	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD MÍNIMA CUANTÍA	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 1 de 6

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, *“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.”*

Por tanto, en atención al deber indicado en el Decreto 1082 de 2015 y atendiendo al principio de planeación, se presenta a continuación, el respectivo estudio del sector para **CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL EN DONDE FUNCIONARÁ EL MINISTERIO DEL TRABAJO EN EL MUNICIPIO DE CISNEROS ANTIOQUIA.**

A. ASPECTOS GENERALES

En la Dirección Territorial de Antioquia, se ha definido que se requiere hacer presencia en todos los municipios del departamento, no siendo posible tener una oficina en cada municipio, se dividió el departamento por subregiones y se buscó que las alcaldías nos permitirán a través de la figura de comodato tener un espacio para atender las necesidades de la comunidad, sin embargo, no ha sido posible conseguir todos los espacios requeridos, por lo que es necesario para el cumplimiento de las labores arrendar los espacios faltantes.


Para la contratación de los arrendamientos, el Ministerio asignó los recursos necesarios para asegurar el pago de las mensualidades pactadas y durante el tiempo estipulado.

ASPECTOS TÉCNICOS

Para cada actividad se requiere diferentes componentes así:

1. Ubicación

Se requiere una oficina bien ubicada con fácil acceso para toda la comunidad, ubicada de manera que, para la comunidad, los empresarios y todos en general se les convierta de fácil recordación

	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD MÍNIMA CUANTÍA	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 2 de 6

2. Servicios públicos

Se requiere negociar con el dueño del predio para que una vez llegue la factura sea entregada a tiempo al Ministerio del Trabajo, quien procederá a realizar el trámite interno necesario para realizar el pago de manera puntual. En caso de requerir algún ajuste o modificación le será informada al dueño del predio para que sea el quien realice reclamo respectivo.

3. Predial

El predial corre por cuenta del dueño del local.

4. Contratación

Se realizará cumpliendo las normas establecidas para las entidades estatales, se realizará un estudio de mercado, un estudio previo, un clausulado, se elaborará el certificado y registro presupuestal y, por último, se registrará todo en SECOP II para legalizar el contrato.


5. Pagos

Se realizarán en los primeros días del mes, una vez presenten la cuenta de cobro o factura, el supervisor del contrato realizará un informe para autorizar el pago.

B. ESTUDIO DE LA OFERTA

ESTUDIO DE MERCADO (Cotizaciones)

Se procedió a solicitar cotizaciones en el sector de arrendamientos, recibiendo tres (3) cotizaciones físicas, con el valor propuesto, se analizaron las mismas y una vez definido que cumplen con las especificaciones técnicas, se procede a definir entre ellas la que podría ser seleccionada, se le informaría y se procede a realizar el proceso de contratación.

	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD MÍNIMA CUANTÍA	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 3 de 6


Es necesario tener en cuenta que el dueño del local en donde funciona actualmente el Ministerio del Trabajo, nos pidió la entrega de este, por tal razón, se procede a solicitar las tres (3) cotizaciones para efectos de determinar la mejor opción.

No hay agencia de arrendamiento, por lo tanto, anexamos las siguientes cotizaciones para su estudio:

1. Local del señor NICOLAS DAIRO GRANADOS MESA por valor de \$1'800.000,00
2. Local de la señora TRINIDAD HOYOS TABARES por valor de \$1'960.000,00
3. Local de la señora MARTHA LUZ HOYOS TABARES por valor de \$2'500.000,00

Si tenemos en cuenta que en el momento estamos pagando un canon de arrendamiento de \$1'751.000,00, y que se tiene autorizado para 2026 un incremento del 3% quedando en \$1'803.530,00, se puede observar que las propuestas sobre pasan los valores que se pagan actualmente, por tal razón, se sugiere aceptar la propuesta del señor Nicolás Granados, la cual se aproxima al valor que tenemos reservado y además, el Inspector nos ha manifestado que cumpliría con lo requerido.

