INTRODUCCIÓN

A través del presente documento nos permitimos documentar el estudio del sector o mercado y de los oferentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 y 15 del **ACUERDO Nro. D-1-JD 005 DE 2014** "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO DE CONTRATACIÓN EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL SAN PEDRO Y SAN PABLO" modificados parcialmente por el **ACUERDO Nro. D-1-JD 004 DE 2019,** donde se establece la obligatoriedad de elaborar el análisis del mercado y de los oferentes, al cual pertenece la necesidad que se pretende satisfacer.

De conformidad con los lineamientos expedidos por Colombia Compra Eficiente, para la elaboración de los estudios del sector, tratándose de **PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA** el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del proceso de contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago.

El análisis del sector debe permitir a la **EMPRESA SOCIAL DEL ESTADO HOSPITAL SAN PEDRO Y SAN PABLO** 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.

2 OBJETO CONTRACTUAL

Arrendamiento de habitaciones para albergar estudiantes, en el marco de los convenios Docencia Servicio o de Prácticas Empresariales, realicen sus prácticas formativas en los diferentes servicios y dependencias de la ESE Hospital San Pedro y San Pablo; como una condición fundamental para garantizar su bienestar y su protección mientras dura su rotación académica.

3 SECTOR COMERCIAL

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 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.

1.1 Porcentaje de Incremento Canon de Arrendamiento para Vivienda Urbana. 2015

Los cánones de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana serán reajustados para el 2015 en un 3% para aquellos contratos suscritos ANTES del 10 julio de 2003, fecha en que fue expedida la ley 820 de 2003 "por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones", y en un 3.66% para los contratos suscritos DESPUÉS del 10 julio de 2003, conforme el ajuste de la inflación del 2014, según lo establece la ley mencionada en sus artículos 18 y 20:

"Artículo 18. Renta de arrendamiento. El precio mensual del arrendamiento será

fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo.

La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo

catastral vigente....

"Articulo 20. Reajuste del canon de arrendamiento. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley

A. ANÁLISIS DEL MERCADO

Aspectos Generales

Estructura del mercado de arrendamiento en las ciudades objeto del Estudio Como primer antecedente que perfila el mercado de arrendamiento a nivel nacional y de las ciudades objeto de estudio cabe observar que este es eminentemente urbano.

En este sentido, al hecho de que la proporción de hogares residente en el área rural del país es de apenas el 22,3% (DANE, 2005a[1]), hay que agregar que tan sólo el 11,7% de estos vive en arriendo (equivalente al 2,6% del total de hogares a nivel nacional). Si se observa de manera específica la tenencia en arriendo, mientras el 91,7% del total nacional de hogares arrendatarios se localiza en el área urbana, el 8,3% lo hace en el área rural. 1.1. Precios de renta y compra de vivienda, según segmentos del mercado y quintiles de ingreso per cápita de los hogares En Colombia el mercado de arrendamiento de vivienda opera en segmentos de la población que, en la escala socioeconómica general, desde la perspectiva de su clasificación por estratos, no representan condiciones latentes de pobreza o riqueza económica, es decir, no se sitúan en los niveles extremos. Como ilustración de esta característica del mercado de arrendamientos, cabe observar que a nivel nacional el registro de hogares arrendatarios adquiere mayor incidencia o peso relativo en los estratos socioeconómicos dos (2) a cuatro (4). Específicamente, dentro de la población de hogares arrendatarios, siete de cada 10 se encuentran localizados en estratos dos y tres. De manera contraria, los hogares propietarios, por su parte, presentan proporciones más altas de participación al interior del estrato más bajo (uno) y de los dos más altos (cinco y seis), que son los extremos de la escala.

Propietarios de las viviendas arrendadas: Individuos, empresas, desarrolladores inmobiliarios En Colombia el stock habitacional y la producción de unidades nuevas están rezagados con relación al tamaño de su población. Esto se puede verificar analizando la relación del número de viviendas del stock y la producción de vivienda por cada 1.000 habitantes. Los efectos de este desequilibrio se evidencian, entre otras cosas, en dos procesos que han actuado como compensadores de la demanda de servicios habitacionales en Colombia. En primer lugar, en el incremento constante de las partes, casos en los cuales, en virtud de la "plena confianza", se omite la fijación de acuerdos respecto de la ocupación del inmueble. En otros casos involucra también subarriendo, cesiones de contrato, etc.

