ESTUDIO Y ANÁLISIS ECONOMICO DEL SECTOR
(Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015)

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, donde se estipula que es deber de las Entidades Estatales realizar durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo, la Escuela Superior de Administración Pública ESAP territorial No 2, realizó el análisis del sector, teniendo en cuenta además lo dispuesto en el Numeral 1.2. de la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, el cual señala: *"la entidad estatal al analizar la demanda está en condiciones de reconocer su necesidad y de identificar los bienes, obras o servicios que la satisfacen"*. Una vez realizado este análisis, será posible entender el comportamiento del mercado de oferta y las opciones de suministro para la necesidad planteada, lo cual puede desarrollarse siguiendo los parámetros del análisis de la oferta. El estudio del sector esta alineado con el análisis de la oferta, por lo que acoge los conceptos y herramientas contenidas en el mismo para presentarlos y socializarlos en los documentos del proceso. Por tanto, en la medida que se desarrolle el proceso de análisis de la oferta se obtendrán los insumos que se reflejan en el estudio del sector. De igual forma, en este análisis, la entidad presenta el contexto del mercado para definir los requisitos habilitantes aplicables al proceso, establecer la forma de evaluar las ofertas e identificar algunos riesgos." De conformidad con lo anterior y atendiendo la modalidad de contratación, a continuación, se detalla el análisis del sector

1. OBJETO

Objeto: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR.

Los productos y/o servicios que la entidad pretende adquirir se encuentran debidamente identificados a través del clasificador de bienes y servicios UNSPSC y el sector al cual pertenecen, con los siguientes códigos:

UNSPSC – Decreto 1082 de 2015										
ITEM	**GRUPO**		**SEGMENTO**		**FAMILIA**		**CLASE**		**PRODUCTO**	
1	**F**	Servicios	80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8013	Servicios inmobiliarios	801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 indica el deber de las entidades estatales de hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. Así mismo, la guía de Colombia Compra Eficiente-CCE, para los estudios del sector establece algunas recomendaciones para definir el sector y realizar su análisis correspondiente, en este sentido, propones tres áreas de estudio: Aspectos Generales, Oferta y Demanda, lo cual se acoge en el presente análisis.

ALCANCE DEL OBJETO.

Una vez analizado el objeto contractual, las obligaciones y lo que se pretende satisfacer, Escuela Superior de Administración Pública ESAP territorial No 2, ha identificado la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble, para el desarrollo de las actividades académicas y oficinas para el funcionamiento de las áreas administrativas, que cuente con el espacio y las condiciones apropiadas que garanticen el desarrollo de las clases; así como, la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio, en condiciones dignas y que cumplan con las siguientes características:

Acorde con las consideraciones anteriores, se evidencia que dicha necesidad es recurrente, lo que obliga a la entidad a tomar en calidad de arriendo un inmueble dotado de aulas para garantizar la prestación del servicio formación en el lugar de desarrollo CETAP Valledupar a aproximadamente 390 estudiantes de la modalidad de APT; así como la prestación de servicios académicos por funcionarios y contratistas en dicho lugar de desarrollo, que cumpla con las siguientes condiciones mínimas:

- El Inmueble ubicado en una zona de fácil acceso, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar.
- 12 aulas; cada una, con capacidad mínima para 30 estudiantes.
- Espacios destinados a oficina para 6 funcionarios y/o contratistas de la ESAP
- Un salón destinado para docentes ESAP
- Un espacio destinado para archivo
- Un área destinada para el funcionamiento de la bodega de la ESAP
- Baños con sus respectivos sanitarios siete (07) y lavamanos cada uno debidamente individualizados, para damas y caballeros
- El inmueble deberá contar con servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable y servicio de internet.

Dentro de las especificaciones del bien objeto de arrendamiento, se deben garantizar las siguientes condiciones:

- Garantizar el suministro de agua potable y el óptimo funcionamiento de rejillas y cañerías de agua residuales de todas las áreas en general.
- Corriente eléctrica de 110, y 220 trifásica, (Si hay conexiones eléctricas en los pisos, éstas deben sellarse totalmente para evitar cortocircuitos al momento de realizar lavados o aseo general, como también evitar accidentes).
- Garantizar el correcto funcionamiento de todas las lámparas y demás dispositivos eléctricos del ambiente en general.
- Paredes, piso y techos en excelente estado. No debe haber humedad en las paredes, ni techos rotos.
- Baños con dispensadores de jabón en los lavamanos, toallas de papel y/o tela y papel higiénico.
- Un área para contenedores de basura.
- Aire acondicionado en excelentes condiciones para el ambiente. Se debe realizar periódicamente el mantenimiento preventivo y correctivo de ser necesario.
- Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo del aire acondicionado durante todo el periodo de arrendamiento.
- Garantizar instalación y servicio de internet.
- Contar con iluminación adecuada.
- Proveer la señalización necesaria que permita decidir en caso de riesgo.
- Prevenir conductas indebidas (fumar, desaseo, uso de agua en caso de desastre), y a fomentar conductas debidas (prioridades de evacuación, rutas, buen trato de las unidades documentales, etc.)

