ANALISIS DEL SECTOR ECONOMICO Y DE LOS OFERENTES

MUNICIPIO DE YOPAL

FECHA: Enero 21 de 2021

ANÁLISIS PARA CONOCER EL SECTOR RELATIVO AL OBJETO DEL PROCESO: **"CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 11 No. 23- 73; CALLE 10 No. 23 – 66 EN YOPAL, PARA EL FUNCIONAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA 2021 DE LA SEDE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CENTRO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL".**

Con fundamento en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Alcaldía Municipal de Yopal, como parte de la fase de planeación del presente proceso, llevo a cabo del análisis del sector asociado al objeto a contratar. Para el presente proceso de Contratación Directa, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que este en las mejores condiciones de desarrollar el objeto del proceso de contratación, para el caso tenemos lo siguiente:

ASPECTOS GENERALES

Entre la actividad inmobiliaria y el crecimiento económico de un país existe una relación de doble vía. La construcción, compra, venta y alquiler de propiedades inmobiliarias genera empleo, utilidades, impuestos y marca la pauta en cuanto al crecimiento de las ciudades. Asimismo, las condiciones socioeconómicas inciden en la capacidad adquisitiva de los Yopaleños que requieren de la prestación de servicios por parte de las instituciones del estado para satisfacer sus necesidades básicas insatisfechas.

El objetivo de este análisis es determinar la dinámica y potencialidades de la actividad inmobiliaria en la ciudad de Yopal, en medio de los vaivenes económicos imperantes en la región (oferta y precios de la vivienda, locales, oficinas y lotes en el área urbana de la ciudad), para determinar el valor comercial de los inmuebles y para el caso específico funcionamiento durante la vigencia 2020 de la sede primaria de la institución educativa centro social del municipio de Yopal, pueda prestar un servicio de calidad educativa y eficiencia a los 722 Estudiantes grados Primaria de primero a Quinto matriculados, fuente plataforma SIMAT con corte a 20 de Noviembre de 2020.

Ahora bien, el Municipio de Yopal como Entidad Territorial certificada de conformidad con lo establecido en la Ley 715 de 2001, tienen la competencia de administrar el servicio educativo en su jurisdicción garantizando un servicio en condiciones adecuadas. Lo anterior implica planificar, organizar, coordinar, distribuir recursos humanos, técnicos, administrativos y financieros, y ejercer el control necesario para garantizar la eficiencia, efectividad y transparencia en el servicio ofrecido, conforme lo estipula el artículo 153 de la Ley 115 de 1994 y mejorando la oferta a los estudiantes actuales y ampliando la cobertura de manera que se atienda a la población en edad escolar.

El sistema educativo colombiano es descentralizado, esto significa que los departamentos, distritos y municipios certificados son los encargados, a través de sus Secretarías de Educación de la prestación del servicio educativo en su respectiva área de jurisdicción, atendiendo a las necesidades de la población. Es así, al determinar cuál es la utilización que se les puede dar a las instalaciones escolares, el Decreto Único 1075 de 2015 ha señalado: Artículo 2.3.3.1.7.1. Utilización de las instalaciones escolares.

Los establecimientos educativos, según su propio proyecto educativo institucional, adelantarán actividades dirigidas a la comunidad educativa y a la vecindad, en las horas que diariamente queden disponibles después de cumplir la jornada escolar. Se dará prelación a las siguientes actividades:

- Acciones formativas del niño y el joven, tales como integración de grupos de interés, organizaciones de acción social, deportiva o cultural, recreación dirigida, y educación para el uso creativo del tiempo libre.
- Proyectos educativos no formales, incluidos como anexos al proyecto educativo institucional.
- Programas de actividades complementarias de nivelación para alumnos que han de ser promovidos y se les haya prescrito tales actividades.
- Proyectos de trabajo con la comunidad dentro del servicio social estudiantil.
- Actividades de integración social de la comunidad educativa y de la comunidad vecinal. (Decreto 1860 de 1994, artículo 59).

