecuara a oficinas.

ESTUDIO DE LA DEMANDA.

Definida por los economistas como la cantidad de bienes y servicios que los compradores o consumidores están dispuestos a adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos, quienes, además, tienen la capacidad de pago para realizar la transacción a un precio determinado y en un lugar establecido.

Las entidades estatales por su naturaleza, al no poseer la capacidad técnica y operativa para desarrollar o adquirir de manera autónoma las obras, bienes y servicios deben acudir a la figura de la contratación administrativa para adquirir y satisfacer sus necesidades. Esta situación las hace potencialmente demandantes de bienes y servicios y por consiguiente de obras, bienes y servicios que demandan la satisfacción de necesidades de la sociedad y que para las autoridades administrativas obedecen al cumplimiento de objetivos y metas trazados en planes de desarrollo, planes de acción o planes de compras o adquisiciones.

PROCESOS CONTRACTUALES SIMILARES CELEBRADOS POR LA ALCALDIA DE CÓMBITA Y OTROS MUNICIPIOS

MUNICIPIO	No. CONTRATO	OBJETO	VALOR	VIGENCIA	DURACIÓN
MUNICIPIO DE CÓMBITA	03-2024	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECCION CAR 6 N° 2-21, PARA EL ALOJAMIENTO DE FAMILIAS DAMNIFICADAS POR LA OLA INVERNAL EN EL MUNICIPIO DE COMBITA – BOYACA.	$1.160.000	2024	Veintidós (22) días
MUNICIPIO DE CÓMBITA	02-2024	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 3 # 4-16 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS Y EL AREA DE TRANSPORTES DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE *COMBITA PARA LA* VIGENCIA 2024.	$ 10.800.000	2024	7 MESES
MUNICIPIO DE CÓMBITA	01-2024	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 2 N° 5-77 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS Y EL ÁREA DE TRANSPORTES DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CÓMBITA BOYACÁ .	$ 5.291.000	2024	3 MESES
MUNICIPIO DE CÓMBITA	01-2023	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 2 N° 5-77 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS Y EL ÁREA DE TRANSPORTES DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CÓMBITA BOYACÁ .	$ 17,160,000	2023	11 MESES
MUNICIPIO DE CÓMBITA	002-2022	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL	$ 14,300,00	2022	11 MESES

		INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 2 N° 5-77 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS Y EL ÁREA DE TRANSPORTES DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CÓMBITA BOYACÁ	0		
MUNICIPIO DE TINAJCA	ARRENDAMIENTO 004-2022	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN INFANTIL UBICADO EN EL AREA RURAL DEL MUNICIPIO DE TINJACA	$ 2,027,904	2022	4 MESES
MUNICIPIO DE TINAJCA	ARRENDAMIENTO 005-2022	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN INFANTIL UBICADO EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE TINJACA	$ 2,323,640	2022	4 MESES
MUNICIPIO DE TINAJCA	ARRENDAMIENTO *006-2022*	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JARDIN INFANTIL EN EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE TINJACA	$ 2,027,904	2022	4 MESES
MUNICIPIO DE TINAJCA	CA 001 DE 2021	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TINJACÁ, EN LA CARRERA 3 N 7 – 44 MANZANA 4 CASA 1	$ 5,280,000	2021	11 MESES
MUNICIPIO DE TINAJCA	CA 002 DE 2020	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE LOTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TINJACÁ EN LA CARRERA 2 No. 3-42	$ 3,500,000	2020	5 MESES

PERSPECTIVA LEGAL DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

FUNDAMENTO JURÍDICO DEL CONTRATO QUE SE PRETENDE CELEBRAR.

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

El literal i) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del decreto 1082 de 2015, establecen como causal para el uso de la modalidad de selección de contratación directa el arrendamiento y adquisición de inmuebles; **"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles**. Las entidades estatales pueden alquilar o arredrar inmuebles mediante contratación directa (…)".

NORMATIVIDAD APLICABLE.

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

Ley No. 80 de octubre 28 de 1993: "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".

Ley No. 1150 de Julio 16 de 2007: "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos".

Ley No. 1474 de Julio 12 de 2011: "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública".

Decreto No. 1082 de Mayo 26 de 2015: "Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional".

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y OBLIGACIONES

En virtud del objeto contractual que se enmarca en el sector de servicios en los aspectos relacionados: **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA DIRECCION CAR 6 N° 2-21, PARA EL ALOJAMIENTO DE FAMILIAS DAMNIFICADAS POR LA OLA INVERNAL EN EL MUNICIPIO DE COMBITA – BOYACA**

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

1. Entregar al arrendatario, al momento de la celebración del contrato el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicio y poner a disposición los servicios públicos requeridos para el buen funcionamiento.
2. Conservar el inmueble arrendado en buen estado, salvo los deterioros normales por el uso que sufra el inmueble, pero haciendo todas las reparaciones necesarias, tales como obras de mantenimiento y funcionalidad.
3. Permitir el uso y goce del inmueble objeto del contrato y para la destinación estipulada.
4. Entregar el inmueble en perfectas condiciones de uso
5. Seguir las indicaciones del supervisor del contrato.
6. Obrar con lealtad y buena fe en cada una de las etapas del contrato.
7. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto contractual de acuerdo con su naturaleza y sean concertadas entre las partes.

OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDATARIO

1. Ejecutar y cumplir con el objeto del contrato de acuerdo con lo estipulado en el contrato y estudios.
2. Pagar el canon de arrendamiento de acuerdo con lo pactado en el contrato
3. Velar por la conservación del inmueble
4. Mantener el inmueble en perfectas condiciones de acuerdo a la entrega
5. No destinar el inmueble para fines diferentes al contratado
6. Restituir el inmueble a la finalización del contrato

7. Las demás que se deriven de la ejecución del objeto del contrato y que sean concertadas entre las partes y demás que le impone las leyes civiles y comerciales

Conforme a lo anterior, se evidencia que los servicios a contratar se encuentran dentro del marco de valores pagados por esta Entidad, con los respectivos ajustes, propios de la movilidad de los honorarios y salarios en el sector público, del orden municipal.

PERSPECTIVA FINANCIERA

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a llevar ni reportar estados financieros, se establece que la perspectiva del presente numeral NO APLICA

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a acreditar una estructura organizacional para el cumplimiento de las mismas, la perspectiva del presente numeral NO APLICA

CONCLUSIONES.

Se hace necesario arrendar un inmueble con el suficiente espacio para que funciones algunas de las oficinas de la Administración Municipal, a efectos de prestar un mejor servicio a la comunidad Combitense, así como también a sus funcionarios.

Dr. IVAN FERNANDO HERNANDEZ GALVIS
Secretario de Planeación y gestión territorial