CODIGO UNSPSC

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASES	CODIGO UNSPSC
F	(80) Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.	(13) Servicios Inmobiliarios	(15) Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones	80131500

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 indica el deber de las entidades estatales de hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. Así mismo, la guía de Colombia Compra Eficiente-CCE, para los estudios del sector establece algunas recomendaciones para definir el sector y realizar su análisis correspondiente, en este sentido, propones tres áreas de estudio: Aspectos Generales, Oferta y Demanda, lo cual se acoge en el presente análisis

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

La Escuela Superior de Administración Pública, institución de educación superior del orden nacional, creada mediante la Ley 19 de 1958, es un establecimiento público adscrito al Departamento Administrativo de la Función Pública, dotado de personería jurídica, autonomía académica, administrativa y financiera con patrimonio independiente, de conformidad con las normas que regulan el sector educativo en general y el servicio público de educación superior en particular.

La ESAP Integra el sector administrativo de la Función Pública, y tiene como objeto la capacitación, formación y desarrollo desde el contexto de la investigación, docencia y extensión universitaria de los valores, capacidades y conocimientos de la administración y gestión de lo público, propendiendo por el fortalecimiento del Estado y de la ciudadanía.

La ESAP tiene como misión la investigación, la formación y la difusión de los conocimientos, valores y competencias del saber administrativo público en el orden nacional. Para cumplir con este precepto, la institución desarrolla sus actividades misionales a través de la docencia, la cual involucra programas de pregrado y posgrado, la investigación, y la proyección institucional, los cuales se desarrollan mediante el complemento de procesos estratégicos y de apoyo.

Mediante Decreto 164 de 16 de febrero de 2021 se modificó la estructura de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP para dar cumplimiento a las responsabilidades asignadas en normas legales vigentes y en las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2020, con el fin de fortalecer los procesos de formación, investigación e innovación, proyección institucional, internacionalización, así como su gestión institucional a partir del fortalecimiento de las tecnologías de la información y las comunicaciones, con el propósito de consolidarse como centro de gestión académica y científica en Administración Pública en el ámbito nacional y territorial.

De conformidad con el artículo 41 del Decreto 164 de 2021, son funciones de la Dirección Territorial, entre otras, las siguientes:

2. Dirigir y controlar la ejecución de los procesos, funciones, planes, programas y proyectos de la ESAP en la Sede Territorial.
3. 3. Dirigir y controlar la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo académico y administrativo de la Escuela en la Sede Territorial.

Así mismo, la Resolución 611 de mayo 13 de 2021, en su artículo séptimo, se delega y desconcentra en los Directores Territoriales de la ESAP:

1. La ordenación del gasto y la capacidad de contratación como contratante, con cargo al presupuesto de la ESAP, hasta por la suma equivalente a 250 SMMLV, de bienes y servicios requeridos por la Dirección Territorial, en el marco de lo previsto en el Plan Anual de Adquisiciones de la respectiva territorial, y
2. La capacidad de contratación en calidad de contratista hasta por la suma equivalente a 250 SMMLV, sin consideración a la naturaleza o al tipo de proceso.

La ESAP hace presencia en Colombia a través de 16 direcciones territoriales, una de ellas es del Atlántico, Magdalena, Cesar y La Guajira. Cada territorial, en virtud de la desconcentración administrativa y la delegación de funciones asignadas, organizacionalmente, se subdivide en: Dirección, Centros Territoriales de Administración Pública-CETAP, Grupo académico y Grupo administrativo y financiero. Estos grupos internos de trabajo, creados mediante Resolución 612 de 2021, garantizan el cumplimiento de las funciones asignadas a las direcciones territoriales y respaldan los diferentes procesos con la finalidad de que los servicios que presta la ESAP se proporcionen en condiciones de eficacia, eficiencia y efectividad.

Dicha resolución asigna al Grupo Académico, entre otras, las siguientes funciones: 1) Adelantar las acciones necesarias para controlar la ejecución de los procesos, actividades, planes y programas de gestión académica, de acuerdo con las directrices del respectivo director territorial; 12) Ejecutar las políticas, planes, programas y proyectos de gestión académica

a cargo de la Dirección Territorial; 10) Adelantar las acciones tendientes para cumplir los procesos institucionales de formación, servicios académicos e investigación, bajo las orientaciones del director territorial; 16) Llevar el registro, consolidar y analizar los datos, estadísticas e información relacionadas con la gestión adelantada en materia académica en la territorial, y mantener actualizada y hacer la trazabilidad de la cadena de información por periodos, según la política institucional; 18) Garantizar la atención oportuna a las solicitudes de los estudiantes y docentes; 23) Gestionar las certificaciones que soliciten los estudiantes y profesores en el ámbito académico y dejar la evidencia en las hojas de vida.

En virtud de esa desconcentración administrativa y la delegación de funciones, el Grupo Académico de la Sede Territorial se encarga de adelantar las acciones necesarias para controlar la ejecución de los procesos, actividades, planes y programas de gestión académica, de acuerdo con las directrices del respectivo director territorial, las cuales se enmarcan dentro del proyecto de inversión denominado "FORTALECIMIENTO DE LA CAPACIDAD INSTITUCIONAL PARA EL ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD ACADÉMICA DE LOS PROGRAMAS DE PREGRADO Y POSGRADO DE LA ESAP NACIONAL.

Para el primer período académico de 2023, el programa de pregrado en Administración Pública Territorial contará, aproximadamente, con 1996 alumnos de pregrado y posgrado, en diferentes semestres académicos, distribuidos de la siguiente manera, según proyección de la coordinación académica para esta vigencia:

Lugar de Desarrollo	Número de estudiantes
Barranquilla	494
Valledupar	450
Santa Marta	489

Ahora bien, para el desarrollo adecuado de dichos programas se requiere de un inmueble dotado de aulas, que brinde las garantías para el desarrollo académico en un ambiente pedagógico que posibilite el proceso de enseñanza-aprendizaje, ya que la necesidad es evidente y existente; de igual manera las condiciones sanitarias y de espacios al aire libre y, en general, las mínimas requeridas.