Proporción de arrendatarios a nivel nacional y de las principales ciudades, como lo muestra la información consignada en este documento. 5 En segundo término, pero no menos importante, en el mantenimiento de la dinámica de la producción no formal de vivienda. En este caso, la composición de las viviendas incorporadas al stock habitacional durante el último período intercensal 1993-2005 registra una procedencia no formal estimada en el equivalente al 65% de las unidades de vivienda. Esta característica del mercado habitacional colombiano ha determinado que la mayor parte del stock arrendado se haya generado dentro de la informalidad. A nivel de la oferta, en el inventario arrendado prevalecen formas de producción social de vivienda (autogestión, desarrollo progresivo, subdivisión, ampliación, etc.), frente a una producción formal mínima.

Este origen de los oferentes lleva a que el arrendador no opere con racionalidad de inversionista, pues interviene en este mercado como un pequeño agente mercantil, con el objetivo de generar ingresos complementaros para el hogar propietario. El escenario de mercado se complementa con una intermediación inmobiliaria especializada muy baja y concentrada en segmentos de precios medio altos y altos. En efecto, de acuerdo con la entidad que agremia a las inmobiliarias que usan en sus contratos la garantía o póliza de contrato de arrendamiento, Unifianza S.A., en septiembre de 2011) existían alrededor de 2.500 empresas inmobiliarias de diferente tamaño, agrupadas en varios organismos gremiales, como se comenta en un párrafo posterior. En los estudios del CENAC realizados para la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), se ha estimado que en Colombia se suscriben o renuevan aproximadamente 1.100.000 contratos de arrendamiento cada año. Por otra parte, los precios de los

[1] La estratificación socioeconómica es el instrumento técnico que permite clasificar la población de los municipios y distritos del país, a través de las viviendas y su entorno, en estratos o grupos socioeconómicos diferentes. Se realiza, principalmente, para cobrar los servicios públicos domiciliarios con tarifas diferenciales por estrato y para asignar subsidios en esta área. De esta manera, quienes tienen más capacidad económica pagan más por los servicios públicos y contribuyen para que los estratos bajos puedan pagar sus tarifas. En la medida en que localiza geográficamente a la población, según sus características socioeconómicas, permite orientar la planificación de la inversión pública, realizar programas sociales como la expansión y el mejoramiento de infraestructura de los servicios públicos y vías, ocuparse de la salud y el saneamiento básico, y la educación y la recreación en las zonas que más lo requieran. Asimismo, sirve para cobrar tarifas de impuestos asociados a los inmuebles como el predial unificado, en forma diferencial por estrato (véase www.dane.gov.co).

alquileres muestran un comportamiento muy estable, según registra el IPC de arrendamientos. El gráfico 4 muestra que estos crecen menos que los de otros servicios habitacionales, como lo evidencian los índices de precios de vivienda nueva y usada.

Aspectos económicos

Las rentas obtenidas por el alquiler de inmuebles (viviendas y/o locales) pueden considerarse como actividad económica según las circunstancias. Esto es de vital importancia, ya que, de serlo, la fiscalidad de estas rentas puede diferir en tributos como el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) o el Impuesto sobre Sociedades (IS).

De forma genérica, una actividad se califica como económica **siempre que suponga la ordenación por cuenta propia de factores de producción** al objeto de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios en el mercado con ánimo de lucro.

De hecho, la Dirección General de Tributos -organismo perteneciente al Ministerio de Hacienda- interpreta el concepto de arrendamiento de inmuebles de diferente manera según el ámbito del impuesto sobre el cual se desee disfrutar de un beneficio fiscal.

De forma más concreta **y a efectos del IRPF**, se establece que el arrendamiento de inmuebles constituye una actividad económica cuando:

Para la ordenación de aquella se utilice, al menos, **una persona empleada con un contrato laboral vigente y a jornada completa.**

En el caso del Impuesto sobre Sociedades los requisitos son casi idénticos a los del IRPF, pero hay algunas diferencias:

Externalización de la actividad: La Dirección General de Tributos contempla la posibilidad de ceder la gestión de la contratación del personal a través de un tercero, pero bajo el cumplimiento de diferentes circunstancias que deberán observarse de manera independiente en cada caso.

