



ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION DIRECTA

ESTUDIO DEL SECTOR PARA LA ELABORACION DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El presente estudio del sector se realiza dando cumplimiento al artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y manual explicativo titulado "guía para elaboración de estudios del sector" emitido por Colombia compra Eficiente; donde se impone la obligación a la entidad estatal en este caso, La Personería Municipal, el deber de análisis durante la etapa de planeación para conocer el sector relativo al objeto contractual.

1. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN DEL SERVICIO.

Históricamente la producción formal de vivienda en Colombia ha presentado limitaciones en su dimensión y composición por la localización, el precio, el tipo de vivienda, etc. Esta oferta ha atendido las demandas de servicios habitacionales de los grupos de ingresos medios altos y altos.

Los hogares de ingresos bajos y medios bajos han compensado esta condición del mercado principalmente mediante la producción informal y el arrendamiento. Sin embargo, la producción informal de vivienda acoge, por una parte, hogares pobres, marginados tanto del mercado de vivienda nueva como del mercado de arrendamientos, y hogares que, sin ser pobres, asumen la autogestión de su vivienda, más como una reacción de no aceptación de los atributos de la oferta formal que por su condición socioeconómica.

En este contexto, el arrendamiento constituye una forma de tenencia de la vivienda aceptada por los hogares que, estando marginados del mercado de vivienda nueva, tampoco consideran la producción informal como una alternativa viable. Esta dinámica ha llevado, desde 1985, a la reducción progresiva de la proporción de propietarios, al punto de que esta forma de tenencia es superada actualmente por el agregado de las otras.

Consecuentemente, han ascendido dos tipos de tenencias: el arrendamiento, y otra forma asociada a este, que es la de los hogares que ocupan la vivienda en calidad de usufructo.

Este último grupo presenta las condiciones de precariedad habitacional y pobreza más críticas. Los factores que han determinado la naturaleza predominantemente informal de la oferta residencial de arrendamientos están asociados con la baja producción de vivienda de interés social (VIS), las limitaciones en la capacidad económica de la demanda, y un marco legislativo que en el pasado contenía una fuerte regulación del mercado inclinada hacia el arrendatario.

La resultante de la interacción de estos factores fue la falta de estímulos para el desarrollo y la consolidación de una producción formal de viviendas para alquilar. En lo referente a



propuestas de política pública hay dos grupos de iniciativas: la ampliación de la oferta de vivienda para arrendar y la implementación de subsidios de arrendamiento.

2. IDENTIFICACION DEL SERVICIO A CONTRATAR Y ANÁLISIS.

2.1 OBJETO CONTRACTUAL: El inmueble que se pretende contratar está ubicado en el municipio de Segovia (Antioquia), en el Barrio Colon (según servicios públicos) con un área de 80 M2, cuenta con instalaciones eléctricas y sanitarias.

2.2 CODIGO DE CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	CÓDIGO UNSPSC
F SERVICIOS	80000000	80130000	80131500	80131501	80131501

2.3 TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El lugar de ejecución del contrato de arrendamiento será el municipio de Segovia (Antioquia) y el plazo de ejecución será de un (1) días y once (11) meses contados a partir la firma del acta de inicio.

3. ESTRUCTURA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR DE PRESTACION DE SERVICIOS.

3.1 ANÁLISIS DEL MERCADO.

3.1.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO.

En el Municipio de Segovia, existen personas que pueden cubrir la demanda de otorgar bienes en arrendamientos, pues la demanda es que en el país cada día aumenta más la contratación estatal en las diferentes modalidades permitidas de contratación de bienes para la realización de las funciones públicas, y por tal motivo se ve un incremento de los arrendamientos en todas sus categorías a nivel departamental y nacional.

3.1.2 ASPECTOS ECONÓMICOS DEL SECTOR.

Para tal efecto, y en aras de seguir los parámetros establecidos por Colombia Compra eficiente, entidad que establece los lineamientos a seguir en la elaboración



de los estudios al tenor de lo establecido en los decretos 4170 de 2011 y 1082 de 2015, La Personería Municipal tuvo en cuenta los precios del mercado y los presupuestos oficiales elaborados en procesos llevados anteriormente y publicados en la plataforma de SECOP II, realizado dicho estudio convencional no se encontró procesos llevados publicados en el secop II.

