



ESTUDIO DE MERCADO PARA PROCESOS DE ARRENDAMIENTO DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE DEPORTES INDERPE

La agencia nacional de contratación, y Colomba compra eficiente, recomienda a las entidades públicas y entidades descentralizadas, implementar estudio del sector y del mercado; con el propósito de minimizar el riesgo e implementar las buenas prácticas que sirvan en las entidades estatales para atender las necesidades de un bien o servicio.

Ahora bien, en Colombia el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 establece el deber que tienen las Entidades Estatales de realizar un análisis para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo. En este sentido, el instituto municipal de deportes INDERPE, busca atender la necesidad puntual de arrendamiento; dado que, por remodelaciones en el coliseo municipal, donde la entidad tiene su sede administrativa y el gimnasio municipal serán intervenidas. En este sentido, la entidad se ve en la obligación de buscar espacios adecuados dentro del municipio, para dar continuidad a sus procesos, en el campo administrativo y de actividad física funcional.

Por ello, se establece dar inicio a la consecución de un local, con características específicas, que solucionan una necesidad puntual. De esta manera, el Estudio del Sector permite identificar las oportunidades disponibles en el mercado para atender la necesidad de la Entidad Estatal para este caso el INDERPE. El resultado del análisis del sector deberá plasmarse en los estudios y documentos previos del Proceso de Contratación, toda vez que incide directamente en las condiciones fijadas en los pliegos de condiciones o la invitación.

Análisis de mercado: El municipio de El Peñol, fundado en en el año 1774, y por la construcción de la hidroeléctrica Peñol – Guatapé, sus tierras fueron inundadas, lo que obligó al desplazamiento de la cabecera municipal de El Peñol en el año 1978, donde hoy

Municipio de El Peñol



se encuentra ubicado el nuevo casco urbano; población creciente de manera constante, a causa de la llegada de la población turística; que termina ubicando su entorno personal y familiar dentro del territorio de El Peñol por los fuertes atractivos turísticos. Esto ha ocasionado un crecimiento no planificado, en temas de urbanismo y edificaciones; lo que ha encarecido la oferta de bienes inmuebles en nuestro municipio, y hace que, por términos económicos de oferta y demanda, los precios del alquiler de la propiedad raíz se eleven en porcentajes hasta en un 100%, del valor real.

Este crecimiento poblacional y de demanda de servicios, ha obligado a particulares y empresarios a crear agencias inmobiliarias, dedicadas al alquiler de viviendas y establecimientos comerciales dentro del municipio, lo que ha generado una planificación en términos de arrendadores y arrendatarios, que aplica a la mayoría de propiedades en alquiler de nuestro territorio, lo que obliga a la culturización de utilizar estas agencias de arrendamientos, sin desconocer algunas personas particulares que ofrecen su propiedad en alquiler en caso de tenerlas. Hoy en nuestro municipio, contamos con un aproximadamente cuatro (4) inmobiliarias (Oriente mejor G y G, la Fénix SAS, Avanty), que ofrecen alternativas de solución para las necesidades a contratar.

Con base en el análisis del sector, el instituto municipal de deportes INDERPE, realizará solicitud de cotizaciones a las agencias de arrendamiento radicadas en el municipio, para el alquiler de un local, bajo las siguientes características; Un espacio físico, (local y/o establecimiento), con un espacio mínimo de (120 mts²), y una altura mínima de (2.5 mts), con unidades sanitarias y lava manos, piso en concreto o de alta resistencia, que permita soportar el peso de máquinas y descarga de mancuernas y discos de diferentes pesos, utilizadas para la práctica de la gimnasia; con muros revocados y base de pintura, con eliminación natural y/o ventanas al igual que con buena ventilación, y que cuente con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y emergía; ubicado en cualquier dirección del sector dos o tres del municipio; que sea entregado en calidad de arriendo por el tiempo que determine el INDERPE; este espacio será inspeccionado de manera ocular por el



personal del instituto de deportes, para verificar las características exigidas, y realizar el respectivo análisis de costo beneficio, para el alcance que se pretende lograr (trasladar las instalaciones administrativas y gimnasio de mantenimiento físico)

Aspectos legales: Se requiere, para la toma del local en arriendo, que el arrendatario, cuente con los permisos de funcionamiento del local y/o establecimiento comercial, de la administración municipal de El Peñol, adicional a la legalidad de los servicios públicos de acueducto alcantarillado y energía. El inmueble debe estar libre de cualquier gravamen, ni proceso judicial abierto que pueda generar desalojo en el plazo del contrato. Este proceso de arrendamiento, para el caso del instituto de deportes INDERPE, estará amparado por los lineamientos de la contratación estatal; lo que indica que el arrendatario (agencia inmobiliaria) se acogerá a la regulación establecida para el sector público.

Aspectos económicos: Recibidas las cotizaciones de las agencias de arrendamiento, se realiza el análisis costo beneficio y/o satisfacción de la necesidad de las ofertas entregadas, bajo los siguientes criterios:

NOMBRE DEL ARRENDATARIO	DIRECCIÓN	CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE Y MTS2	VALOR
Oriente mejor G y G	No presenta	-0-	-0-
La fénix	No presenta	-0-	-0-
Avanty	TV 02 # 19 – 05 SECTOR DOS	Área de 86 metros cuadrados Local completamente nuevo con obra blanca, piso en vaciado con una unidad sanitaria servicios públicos independientes, y con antejardín.	\$ 3.900.000

Municipio de El Peñol



Avanty	CRA 15 # 07 – 56 Sector Dos	Área de 130 metros cuadraros Local completamente nuevo en obra blanca, piso en cerámica, unidad sanitaria servicios públicos independientes. Espacio de balcón, ubicado en edificio con destinación residencial	\$3.200.000
Avanty	Cra 19 #10 – 30 barrio conquistadores	Área de 120 metros cuadrados aproximadamente espacios independientes para oficina y local para gimnasio Local completamente nuevo en obra blanca, piso en mármol vaciado; unidad sanitaria servicios públicos independientes. Espacio de balcón, ubicado en edificio con destinación residencial	\$ 3.600.000

Realizado el análisis de las ofertas entregadas y comparándolas con las realidades presupuestales del instituto de deportes, se determina que, se realizará una oferta en plataforma secop II, por un valor promedio de tres millones seiscientos mil pesos (\$ 3.600.000) canon de arrendamiento mensual; donde los oferentes presentarán sus propuestas, comerciales de un local donde se ubique tanto el gimnasio municipal como la oficina administrativa del instituto municipal de deportes INDERPE, y se determinará la mejor opción.

Municipio de El Peñol



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Norbé', is written over a light gray rectangular background.

Angel Norbé García Giraldo

Gerente INDERPE.