



ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1082 Del 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.

OBJETO: Arrendamiento de tres celdas de parqueadero en la CARRERA 2 No 31-32 BARRIO KENNEDY, del Municipio de Quibdó en el departamento del Chocó, para tres vehículos oficiales con placas OBI 229 OCK 378, y OBI 228, asignados para el transporte de los Magistrados del Consejo Seccional de la Judicatura del Chocó y vehículos de seguridad de Jueces de la Rama Judicial del Chocó.

CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

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

ASPECTOS GENERALES

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, no cuenta con inmuebles propios para el parqueadero de su parque automotor en todos los Municipios de Antioquia-Chocó, siendo necesario suscribir contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas, y así garantizar la conservación de los vehículos de la administración de Justicia.

El presente análisis está basado en contrataciones directas de arrendamientos de conformidad con Decreto 1082 Del 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 usuales 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, los plazos, cantidades contratadas, forma de pago 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.

1. ALTERNATIVAS PARA SATISFACER LA NECESIDAD

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.

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.

PERSPECTIVA FINANCIERA: Al hacer el análisis del mercado en el Municipio de Quibdó, Departamento de Chocó, se encontró al consultar las páginas de diversas inmobiliarias de la región, que no hay disponibilidad de locales adecuados para garantizar la prestación del servicio parqueadero en este Municipio, en especial en la zona céntrica o cercanas y los existente no presentan cupo para los tres vehículos que son los requeridos para el funcionamiento de un espacio para el parqueo de los vehículos asignados para el transporte de los Magistrados de la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura de Quibdó y vehículos de seguridad de la Rama Judicial.

La Dirección Seccional deja constancia que requiere seguir utilizando el parqueadero ubicado en la CARRERA 2 No 31-32 BARRIO KENNEDY, del Municipio de Quibdó en el Departamento del Choco; para el funcionamiento de un espacio para el parqueo de los vehículos placas OBI 229, OCK 378, y OBI 228, asignados para el transporte de los



Magistrados de la Sala Administrativa del Consejo Seccional de la Judicatura de Quibdó y de seguridad de la Rama adicionalmente, el inmueble lo viene ocupando la Entidad desde hace varios meses y sin ningún inconveniente, lo que resulta económicamente más beneficioso para la misma.

Sumado a lo anterior, valorar un traslado de lugar de parqueadero a otro lugar, generaría incrementos y riesgos los cuales la Entidad podría evitar manteniendo la continuidad del servicio mediante la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento con TUOR ARANGO SAS

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.

ANALISIS DEL RIESGO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con las demás normas, por 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, tales se regularan 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.

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD A SATISFACER

De conformidad con el Decreto 1082 del 2015 y demás normas concordantes, las entidades estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien, servicio, obra o labor.

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín no cuenta con inmuebles o espacios propios para el parqueo de los vehículos asignados para el transporte de los Magistrados del Consejo Seccional de la Judicatura de Chocó, y vehículos de seguridad de Jueces de la Rama Judicial del Chocó, ni espacios para disponer como parqueadero, que sea adecuado y seguro, para salvaguardar, preservar y conservar el patrimonio público como son los vehículos, de tal manera que los vehículos permanezcan en perfectas condiciones, por tal motivo se hace necesario contratar tres (3) celdas de parqueaderos para los vehículos al servicio de la Rama Judicial con placas OBI 229 OCK 378 Y OBI 228.



Atendiendo a esta necesidad en la actualidad, se encuentra en ejecución un contrato, cuyo plazo vence el día 16 de diciembre de 2020, y subsistiendo la necesidad es necesario adelantar los trámites requeridos para la nueva contratación.

3. 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.

4. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

La Dirección Ejecutiva Seccional de Administración Judicial de Medellín, requiere arrendar tres (3) celdas de parqueo, en el municipio de Quibdó, las cuales deberán corresponder a un espacio cubierto y seguro, y con las medidas de seguridad, como una puerta de ingreso, y techadas a efectos de resguardar los vehículos que serán allí parqueados.

Para el efecto, las celdas ubicadas en el inmueble situado en la CARRERA 2 No 31-32 BARRIO cumplen con las necesidades físicas requeridas, pues el referido inmueble esta acondicionado para operar como parqueadero.

5. ASPECTO REGULATORIO

5.1. 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 Pública,

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.

5.2. REGULACIÓN APLICABLE AL SECTOR:

4. Ley 820 de 2003
5. Decreto 410 de 1997 Código de Comercio
6. Ley 84 de 1873 Código Civil



6. FUENTES DE INFORMACIÓN

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

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

Medellín, 14 de diciembre de 2020

WILSON CARREÑO MURCIA

Coordinador Coordinación Administrativa Chocó

LESLY MOSQUERA CÁRDENAS

Profesional Universitaria
Área de Asistencia Legal

CARLOS JULIO JARAMILLO RAMÍREZ

Área Financiera