ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Ejecutiva Seccional, procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

1. OBJETO:

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO PUEBLO VIEJO DIAGONAL AL PARQUE, EN EL MUNICIPIO DE JURADÓ EN EL DEPARTAMENTO DE CHOCÓ CON MATRÍCULA INMOBILIARIA Nº 186.7474, DESTINADO PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE DICHO MUNICIPIO.

2. CLASIFICACIÓN EN EL UNSPC:

Los bienes o servicios que la Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial Medellín requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas - UNSPSC, como se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del producto
8000000	80130000	80131500	Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones

3. ASPECTOS GENERALES

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, no cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de los Despachos judiciales en todos los Municipios de Antioquia-Chocó, siendo necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, y así garantizar el servicio a la administración de Justicia.

El presente análisis está basado en contrataciones directas de arrendamientos de inmuebles de conformidad con Decreto 1082 de 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4 y demás normas concordantes, a contrataciones similares no sólo hechas por la entidad, sino por otras entidades estatales. Así mismo, y de conformidad con el objeto contractual, se entrará a detallar, analizar y comparar de acuerdo a las distintas zonas de Antioquia y Chocó a cargo de la Dirección Ejecutiva Seccional, en las cuales se requiere el bien, obra o servicio.

Para llevar a cabo el presente análisis del sector, se deberá estudiar las condiciones actuales en las que el mercado contrata este tipo de bien o servicio, de manera que se justifiquen las exigencias que se hagan al contratista en cuanto a requisitos económicos, técnicos y se pague algo coherente con el valor que tengan esos bienes o servicios en el mercado.

Igualmente, en la contratación directa el análisis del sector se debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del bien o servicio y las ventajas que representa para la Entidad Estatal contratar el bien o servicio con el aspirante correspondiente, la forma como se acuerda la entrega, los plazos, forma de pago y de entrega y en general demás condiciones previstas por las partes. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía

a. **PERSPECTIVA LEGAL**:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Particularmente, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, Ley 80 de 1993, el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, y las demás normas concordantes del Código Civil y de Comercio, mediante los cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, se establece que es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y en general cualquier clase de motivación subjetiva.

b. **PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA**:

La Dirección Ejecutiva Seccional ha encontrado que en el sector no se ofrecen servicios de arrendamiento de bienes inmuebles, por lo tanto, la entidad requiere contratar con personas naturales o jurídicas, para llevar a cabo el desarrollo del objeto contractual y así cumplir con el fin legal y constitucional encomendado, en consecuencia, se requiere de inmuebles que cuenten con todas las condiciones exigidas, esto es, condiciones físicas de infraestructura, locativas y demás.

c. **PERSPECTIVA FINANCIERA:**

La señora Juez nos allega una oferta de arrendamiento de un nuevo inmueble el cual señala que el inmueble está totalmente remodelado y adecuado para el correcto funcionamiento del despacho judicial, que las condiciones de acceso al despacho brinda más seguridad, por lo cual en términos generales, el inmueble tiene mejores condiciones locativas y logísticas que el inmueble actual que viene ocupando la Dirección Seccional para la prestación del servicio de la Administración de Justicia en este Municipio. De igual forma la oferta económica es menor que la actual existente y el área ofertada es mayor también a la actual.

La Dirección Seccional deja constancia que requiere contar con un contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en el Municipio de Juradó en el Departamento de Chocó, para el funcionando el Juzgado Promiscuo Municipal de este Municipio y dadas las buenas condiciones locativas del inmueble que fue ofertado por el señor NELSON HURTADO

VANEGAS, se prestaría un mejor servicio y mejores condiciones locativas para los funcionarios y usuarios externos del despacho, por lo cual es más beneficioso para la entidad realizar este nuevo contrato.

Para realizar el análisis económico de las condiciones del mercado sobre el valor estimado del contrato y no generar cambio o restitución por desequilibrio económico, se tuvieron en cuenta los siguientes factores:

- Duración del contrato para desarrollar
- Objeto
- Lugar de ejecución
- Contratación Directa - Arrendamiento bienes inmuebles.

De igual forma para determinar el promedio del metro cuadrado en el municipio se observó el valor del actual contrato, la nueva oferta y la de un inmueble pese a estar ocupado se estableció por medio del personal del despacho el valor de arriendo de este, pues es claro que no es alta la oferta de inmuebles en jurado:

CONTRATO VIGETE/OFERTA/ OTRO INMUEBLE	AREA	VALOR DEL CANON	VALOR METRO CUADRADO
SANTO INOCENCIO PEREA SALAS CONTRATO 2019-221	Área aproximada 60 mt2	$879.920	$14.665
NELSON HURTADO VANEGAS. NUEVA PROPUESTA	Área aproximada 63 mt2	$800.000	$12.698
DIANA PATRICIA PALACIOS CC 1144025384	Área aproximada 60 mt2	$900.000	$15.000

d. **ANALISIS DEL RIESGO:**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con las demás normas relacionada a la modalidad de la contratación, cuantía, y plazo, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Medellín, ha considerado que no es necesario solicitar al ARRENDADOR la expedición de póliza alguna, pues no se requiere cubrir riesgos que sean responsabilidad exclusiva del ARRENDADOR.