Grupo de Sociedades: si varias empresas en un grupo se dedican al alquiler de propiedades, solo es necesario que una de ellas tenga a alguien encargado de gestionar la actividad de alquiler para cumplir con el requisito de tener una persona contratada.

Aspectos Técnicos:

En relación al contrato de arrendamiento, debemos tener en cuenta en primer lugar, el artículo 1.542 del Código Civil, que establece: *"El arrendamiento puede ser de cosas o de obras o de servicios"*.

En el presente artículo nos centraremos en los elementos a tener en cuenta en los contratos de arrendamiento de vivienda o para uso distinto del de vivienda, así nos interesa aquí básicamente el arrendamiento de cosas, el cuál queda definido en el artículo 1.543 del Código Civil, y dispone que: *"En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y por precio cierto."*

Así, teniendo en cuenta los referidos preceptos, puede definirse el contrato de arrendamiento de cosas como aquél por el que una persona transmite el uso o goce de una cosa determinada a otra persona, a cambio de un precio y durante un tiempo determinado.

En el presente artículo nos centraremos en los elementos a tener en cuenta en los contratos de arrendamiento de vivienda o para uso distinto del de vivienda, así nos interesa aquí básicamente el arrendamiento de cosas, el cuál queda definido en el artículo 1.543 del Código Civil, y dispone que: *"En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y por precio cierto."*

Así, teniendo en cuenta los referidos preceptos, puede definirse el contrato de arrendamiento de cosas como aquél por el que una persona transmite el uso o goce de una cosa determinada a otra persona, a cambio de un precio y durante un tiempo determinado.

De lo señalado hasta el momento podemos afirmar que nos encontramos ante un contrato de carácter claramente consensual, esto es un contrato que se perfecciona por la mera voluntad de las partes contratantes.

Por otro lado, debemos señalar que nos encontramos ante un contrato esencialmente temporal, esto tiene especial importancia ya que en nuestro ordenamiento jurídico no se admiten los arrendamientos perpetuos.

Además, es oneroso, lo que supone que cada una de las partes del contrato obtiene una ventaja o un beneficio en contraprestación a la obligación que debe realizar.

Aspectos Legales

El Hospital San Pedro y San Pablo, es una Empresa Social del Estado, que a la luz de lo prescrito por el numeral 6 del artículo 195 de la Ley 100 de 1993 y el artículo 16 del Decreto 1876 de 1994 hoy compilado en el Decreto 780 de 2016 en materia contractual se rige por las normas del derecho privado y puede discrecionalmente utilizar las cláusulas excepcionales previstas en el Estatuto General de Contratación de la administración pública.

Contrato de **servicios profesionales /los servicios de apoyo a la gestión,** enmarcado entre otros, dentro de los siguientes aspectos legales:

El artículo 1495 del Código Civil otorga una definición de contrato o convención de naturaleza civil, como aquel acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. De la norma anterior se puede interpretar que cuando una persona se obliga a hacer algo, se puede hablar de un contrato de servicios
NO HAY MAS LUGAERS EN LA VIRGINIA QUE CUMPLAN CON LO REQUERIDO

En cuanto al contrato de prestación de servicios, el mismo puede realizarse bien sea a través de una persona natural o persona jurídica. En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable.

La prestación de servicios implica la inexistencia de personal de planta suficiente para cumplir con las obligaciones inherentes al funcionamiento de la Entidad o para desarrollar las actividades orientadas a la concreción de los proyectos de inversión.

El artículo 23 del **ACUERDO Nro. D-1-JD 005 DE 2014 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESTATUTO DE CONTRATACIÓN DE LA ESE HOSPITAL SAN PEDRO Y SAN PABLO DE LA VIRGINIA RISARALDA"** modificado parcialmente **ACUERDO Nro. D-1-JD 004 DE 2019** señala que la Empresa Social del Estado Hospital San Pedro y San Pablo podrá contratar bajo la modalidad de contratación directa, es decir sin pluralidad de oferentes, ya sea a través de contrato o por medio de orden previa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.
Lo anterior implica que es legal, la contratación de personal, idóneo que colaboren con la entidad territorial, para realizar tareas y actividades inherentes a la prestación de los servicios que demandan los fines estatales consagrados en el artículo 2° de la Constitución Política.

B. ANALISIS DE LA DEMANDA

La escala de la **Red de Comunidades de Egresados Antioquia (REP)** es muy referenciada por diferentes empresas del País, a esto se le suma la experiencia demostrada por el aspirante para establecer la remuneración final.