1.1. FACTORES ECONÓMICOS

Cuadro resumen: principales indicadores económicos

Variable	Periodicidad	Unidades	Fecha último dato	Último dato disponible	Dato anterior	Un año atrás
PIB (precios constantes) 1/	Trimestral	Var. % anual	sep-22	7,06	12,65	13,76
Índice de producción industrial (IPI) 2/	Mensual	Var. % anual	oct-22	5,31	6,79	10,53
Tasa de desempleo GEIH 3/	Mensual	%	nov-22	9,50	9,72	11,53
Inflación al consumidor (IPC) 4/	Mensual	Var. % anual	dic-22	13,12	12,53	5,62
TRM (viernes) 5/	Diaria	Pesos	ene-13-23	$ 4.692,04	$ 4.989,58	$ 3.950,40
Tasas de interés						
Tasa de intervención			dic-19-22*	12,00	11,00**	2,50
DTF 6/	Semanal		ene-13-23	13,60	13,77	3,52
Agregados monetarios* **						
Base monetaria	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	6,44	7,28	13,99
M3 7/	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	11,01	10,43	12,72
Cartera * **						
En moneda total	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	15,96	15,78	9,30
En moneda legal	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	16,81	16,58	9,32
En moneda extranjera 8/	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	-4,10	-2,97	8,74
Sector externo						
Cuenta corriente	Trimestral	US$ millones % PIB	sep-22	-6.176,78 -7,24	-4.857,70 -5,46	-4.856,82 -6,13
Deuda externa	Mensual	US$ millones % PIB	oct-22	178.136,33 51,75	177.105,42 51,45	167.627,37 53,44
Saldo de reservas internacionales netas 9\ (p)	Mensual	US$ millones	dic-22	57.269,16	56.981,59	58.579,20
Situación fiscal: superávit (+) o déficit (-)						
SPC 10/	Trimestral	% PIB	mar-22	-0,87	-4,75	-1,29
GNC	Trimestral	% PIB	jun-22	-1,00	-1,20	-1,80

* Fecha de entrada en vigencia de la modificación.

** Tasa definida el 28 de octubre de 2022

1.2. POR EL LADO DE LA OFERTA

1.2.1. PIB desde el enfoque de la producción

En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 8,1% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 36,9% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 7,0% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2022pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 9,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,1% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 12,6% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,0% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,6%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,5%.

• Construcción crece 2,8%.

• Explotación de minas y canteras crece 1,9%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022[pr]- III / 2021[pr]-III	2022[pr] / 2021[pr]	2022[pr]- III / 2022[pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-1,0	-1,2
Explotación de minas y canteras	2,5	1,3	1,9
Industrias manufactureras	7,0	12,6	0,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,7	4,9	-0,4
Construcción	13,4	9,2	2,8
Comercio al por mayor y al por menor[3]	8,1	15,1	0,9
Información y comunicaciones	14,0	17,6	1,5
Actividades financieras y de seguros	9,2	5,8	-0,2
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	7,9	10,0	1,6
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,9	6,1	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	36,9	37,0	7,5
Valor agregado bruto	**6,6**	**9,2**	**0,9**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	10,8	11,9	3,1
Producto Interno Bruto	**7,0**	**9,4**	**1,6**

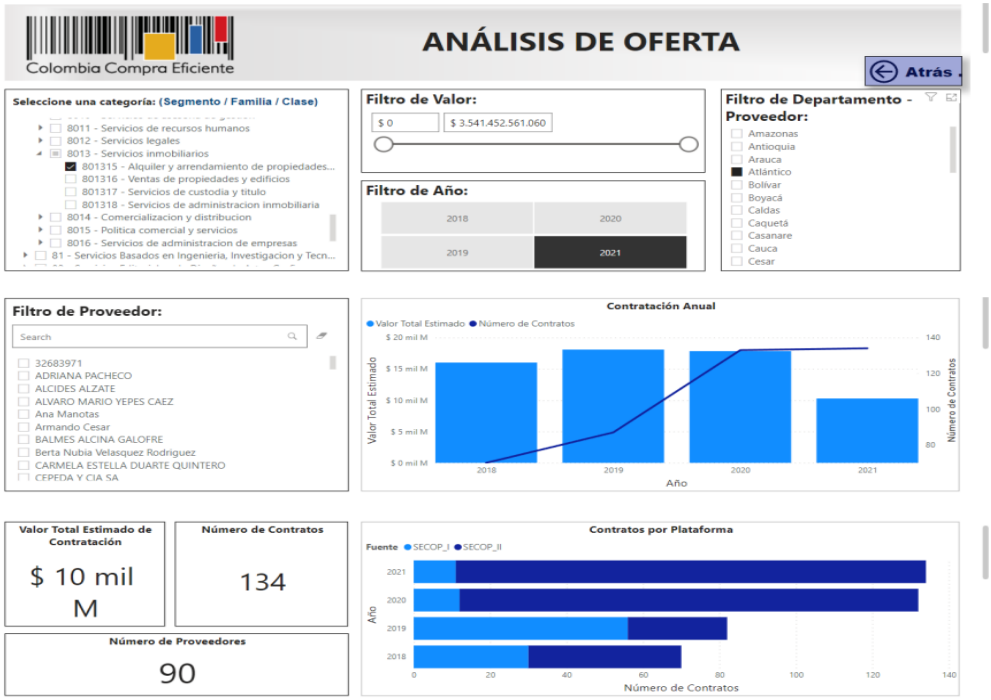
Fuente: DANE, Cuentas nacionales

4. OFERTA

A nivel nacional, se tiene el siguiente análisis de la oferta para la clase 801315, la cual se encuentra conforme a la herramienta dispuesta por Colombia Compra Eficiente.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