En virtud de lo anterior y en atención a que la Administración Municipal requiere contratar el arrendamiento del bien inmueble ubicado en la Calle 11 Nª 23-73 y Calle 10 Nª 23 - 66 con Folio de Matrícula inmobiliaria Nº470-80277 y Cedula Catastral Nº 010100060001000, perteneciente a la congregación HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACION DE LA SANTISIMA VIRGEN - PROVINCIA DE BOGOTA, según consta en el Certificado de Tradición Anexo, tiene reconocimiento oficial según Resolución No. 001894 del 1° de diciembre de 1998 expedida por la Secretaría de Educación de la Gobernación de Casanare, Registro del DANE 185001001965 con Nit. 844.001.109-4, con el fin de garantizar el derecho a la educación de todos los estudiantes Matriculados en esta I.E. Dicho proceso se adelantara en los términos que establece la Ley 1150 de 2007, NORMATIVIDAD QUE REGULA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN, Por ser un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, su contratación por parte del Municipio debe hacerse de manera directa, tomando como fundamento de derecho el artículo 2, numeral 4 literal i) de la ley 1150 de 2007, reglamentado por el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles del Decreto 1082 de 2015. Las condiciones de la prestación del servicio, se circunscriben en promover la formación integral del estudiante para que se auto realice como ser personal y comunitario, con principios humano – cristianos. En este sentido y con miras de dar ampliación a la cobertura se requiere garantizarles la continuidad en la prestación del servicio educativo a los estudiantes de esta institución educativa de tal manera que se cumplan las metas del plan de desarrollo.

Frente a lo anterior es pertinente señalar que las actividades Inmobiliarias durante el segundo trimestre del 2019, en su serie original, el valor agregado de las actividades inmobiliarias creció 3,1% comparado con el mismo periodo de 2018. La serie corregida de efecto estacional y calendario creció 0,8%, comparada con el trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen[1]
2019pr – Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2019pr - II / 2018pr - II	2019pr / 2018pr	2019pr - II / 2019pr - I
Actividades inmobiliarias	3,1	3,1	0,8

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

pr preliminar

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ASPECTOS MACRO ECONÓMICOS

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (diciembre 2019 / diciembre 2018) En diciembre de 2019, catorce de los quince subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales. Los mayores incrementos en los ingresos nominales se presentaron en los servicios de Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo (6,8%), Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos (10,4%) y actividades profesionales científicas y técnicas (16,1%), en comparación con Diciembre de 2018.

Tabla 1. Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Diciembre 2019p

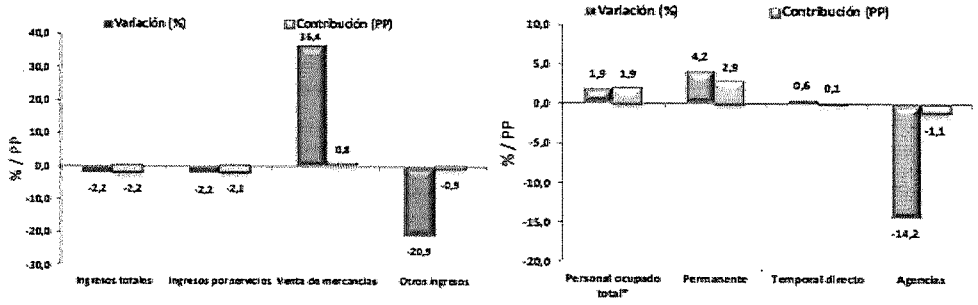
Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	5,3	4,4	0,3	0,6
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	10,0	10,2	-0,2	0,0
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	6,6	5,3	0,7	0,6
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	2,9	5,1	-2,4	0,1
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	16,0	13,5	0,0	2,6
J	División 61	Telecomunicaciones	5,0	2,3	2,8	-0,1
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	10,4	4,0	6,5	-0,1
LN	Sección L, División 68 Sección N, Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	6,8	7,3	0,8	-1,3
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	16,1	16,5	0,1	-0,4
M	Clase 7310	Publicidad	-11,6	-11,2	0,0	-0,4
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	5,6	5,0	0,5	0,1
N	División 82	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades	13,1	12,1	0,1	1,0
P	Grupo 854	Educación superior privada	3,4	2,3	0,1	1,1
Q	Divisiones 86 y 87, excepto Clase 8790	Salud humana privada	5,7	5,2	0,5	-0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	3,5	1,7	0,3	1,5

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Subsectores de servicios con las variaciones más altas 2.1.1 Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo 2.1.1.1 Variación anual: diciembre 2019 / Diciembre 2018, En diciembre de 2019, los servicios de Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo registraron un crecimiento de 6,8% en los ingresos nominales.