Con fundamento en el numeral 9.1.4 de la Resolución 5185 de 2013, se determinó el valor total del contrato teniendo en cuenta los estudios del futuro contratista, la experiencia, las actividades a realizar en desarrollo de las obligaciones contraídas, los posibles descuentos, las cargas tributarias, el pago que debe asumir por concepto de aportes al sistema general de seguridad social, así como las anteriores contrataciones similares efectuadas por la Entidad para el pago de los servicios profesionales.
Se estimó entonces el presupuesto para cubrir la totalidad de la contratación requerida en **SIETE MILLONES DE PESOS MCTE ($ 7.000.000) IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS INCLUIDOS**
Forma de Pago: La **E.S.E HOSPITAL** pagará el valor del contrato al **CONTRATISTA** cada mes vencido. El pago se efectuará previa entrega de la cuenta de cobro o factura y la certificación de satisfacción por el servicio por parte del supervisor o interventor del contrato y la constancia de pago de los aportes correspondientes al Sistema de Seguridad Social integral, los cuales deberán cumplir las previsiones legales.
Plazo de Ejecución: El plazo de ejecución será de **DOS (2) MESES.** Dicho plazo de ejecución se contará a partir de la suscripción del acta de inicio del contrato, lo cual deberá ocurrir al cumplimiento de los requisitos necesarios para la ejecución.

"Articulo 40. Está prohibido el pacto de remuneración para pago de servicios personales calificados con personas naturales, o jurídicas, encaminados a la prestación de servicios en forma continua para atender asuntos propios de la respectiva entidad, por valor mensual superior a la remuneración total mensual establecida para el jefe de la entidad."

C. ANALISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con el servicio a prestarse, y tal como se enunció inicialmente, el contrato de arrendamiento puede celebrarse tanto con una persona natural como una persona jurídica.

Ahora bien, en relación con el objeto y las obligaciones de carácter contractual, pueden ofertar al Hospital San Pedro y San Pablo, los servicios requeridos, todas aquellas personas naturales o jurídicas, que se encuentren inscritas en el RUT y cuya actividad económica principal esté relacionada con la prestación de servicios acorde con la naturaleza del objeto contractual y las obligaciones.

4 ESPECIFICIDADES DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA
Definición del Tipo de Contratista
PERSPECTIVA JURÍDICA

Para el Hospital San Pedro y San Pablo resulta de mayor beneficio la celebración de un contrato de prestación de servicios de apoyo a la gestión se realice con una persona natural, en virtud a los principios de economía, eficiencia y eficacia, teniendo en cuenta que el contrato de prestación de servicios presenta las siguientes características:

1. Se celebra cuando se requiere de personal con conocimientos en un área determinada.
2. La prestación de servicios se refiere a la ejecución de actividades basadas en la experiencia, capacitación y formación en determinada materia.
3. El contratista tiene autonomía e independencia desde el punto de vista técnico y científico, lo que constituye el elemento esencial de este tipo de contrato.
4. La vigencia del contrato es por el tiempo justo para ejecutar un objeto específico.

Así las cosas, esta modalidad de contratación es la más acertada teniendo en cuenta que la obligación es de hacer, mas no de cumplir un horario, ni de tener una subordinación permanente, es decir no genera relación laboral, por consiguiente, no está obligado el contratante a cancelar prestaciones sociales.

PERSPECTIVA TECNICA

PERSPECTIVA FINANCIERA

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a llevar ni reportar estados financieros, se establece que la perspectiva del presente numeral NO APLICA.

PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

Dado que las obligaciones que demande el objeto contractual pueden ser adelantadas por una persona natural, la cual no está obligada a acreditar una estructura organizacional para el cumplimiento de las mismas, la perspectiva del presente numeral NO APLICA.

RESPONSABLES DE LA ELABORACION DEL ESTUDIO	
APROBÓ	MAGNOLIA GOMEZ RESTREPO
CARGO	SUBGERENTE ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA
APROBÓ	VALENTINA HENAO SAN MARTIN
CARGO	SUBGERENCIA ASISTENCIAL
AUTORIZACIÓN DEL ORDENADOR DEL GASTO	
NOMBRE	JOHAN SEBASTIAN CARDONA VANEGAS
CARGO	GERENTE