A nivel nacional, se tiene el siguiente análisis de la oferta para la clase 801315, la cual se encuentra conforme a la herramienta dispuesta por Colombia Compra Eficiente:



















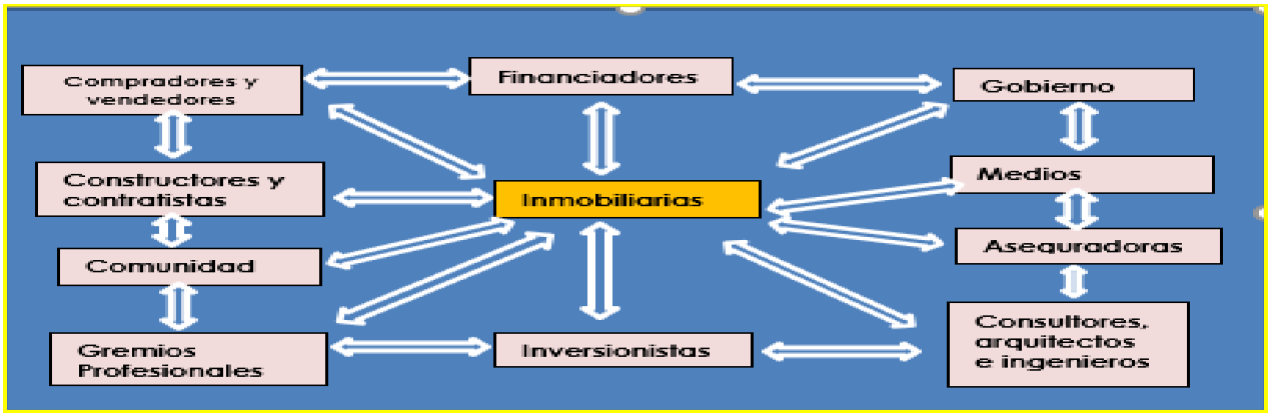
Contratos por Entidades	2021	Total
ATLANTICO - BARRANQUILLA - ALCALDIA	$ 2.778.823.964	**$ 2.778.823.964**
BOLIVAR - CARTAGENA - ALCALDIA	$ 1.703.767.481	**$ 1.703.767.481**
ATLANTICO - GOBERNACION	$ 816.054.204	**$ 816.054.204**
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - SUPERNOTARIADO	$ 791.940.363	**$ 791.940.363**
MINISTERIO DEL TRABAJO - MINTRABAJO	$ 639.967.405	**$ 639.967.405**
RAMA JUDICIAL	$ 567.322.920	**$ 567.322.920**
DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DE SINCELEJO - SUCRE	$ 477.125.400	**$ 477.125.400**
REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL - RNEC	$ 462.384.228	**$ 462.384.228**
DIRECCION SECCIONAL DE ADMINISTRACION JUDICIAL DEL MAGDALENA	$ 356.840.099	**$ 356.840.099**
INSTITUTO NACIONAL PENITENCIARIO Y CARCELARIO - INPEC	$ 286.429.330	**$ 286.429.330**
SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE - SENA	$ 217.703.506	**$ 217.703.506**
CDMB - CORPORACION AUTONOMA REGIONAL PARA LA DEFENSA DE LA MESETA DE BUCARAMANGA	$ 165.000.000	**$ 165.000.000**
UNIDAD PARA LA ATENCION Y REPARACION INTEGRAL A LAS VICTIMAS	$ 162.425.606	**$ 162.425.606**
ESCUELA SUPERIOR DE ADMINISTRACION PUBLICA - ESAP	$ 152.268.220	**$ 152.268.220**
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO PARA LA PROSPERIDAD SOCIAL - DPS	$ 145.541.311	**$ 145.541.311**

2.1. Gremios del Sector

- Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol)
- Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas)

2.2. Sector Inmobiliario en Colombia

El sector inmobiliario presenta un grupo de entes que participan de manera simultánea y alterna en el proceso de compra, venta o arriendo. Esto nos permite conocer el alcance de las acciones a que haya lugar considerando el tipo de proceso a adelantar.



Durante el primer trimestre de 2022, se evidencio un buen desempeño en ventas de vivienda a nivel nacional, frente al mismo período del año anterior. La venta de vivienda VIS creció 6% (43.984 unidades) y la No VIS, aumentó un 5%(19.506 unidades). Así mismo, los valores de venta aumentaron en proporciones más altas: los vendidos en VIS crecieron 18% y en No VIS 10%.

Esto confirma el incremento de los precios de vivienda de un año a otro en un 8%, descontando el crecimiento en unidades.

Con respecto a la disponibilidad de unidades, se redujo en 27% frente al año anterior como consecuencia del gran volumen de ventas que hubo en 2021 y los pocos proyectos que inicia conla fase de construcción.