Gráfico 6. Variación anual y contribución de los ingresos nominales por tipo y del personal ocupado total y por tipo de contratación

Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo
Total Nacional
Noviembre 2019P



Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
(PP) Puntos porcentuales
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.

ANALISIS DE LA DEMANDA

El municipio Yopal ha venido adquiriendo este tipo de servicios de arrendamiento con lo cual garantiza experiencia en este tipo de contratos, El área parcial del predio que se viene adquiriendo en calidad de arrendamiento tiene una extensión métrica de 8.316 m2 para el funcionamiento de la I.E. Centro Social Primaria y así garantizarle el derecho a la educación a este segmento de población.

La Secretaría de Educación Municipal cuenta con 722 estudiantes desde el grado primero hasta el grado quinto primaria matriculados para la presente vigencia, El municipio ha venido suscribiendo mediante contrato de arrendamiento este inmueble para así garantizar el acceso y permanencia de todos los estudiantes matriculados en este establecimiento educativo.

El análisis económico se tomó como referencia el insumo histórico que se ha venido generando con este tipo de servicio de arrendamiento en favor de la prestación del servicio educativo de la institución educativa centro social Primaria, asi mismo, se tuvo en cuenta la proyección del IPC para el 2020 en cuento arriendo que se fijó en un tope máximo del 3.8%. De esta manera se garantizará el derecho a la educación de 722 estudiantes desde el grado primero hasta el grado quinto primaria. de la institución educativa Centro Social. Es de resaltar que si bien es cierto la ley 820 de 2003 regula y limita el incremento que se puede hacer del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, no hace lo mismo con respeto a locales comerciales, Tampoco el código de comercio ni el código civil regulan este aspecto, de manera que el incremento del canon de arrendamiento de inmuebles destinados a uso institucional no está limitado por la ley.

Para el valor del presente proceso la congregación "HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACION DE LA SANTISIMA VIRGEN - PROVINCIA DE BOGOTA" presenta la propuesta

por costo mensual del arrendamiento del inmueble de veintidós millones doscientos setenta y cinco mil pesos ($ 22.275.000) m/cte iva incluido.

ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD ESTATAL:

Información del portal https://www.contratos.gov.co/consultas/resultadoListadoProcesos.jsp# con los siguientes criterios de búsqueda:

VIGENCIAS	2015
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACION DIRECTA
PROCESO No.	101.19.904.2015
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No. 23 - 62 DEL MUNICIPIO DE YOPAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CENTRO SOCIAL LA PRESENTACIÓN
VALOR DEL CONTRATO	$ 36.400.000.00
PLAZO DEL CONTRATO	02 MESES 24 DIAS
OFERENTES QUE PARTICIPARON	CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN PROVINCIA DE BOGOTA.

VIGENCIAS	2016
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACION DIRECTA
PROCESO No.	101.19.209.2016
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No. 23-62 DEL MUNICIPIO DE YOPAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE PRIMARIA DE LA INSTITUCION EDUCATIVA CENTRO SOCIAL PARA GARANTIZAR EL ACCESO Y PERMANENCIA DEL SERVICIO PUBLICO EDUCATIVO PARA LA VIGENCIA 2016.
VALOR DEL CONTRATO	$ 213.499.999.98
PLAZO DEL CONTRATO	NUEVE (09) MESES

OFERENTES QUE PARTICIPARON	CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN PROVINCIA DE BOGOTA

VIGENCIAS	2017
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACION DIRECTA
PROCESO No.	1001.19.0690.2017
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 No. 23 -62 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CENTRO SOCIAL PRIMARIA DEL MUNICIPIO DE YOPAL.
VALOR DEL CONTRATO	$ 175.603.743.00
PLAZO DEL CONTRATO	SIETE (07) MESES
OFERENTES QUE PARTICIPARON	CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN PROVINCIA DE BOGOTA

VIGENCIAS	2018
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACION DIRECTA
PROCESO No.	1001.84.1282.2018
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 N0 23—62 PARA EL FUNCIONAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA 2018 DE LA SEDE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CENTRO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL.
VALOR DEL CONTRATO	$ 57.241.802.00
PLAZO DEL CONTRATO	2 MESES
OFERENTES QUE PARTICIPARON	LA CONGREGACIÓN DE HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN PROVINCIA DE BOGOTÁ