Ahora bien, de conformidad con los riesgos previsibles o imprevisibles que surjan del presente contrato, se regularán de acuerdo a lo reglamentado por el Código Civil, Comercial y demás normas concordantes, teniendo en cuenta las obligaciones de las partes dentro del presente contrato.

4. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER:

De conformidad con el numeral 1 del Artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, Ley 80 de 1993, y en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, cuenta con inmuebles propios para el funcionamiento de la Adminsitración de Justicia, los cuales resultan insuficientes para instalar todos los Despachos Judiciales de funcionamiento permanente, transitorios, salas de audiencia, archivos, y demás, por lo cual se hace necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, acorde con las dispociones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial.

En este caso en particular, se tiene que pese a que el juzgado Promiscuo Municipal de Juradó ha funcionado en el inmueble actual por varios años, se presenta una propuesta de un inmueble que tiene mejores condiciones locativas, desde el control de acceso al público, el inmueble que se viene ocupando no presenta barrera arquitectónica de seguridad de acceso, pues la puerta del despacho es una cortina metálica enrollable, lo cual no permite un distanciamiento y control de ingreso de público, no cuenta con divisiones para las oficinas, por el contrario, el inmueble ofrecido cuenta con puerta en vidrio y aluminio, permitiendo un visualización y control de ingreso, tiene luces led, lo que genera un ahorro en servicios públicos para la entidad y coadyuva a mejorar las condiciones de salud de los empleados.

5. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, requiere arrendar un inmueble para el funcionamiento del Juzgado Promiscuo Municipal de Jurado que cuente con el espacio y las adecuaciones apropiadas que garanticen la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio de Administración de Justicia a la comunidad en general en condiciones dignas y de seguridad.

Para el efecto, se presenta oferta de señor NELSON HURTADO VANEGAS, el cual cumple las necesidades físicas del espacio para funcionar el Juzgado Promiscuo Municipal.

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA ¿QUIÉN PRESTA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Analizando el mercado actual para la ejecución de un contrato con los requerimientos establecidos por la entidad para el cumplimiento del objeto relacionado con este análisis, se ha evidenciado que en Colombia existen varias personas naturales y empresas legalmente constituidas, que realizan esta actividad, tales como la empresa INMOBILIARIOA SURGIR, AL, ARRENDAMIENTOS AYURPA, ARREMDAMIENTOS

CAKDAS, INMOBILIARIA DE OCCIDENTE, ETC. FINCA RAIZ.COM, sin embargo, en el departamento del Chocó, específicamente en Juradó, es difícil encontrar inmuebles que se adecuen a las necesidades de la entidad

7. ANALISIS DE LA DEMANDA ¿QUIÉN SOLICITA ESTE TIPO DE SERVICIOS?

Al realizar un análisis exhaustivo de los procesos de selección presentes en el portal único de contratación (SECOP), se puede evidenciar que múltiples entidades estatales contratan periódicamente el servicio de arrendamiento de bienes inmuebles, generando una dinamización de este tipo de mercado, permitiendo el crecimiento económico exponencial de las empresas que prestan este tipo de servicios.

6. ANTECEDENTES- CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

La Dirección Ejecutiva Seccional ha suscrito diversos contratos de arrendamiento con distintas personas naturales y jurídicas con el fin de apoyar la labor encomendada constitucionalmente a la Entidad, en relación con la buena y eficiente prestación del servicio de la Administración de Justicia a los usuarios y propiciar ambientes de trabajo en condiciones dignas a los funcionarios y empleados de la Rama Judicial. Razón por la cual, se han celebrado contratos de arrendamiento de bienes inmuebles en los que se han pactado condiciones similares a las anteriores, sin que a la fecha se hayan evidenciado dificultades en la celebración, legalización y ejecución que imponga la incorporación de estipulaciones especiales adicionales.

7. ASPECTO REGULATORIO:

7.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, reglamenta el principio de transparencia y señala las distintas causales de selección de contratistas por parte de las entidades estatales que se encuentran sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Publica, por su parte la ley en mención y el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, regulan la contratación en sus distintas modalidades. Es así que, teniendo en cuenta el objeto a contratar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 numeral 4, literal I, de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, la modalidad de escogencia del contratista es la Contratación Directa, ya que se trata de arrendamiento de inmuebles.

7.2. REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR:

- Ley 820 de 2003
- Decreto 410 de 1971 Código de Comercio
- Ley 57 de 1877 Código Civil

8. FUENTES DE INFORMACIÓN

A continuación, se relacionan las fuentes de información que fueron bases para la realización del presente estudio del sector:

- http://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/5571/Estudio%20sobre%20el%20mercado%20de%20arrendamiento%20de%20vivienda%20en%20Colombia.pdf?sequence=1
- http://www.fincaraiz.com.co/alza_del_canon_de_arrendamiento_para_inmuebles_comerciales_no_esta_regulado-noticia-359.aspx
- Acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura-Sala Administrativa
- www.metrocuadrado.com
- www.colombiacompra.gov.co

Medellín, 13 de octubre de 2020.

WILSON CARREÑO MURCIA
Coordinador Coordinación Administrativa

RUTH ANDREA GARCIA VASQUEZ
Profesional Universitaria

JUAN DAVID RAMIREZ POSADA
Coordinador Grupo Tesoreria