Dicha tendencia seguirá disminuyendo, dado el alza en el precio de los insumos. A cierre del año2021, el incremento general en los materiales fue del 7,53%, especialmente por el preciodel acero que se incrementó un 33,47%. Como consecuencia de lo anterior, aumentarán los plazos de entrega de las unidades que están en construcción o sobre planos.

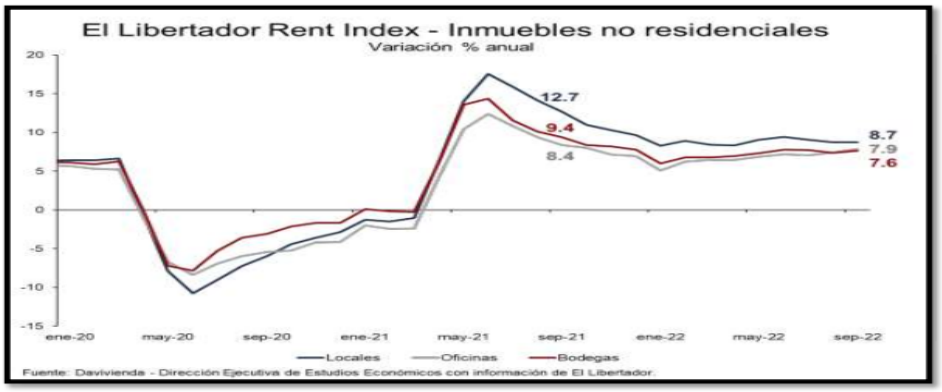
Comportamiento en las principales ciudades del país: Bogotá (30,82%), Medellín (28,53%), Barranquilla (13,45%) y Cartagena (6,73%) tuvieron la mayor disponibilidad de inmuebles en arriendo y venta. Se destacan Rionegro, Bello e Itagüí, desplazando a Manizales, Sabaneta, Armenia y Bucaramanga, ciudades que estaban en el top en los primeros tres meses de 2021.

Según las cifras entregadas por el DANE, actualmente el costo de vida en el país llegó al 12,53 %en su acumulado anual, siendo el precio de los alimentos, el transporte y la vivienda los elementosque más están presionando esta subida.

Ante el incremento, la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, Fedelonjas pidió a los propietarios de inmuebles arrendados que no se excedan el tope en los cánones de arriendo con este aumento de precios y sugirió que se llegue a un acuerdo entre el arrendatario y el arrendador, para que el incremento no sea tan alto y no se vean tan perjudicadas ambas partes. Según el gremio, el incremento no debería ser mayor al 12%.

2.2.1. Crecimiento del valor de arriendos

Según cifras de *El Libertador Rent Index* (ELRI), los cánones de arrendamiento de inmuebles no residenciales exhiben un crecimiento superior comparado con los residenciales, siendo los locales comerciales el segmento con mayor aceleración. La dinámica económica nacional y la inflación serían los factores detrás de este comportamiento.



Porcentaje de Variación anual inmuebles No residenciales enero 2020- septiembre 2022

Barranquilla registró los mayores incrementos anuales en cánones de arrendamientos en casas, apartamentos, locales y oficinas a septiembre de 2022, con variaciones que sobresalen sobre otras ciudades incluidas en el indicador.

De acuerdo con un informe publicado por Visión Davivienda[1] en lo que corresponde a los inmuebles no residenciales, en septiembre de 2022 el ELRI creció un 8.7% en locales, 7.9% en oficinas y 7.6% en bodegas. El índice muestra señales de moderación en sus tasas de crecimiento, en comparación con las medidas del mismo periodo de la vigencia 2021.

En cuanto a su comportamiento secuencial, en septiembre sus crecimientos permanecieron en línea con las tasas de anteriores meses: 0.62% en locales, 0.57% en bodegas y 0.54% oficinas. Para el caso de las bodegas y oficinas, se tiene una aceleración frente a los datos del mismo mesdel año anterior.

Por su parte, el análisis de este segmento en septiembre para las principales ciudades del país muestra que, en oficinas, Barranquilla tiene una tasa de crecimiento anual de (6%).

Para establecer quienes pueden ser los posibles oferentes para el proceso contratación que se pretende adelantar se revisará la CLASIFICACIÓN INDUSTRIAL INTERNACIONAL UNIFORME DE TODAS LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C. (2020), en este caso:

DIVISIÓN 68 ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

681 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.Esta clase incluye:

- La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones paraalmacenamiento, centros comerciales y terrenos.
- El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar porperíodos superiores a treinta días.
- La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios.
- La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos.
- El suministro de espacio solo para albergue de animales.

Esta clase excluye:

- El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para usoresidencial. Se incluye en la clase 4111 «Construcción de edificios residenciales».
- El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso noresidencial. Se incluye en la clase 4112 «Construcción de edificios no residenciales».
- La subdivisión de terrenos con mejora. Se incluye en la clase 4290 «Construcción de otrasobras de ingeniería civil».
- El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511 «Alojamiento enhoteles».
- El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512 «Alojamiento enapartahoteles».
- El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513 «Alojamiento en centros vacacionales».
- El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520 «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales».
- El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento n.c.p.».
- La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 551, «Alojamiento en hoteles y en la 5512, «Alojamientoen apartahoteles»

682 6820 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata

Esta clase incluye:

- Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios.
- La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmueblesa cambio de una retribución o por contrata.
- La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata.
- La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribucióno por contrata.
- La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata.
- La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazasde mercado, entre otros.