VIGENCIAS	2019

ANALISIS DEL SECTOR ECONOMICO Y DE LOS OFERENTES

MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACION DIRECTA
PROCESO No.	1001.84.0906.2018
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 NO. 23 - 62 PARA EL FUNCIONAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA 2019 DE LA SEDE PREESCOLAR Y PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CENTRO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL.
VALOR DEL CONTRATO	$ 206.717.322
PLAZO DEL CONTRATO	7 MESES
OFERENTES QUE PARTICIPARON	CONGREGACION DE LAS HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN PROVINCIA DE BOGOTA

VIGENCIAS	2020
MODALIDAD DE SELECCIÓN	CONTRATACION DIRECTA
PROCESO No.	1001.84.01451.2020
OBJETO DEL CONTRATO	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE 11 No. 23- 73; CALLE 10 No. 23 – 66 EN YOPAL, PARA EL FUNCIONAMIENTO DURANTE LA VIGENCIA 2020 DE LA SEDE PRIMARIA DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA CENTRO SOCIAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL.
VALOR DEL CONTRATO	$ 67.770.000,00
PLAZO DEL CONTRATO	3 MESES
OFERENTES QUE PARTICIPARON	CONGREGACION DE LAS HERMANAS DE LA CARIDAD DOMINICAS DE LA PRESENTACIÓN DE LA SANTÍSIMA VIRGEN PROVINCIA DE BOGOTA

Se observa que la administración Municipal de Yopal en los últimos 6 años ha suscrito contratos mediante la modalidad de contratación directa para arrendamiento de bienes inmuebles para para el funcionamiento de la sede primaria de la institución educativa centro social del municipio de Yopal.

ANALISIS DE LA OFERTA

La Camara de comercio de Casanare en el año 2015 realizó un estudio denominado ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO DE YOPAL, y entre sus datos estadísticos se encontró a personas naturales que tienen bienes raíces para alquilar prefieren transar directamente y sus resultados fueron los siguientes

3. RESULTADOS DE LA EMI

OFERTA INMOBILIARIA ALQUILER

Alquilada en el último semestre

Comuna	Apartamentos		Casas		Oficinas		Locales	
	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)
1	23	$ 15.180	20	$ 8.485	5	$ 28.989		
2	32	$ 15.953	9	$ 10.784	4	$ 43.377		
3	41	$ 13.500	30	$ 14.000				
4	153	$ 12.938						
5	4	$ 11.253	3	$ 10.852				
6			1	$ 6.500				
7								
Total	253	$ 13.588	63	$ 11.521	9	$ 35.384		

Un apartamento promedio (93,6 m2) costó $1.272.000 en Yopal durante 2015-I. Una casa (184,3 m2): $2.123.300

3. RESULTADOS DE LA EMI

OFERTA INMOBILIARIA USADA

En alquiler

Comuna	Apartamentos		Casas		Oficinas		Locales	
	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)	Unidades	Precio ($/m2)
1	60	$ 11.140	10	$ 10.077	2	$ 27.857	30	$ 26.798
2	47	$ 11.553	22	$ 10.855	11	$ 42.353	19	$ 28.232
3	31	$ 10.500	5	$ 10.300			2	$ 18.083
4	18	$ 9.938	3	$ 9.027			2	$ 31.675
5	7	$ 9.253	3	$ 9.023			4	$ 21.363
6			2	$ 7.583				
7	7	$ 10.350	2	$ 12.792			1	$ 70.000
Total	170	$ 10.900	47	$ 10.340	13	$ 40.123	58	$ 27.505

Un apartamento promedio (93,6 m2) se ofrece en $1.020.000 en Yopal durante 2015-II (-19,8% de lo transado). Una casa (184,3 m2): $1.906.000 (-10,2% de lo transado en 2015-I). Oficinas: -13,4%

Por ser un inmueble de características especiales adecuado para el ambiente escolar para para el funcionamiento de la sede primaria, en el mercado local no existe otro tipo de inmueble que cumpla con las condiciones de infraestructura requeridas, que suplan la necesidad requerida por la Secretaría de Educación y Cultura, que se pueda atender el número de población matriculada en la Institución Educativa Centro Social

Firma: **ALVARO CASTAÑEDA DUARTE**
Secretario de Despacho Secretario de Educación y Cultura

Proyecto: ANA LUCIA FIGUEREDO P
Profesional Universitario