Propuesta 1	Propuesta 2	Propuesta 3
NICOLAS DAIRO GRANADOS MESA	TRINIDAD HOYOS TABARES	MARTHA LUZ HOYOS TABARES
* Local de 110 mts ubicada en Carrera 17 No. 17 – 58 Calle Nueva * Primer piso * Sala comedor, Cocina, Sala posterior, Patio, Dos Baños. * Servicios Públicos independientes	* Local de 85 mts ubicada en la Carrera 17 No. 18 – 17 Calle Nueva * Primer piso * Dos habitaciones, dos patios, cocina, sala comedora * Servicios públicos independientes	* Local de 50 mts ubicado en la Calle 21 No. 19 B – 35 Carrera Bolívar * piso * Tres salas y un baño * Servicios públicos independientes
\$1'800.000	\$1'960.00,00	\$2'500.00,00

	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD MÍNIMA CUANTÍA	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 4 de 6

El municipio es turístico 100%, se construyó una nueva vía de quinta generación que hace que los predios se coticen mucho y por lo comercial, en el municipio han incrementado mucho los valores de los arrendamientos.

No hay opción de comodato con el municipio ni con la casa de justicia, se solicitó el certificado.

Después de verificar que las propuestas presentadas por las firmas antes mencionadas, se encuentra que cumplen con lo solicitado por el Ministerio para una buena atención a los diferentes usuarios y se realizó el correspondiente estudio de mercado, así:

C. ESTUDIO DE LA DEMANDA

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

Dentro de los históricos de contratación se puede observar que el primer contrato se logró por bajo costo gracias a la labor de convencimiento del Inspector y desde entonces se ha renovado año a año, siempre haciendo el ejercicio de buscar comodato y solicitar tres cotizaciones para estar seguros de que es la mejor opción.


¿Cómo adquieren las entidades estatales este bien o servicio?

Los contratos de arrendamiento se realizan por contratación directa registrando la información en el SECOP II, se ingresa el clausulado, el estudio de mercado, y el CDP y RP

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta el estudio de mercado (cotizaciones) realizado por parte de la entidad, podemos ver que todos los locales consultados tienen un valor por encima del que actualmente tenemos y que solo uno se ajusta al presupuesto que actualmente tenemos asignado.


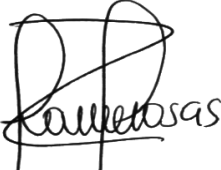
Por tal razón, se solicita que se estudie y de ser posible se acepte la propuesta del señor **NICOLAS DAIRO GRANADOS MESA**, ya que cumple con los requisitos y

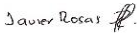


	PROCESO GESTIÓN DE CONTRATACIÓN FORMATO ESTUDIOS PREVIOS PARA CONTRATACIÓN MODALIDAD MÍNIMA CUANTÍA	Código: GC-PD-06-F-01
		Versión: 4.0
		Fecha: Diciembre 03 de 2015
		Página 5 de 6

requerimientos solicitados, está muy bien ubicada, está en remodelación y la entregaría adecuada y pintada, queda cerca de la oficina anterior y no tendríamos que incurrir en ningún gasto extra como bodegaje y trasteos o acarreos.

Por último, se sugiere elaborar un nuevo contrato hasta diciembre de 2026.

El valor propuesto deberá contemplar los gastos y descuentos que se generan para la suscripción y ejecución del contrato y los pagos por impuestos, seguros, estampillas y demás gastos de acuerdo con la ley, si hay lugar a ello.

 MARÍA FERNANDA ZULUAGA GAVIRIA Directora Territorial de Antioquia	 JAVIER ENRIQUE ROSAS WALTEROS Inspector De Trabajo y Seguridad Social - (Supervisor)
---	--

Funcionario/Contratista	Nombre	Cargo	Firma
Proyectado por:	Javier Rosas	Inspector de Trabajo	
Revisado por:	Laura A.	Asesora	
Aprobado por:	M. Fernanda Zuluaga	Directora	

Declaramos que el documento ha sido elaborado y revisado conforme a las normas y disposiciones legales vigentes, y que su contenido refleja fielmente los criterios jurídicos y técnicos aplicables.