5. DEMANDA

A continuación, identificamos algunos procesos de arrendamiento que podrían servir de referencia para el análisis y que fueron tomados de la base de datos del SECOP II específicamente para inmuebles arrendados por la ESAPy otras entidades:

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía		Estado
ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ATL-P122-2022	Contratación Arriendo Barranquilla	Presentación de oferta	30/06/2022 1:36 PM *(UTC -5 horas)*	-		160.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
ESAP TERRITORIAL BOYACA CASANARE	Nº T8-MC-ESAP-02-2022	ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL AREA DE BIENESTAR UNIVERSITARIO Y GIMNASIO DE LA ESAP	Presentación de oferta	3/06/2022 4:25 PM *(UTC -5 horas)*	8/06/2022 10:00 AM *(UTC -5 horas)*		13.621.100 COP	Proceso adjudicado y celebrado
ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ATL-P116-2022	Arriendo Valledupar	Presentación de oferta	27/01/2022 2:47 PM *(UTC -5 horas)*	-		176.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado

3.1. PIB desde el enfoque del Gasto

En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021pr.

Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto

• Gasto en consumo final crece 6,7%.
• Formación bruta de capital crece 21,2%.
• Exportaciones crecen 14,5%.
• Importaciones crecen 23,3%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto crece en 1,6%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Esta variación se explica por la siguiente dinámica:

• Gasto en consumo final decrece 2,6%.
• Formación bruta de capital crece 3,2%.
• Exportaciones decrecen 1,8%.
• Importaciones crecen 4,5%.

Tabla 14. Componentes del gasto
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Componentes del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Gasto de consumo final[2]	6,7	10,4	-2,6
Formación bruta de capital[3]	21,2	19,2	3,2
Exportaciones	14,5	21,0	-1,8
Importaciones	23,3	29,2	4,5
Producto Interno Bruto	**7,0**	**9,4**	**1,6**

Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

3.2. Gasto de consumo final

En el tercer trimestre de 2022pr el gasto de consumo final crece 6,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Los componentes del gasto que explican este comportamiento son (ver tabla 15):

• Gasto de consumo final individual de los hogares crece 7,8%.

• Gasto de consumo final del gobierno general crece 1,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el gasto de consumo final decrece en 2,6% en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Esta variación se explica por la siguiente dinámica:

• Gasto de consumo final individual de los hogares decrece 2,2%.

• Gasto de consumo final del gobierno general crece 0,02%.

• Gasto de consumo final del gobierno general crece 0,7%.

Tabla 15. Gasto de consumo final
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Componentes del gasto de consumo final	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Gasto de consumo final individual de los hogares[2 3]	7,8	11,6	-2,2
Gasto de consumo final del gobierno general	1,6	4,5	0,02
Gasto de consumo final	**6,7**	**10,4**	**-2,6**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

3.2.1. Exportaciones

En el tercer trimestre de 2022pr, las exportaciones crecen 14,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, las exportaciones decrecen en 1,8%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 17).

Tabla 17. Exportaciones
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Componente del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Exportaciones	**14,5**	**21,0**	**-1,8**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

3.2.2. Importaciones

En el tercer trimestre de 2022pr, las importaciones crecen 23,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, las importaciones crecen en4,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Tabla 18. Importaciones
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022[pr]

Componente del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022[pr]- III / 2021[pr]-III	2022[pr] / 2021[pr]	2022[pr]- III / 2022[pr]-II
Importaciones	**23,3**	**29,2**	**4,5**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

3.3. COMPORTAMIENTO DE LA INFLACION Y TIPO DE CAMBIO

La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos (antes del 27 de noviembre de 1991 la tasa de cambio del mercado colombiano estaba dada por el valor de un certificado de cambio).

Con el comportamiento de la inflación y el tipo de cambio, nos podremos dar cuenta como estamos frente al mercado y como la consecuente devaluación de nuestra moneda, podemos indicar que el impacto de la tasa de cambio en términos globales en los servicios es marginal. Se puede concluir que las fluctuaciones internacionales del sector de servicios no han sido representativas en Colombia, en tanto la mayor parte de estos servicios son exportados mas no importados y si se llega en dado caso a importar algún servicio sería muy significativo y no genera cifras negativas en el país.