Para la determinación de los costos para la ejecución de este contrato, se tuvo en cuenta los presupuestos oficiales y cánones del mercado, de arrendamientos para las funciones y en oficinas similares, para lo cual se calculó para este proceso un valor de TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES M/L (\$34,203,333), valor que sale del rubro Presupuestal N° 2.1.2.02.02.009, Descripción, Servicios para la comunidad sociales y personales CDP N° 356 del 28 de enero de 2026, por un término de duración de once (11) meses y un (1) día del año 2026.

3.1.3 VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El contrato tendrá un costo de TREINTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES M/L (\$34,203,333) que será pagado con pago inicial por un (1) días por un valor de ciento tres mil trescientos treinta y tres pesos m/l (\$103.333) y once (11) pagos mensuales cada uno por un valor de tres millones cien mil pesos M/L (\$ 3.100.000), previa presentación de actas COBRO mensuales, Tiempo ejecutado, previo cumplimiento de las obligaciones contraídas y con la certificación expedida por el supervisor del contrato.

3.2 ANÁLISIS LEGAL Y TÉCNICO.

Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculden lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal.

Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. 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 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. (...)".



3.2.1 SUPERVISION:

La supervisión de este contrato será ejercida por **HAMBLER ANDRE PATIÑO BEDOYA** en calidad de PERSONERO MUNICIPAL, o quien haga sus veces, para supervisar y verificar el correcto desarrollo de las obligaciones contractuales acorde con la propuesta presentada la cual hace parte integral de este contrato.

4. ANALISIS DE LA DEMANDA

4.1 ANÁLISIS DEL SECTOR DE ACUERDO CON LA DEMANDA:

El presente análisis del sector económico constituye una herramienta para ayudar Conjuntamente con los estudios de conveniencia para satisfacer las necesidades Contractuales de la Personería Municipal.

5. ANALISIS DE LA OFERTA

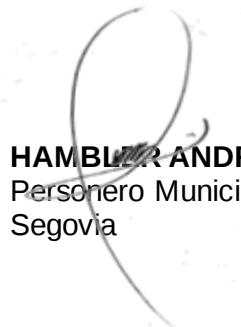
De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, en Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta. Las estadísticas de estos inmuebles hacen parte de un Acuerdo General sobre el Comercio de Servicios (AGCS) son de gran importancia para la economía local y regional porque generan valor agregado y mejoran las condiciones de empleo para las regiones, son fuente de crecimiento económico, riqueza y bienestar para los pobladores. Estas condiciones permiten que exista un desarrollo económico y social que son la base para la promoción del desarrollo humano. Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años, pero es recomendable que sea de 2 años renovables como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado. De acuerdo con el Código de Comercio la renovación del contrato de arrendamiento se establece teniendo en cuenta lo siguiente:

El artículo 520 del Código de Comercio señala que: "El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos:



- 1) Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.
- 2) Cuando el propietario necesite los inmuebles para su propia habitación o para un establecimiento suyo destinado a una empresa sustancialmente distinta de la que tuviere el arrendatario.
- 3) Cuando el inmueble deba ser reconstruido, o reparado con obras necesarias que no puedan ejecutarse sin la entrega o desocupación, o demolido por su estado de ruina o para la construcción de una obra nueva." En el caso de que se den los numerales 2 y 3 el arrendador deberá informar al arrendatario con mínimo 6 meses de anticipación que necesita el inmueble, según el artículo 520 del Código de Comercio. La ley solo obliga a renovar el contrato, más no a mantener las condiciones pactadas desde un comienzo.

Dado en Segovia en la fecha, veintisiete (27) días del mes de enero del 2026


HAMBLITZ ANDRE PATIÑO BEDOYA
Personero Municipal
Segovia