Cuadro 4. Comportamiento de la inflación y tipo de cambio

Periodo	Medidas de inflación				Tasa de cambio y devaluación		
	Meta de inflación 1/	Inflación al consumidor (IPC)	Inflación básica (IPC sin alimentos)4/	Inflación del productor (IPP) 3/	TRM 5/	Devaluación nominal 5/	Devaluación real 2/
2000	10,00	8,75	8,92	11,04	2.229,18	18,97	6,74
2001	8,00	7,65	6,48	6,93	2.291,18	2,78	-5,11
2002	6,00	6,99	5,42	9,28	2.864,79	25,04	13,77
2003	5,50	6,49	6,98	5,72	2.778,21	-3,02	4,31
2004	5,50	5,50	5,48	4,64	2.389,75	-13,98	-10,90
2005	5,00	4,85	4,23	2,06	2.284,22	-4,42	-2,50
2006	4,50	4,48	4,10	5,54	2.238,79	-1,99	0,12
2007	4,00	5,69	4,66	1,27	2.014,76	-10,01	-0,66
2008	4,00	7,67	5,35	9,00	2.243,59	11,36	-2,74
2009	5,00	2,00	3,09	-2,18	2.044,23	-8,89	-2,75
2010	3,00	3,17	3,00	4,37	1.913,98	-6,37	-3,91
2011	3,00	3,73	3,39	5,51	1.942,70	1,50	-1,06
2012	3,00	2,44	2,67	-2,95	1.768,23	-8,98	-2,76
2013	3,00	1,94	2,46	-0,49	1.926,83	8,97	6,15
2014	3,00	3,66	3,28	6,33	2.392,46	24,17	7,52
2015	3,00	6,77	5,25	9,57	3.149,47	31,64	13,71
2016	3,00	5,75	5,51	1,62	3.000,71	-4,72	-7,44
2017	3,00	4,09	5,03	1,85	2.984,00	-0,56	4,71
2018	3,00	3,18	3,51	3,09	3.249,75	8,91	-0,91
2019	3,00	3,80	3,45	4,66	3.277,14	0,84	0,64
2020	3,00	1,61	1,03	1,65	3.432,50	4,74	4,72
2021	3,00	5,62	3,44	18,63	3.981,16	15,98	9,15
2022	3,00	13,12	9,99	19,40	4.810,20	20,82	5,58
		Información mensual				Información mensual	
dic-21	3,00	5,62	3,44	18,63	3.981,16	15,98	9,15
ene-22	3,00	6,94	4,47	21,41	3.982,60	11,89	7,50
feb-22	3,00	8,01	5,10	22,57	3.910,64	7,90	3,95
mar-22	3,00	8,53	5,31	22,87	3.748,15	0,30	-0,23
abr-22	3,00	9,23	5,94	23,31	3.966,27	6,82	-2,22
may-22	3,00	9,07	6,50	22,23	3.912,34	5,30	-1,27
jun-22	3,00	9,67	6,84	21,93	4.127,47	9,87	-2,25
jul-22	3,00	10,21	7,29	23,45	4.300,30	11,18	1,52
ago-22	3,00	10,84	7,83	21,52	4.400,16	15,58	0,26
sep-22	3,00	11,44	8,33	21,37	4.532,07	18,19	2,11
oct-22	3,00	12,22	9,15	22,20	4.819,42	27,35	5,90
nov-22	3,00	12,53	9,48	21,04	4.809,51	19,91	8,28
dic-22	3,00	13,12	9,99	19,40	4.810,20	20,82	5,58
						Información semanal	
dic-16-22					4.797,02	20,22	
dic-23-22					4.760,61	19,08	
dic-30-22					4.810,20	19,55	
ene-06-23					4.989,58	23,43	
ene-13-23					4.892,04	18,19	

1/ A partir de 2003 se refiere al punto medio del rango meta

4. ANALISIS LEGAL

El arrendamiento de esta clase de inmuebles, que se desean adquirir a título de tenencia, se rige en Colombia por las disposiciones

del Código Civil y de Comercio, enmarcándose en los acuerdos mercantiles, en donde su clausulado y obligaciones, se estipulan entre las partes con cierta libertad negociar.

Al presente proceso de selección, son aplicables los principios y normas de la Constitución Política, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, Manual de Contratación Administrativa de la entidad y demás normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten. Para aquellos aspectos no regulados en las normas anteriores, se aplicarán las normas comerciales y civiles pertinentes, así como las reglas previstas en este estudio previo. Para lo cual se adelantará el arrendamiento del bien inmueble, bajo la modalidad de contratación directa.

También tendrán aplicación las normas legales que se dicten sobre la materia durante el desarrollo de esta contratación y que deban empezar a regir durante la vigencia de la misma, con las excepciones que al respecto se determinen y las que se desprendan de las normas generales sobre vigencia de normas.

La causal se enmarca en lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles del Decreto 1082 de 2015, que dispone: "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."

La entidad realizó la verificación en el portal de Colombia Compra Eficiente, dentro de los Acuerdo Marco de Precios vigentes a la fecha y con cobertura en la Ciudad de Valledupar, encontrando que para la necesidad NO existe Acuerdo Marco Vigente para el presente objeto contractual.

Para la selección del contratista la Entidad aplicará los principios de economía, transparencia, publicidad y demás definidos en la Ley 80 de 1993 y los postulados que rigen la función administrativa.

4.1. Contexto Técnico

Atendiendo la necesidad descrita al inicio del presente estudio es preciso definir las característicastécnicas que acompañan este servicio a fin de cumplir con el objeto contractual:

- El Inmueble ubicado en una zona de fácil acceso, dentro del perímetro urbano de la ciudad de Valledupar.
- 12 aulas, cada una, con capacidad mínima para 30 estudiantes.
- Espacios destinados a oficina para 6 funcionarios y/o contratistas de la ESAP
- Un salón destinado para docentes ESAP
- Un espacio destinado para archivo
- Un área destinada para el funcionamiento de la bodega de la ESAP
- Baños con sus respectivos sanitarios y lavamanos cada uno debidamente individualizados, para damas y caballeros
- El arrendamiento deberá incluir servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable, servicio de internet de fibra óptica con canal dedicado.

De otra parte, el futuro contratista deberá garantizar:

- El suministro de agua potable y el óptimo funcionamiento de rejillas y cañerías de agua residuales de todas las áreas en general.
- Corriente eléctrica de 110, y 220 trifásica, (Si hay conexiones eléctricas en los pisos, éstas deben sellarse totalmente para evitar cortocircuitos al momento de realizar lavados o aseo general, como también evitar accidentes).
- Garantizar el correcto funcionamiento de todas las lámparas y demás dispositivos eléctricos del ambiente en general.
- Paredes, piso y techos en excelente estado. No debe haber humedad en las paredes, ni techos rotos.
- Baños con dispensadores de jabón en los lavamanos, toallas de papel y/o tela y papel higiénico.
- Un área para contenedores de basura.
- Aire acondicionado en excelentes condiciones para el ambiente. Se debe realizar periódicamente el mantenimiento preventivo y correctivo de ser necesario.
- Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo del aire acondicionado durante todo el periodo de arrendamiento.
- Garantizar instalación y servicio de internet.
- Contar con iluminación adecuada.
- Proveer la señalización necesaria que permita decidir en caso de riesgo.
- Prevenir conductas indebidas (fumar, desaseo, uso de agua en caso de desastre), y a fomentar conductas debidas (prioridades de evacuación, rutas, buen trato de las unidades documentales, etc.).

Normatividad Técnica y cambios recientes en su aplicación:

- Constitución Política
- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Decreto 1082 de 2015
- Decreto Ley 019 de 2012
- Decreto 1510 de 2013
- Ley 1474 de 2011
- Código Contenciosos Administrativo
- Código de Comercio
- Código Civil
- Decreto ley 2811 de 1974. Reglamentado por los Decretos Nacionales 1608 de 1978, 1715 de 1978, 704 de 1986, 305 de 1988, 4688 de 2005, 2372 de 2010. Código De Los Recursos Naturales
- Ley 9 de 1979, Reglamentada Parcialmente por los Decretos Nacionales Nos. 704 de 1986, 305 de 1988, Resolución 1172 de 1989, 374 de 1994, 546 de 1998, 2493 de 2004, Modificada por el art. 36, Decreto Nacional 126 de 2010. Código Sanitario Nacional, en su compendio de normas sanitarias relacionadas con la afectación de la salud humana y el medio ambiente.

5. ANALISIS DESDE LA PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:

La Escuela Superior de Administración Pública requiere la prestación del servicio de una persona natural o jurídica que se encuentre legalmente constituida ante la cámara de comercio, que dentro de su objeto social contemple Arrendamiento de aulas del bien inmueble de la ciudad de Valledupar, con el fin de garantizar la continuidad programas académicos de la ESAP en el CETAP Valledupar y/o relacionado con el objeto de contratación, que cumpla con las condiciones de idoneidad y experiencia exigidas en el presente proceso de selección; para que ponga a disposición, las condiciones técnicas aquí

señaladas, que se encuentre en óptimas condiciones, que cumpla con todos los reglamentos, permisos, requeridos por la ley, lo anterior con el fin de minimizar los riesgos en la futura contratación, en lo que respecta con la prestación del servicio.

6. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DEL RIESGO

En esta clase de contratos los riesgos previsibles son en la ejecución del contrato, específicamente relacionados con la efectiva prestación del servicio Por lo anterior los riegos se estiman en la siguiente matriz.

ITEM		1	2	3	4	5	6
Clase		Específica	General	General	General	General	General
Fuente		Interno	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo
Etapa		Planeación	Selección	Selección	Selección	Contratación	Ejecución
Tipo		Riesgos Operacionales	Riesgos Económicos	Riegos Financieros	Riesgos Económicos	Riesgos Operacionales	Riesgos Operacionales
Descripción		Que la relación, caracterización de los bienes alcance del objeto contractual no incluya en detalle la caracterización e indicaciones de logística para entrega en situ.	Análisis insuficiente en los precios unitarios registrados por el proponente en su oferta económica.	Insolvencia del contratista	Ofertas con Precio Artificialmente bajo	Demora en la constitución de las garantías	Descontinuidad de fabricación y/o agotamiento en la comercialización de artículos o materiales del alcance de la contratación
Consecuencia de la ocurrencia del evento		1-Atraso en la apertura del proceso. 2- Inconsistencias de oferta del mercado 3- Inconsistencia en el alcance de la contratación 4- Reprocesos para ajustar el alcance del suministro y recalculación del presupuesto que ampara el proceso de contratación	Errores cometidos por el oferente en la elaboración de su propuesta económica que le conlleve a ofrecer un precio artificialmente bajo.	1-Incapacidad de ejecutar y mantener las obligaciones contractuales de manera independiente al pago que emita la entidad en los términos pactados en la ejecución.	1-Desequilibrio económico 2- Incumplimiento en las condiciones de ejecución una vez se adjudique el contrato	Desfase en el tiempo de ejecución del contrato	Incumplimiento en las entregas programadas para atender oportunamente los requerimientos internos de suministro para satisfacer las necesidades, generando afectación en los compromisos de del Centro de Formación.
Probabilidad		2	2	2	2	1	3
Impacto		3	3	3	3	4	4
Valoración		5	5	5	5	5	7
Categoría		Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Alto
¿A quién se le asigna?		Entidad Estatal 100%	Contratista 100%	Entidad Estatal 100%	Contratista 100%	Contratista 100%	Contratista 100%
Tratamiento/Control a ser implementado		Revisión y actualización de las fichas con especificaciones de compra respecto a especificaciones funcionales y verificación de direcciones sitios de entrega.	1-Realizar la correcta verificación de la oferta económica con la inclusión de las variables explícitas en el pliego de condiciones, relativas a la logística y caracterización de entrega . 2- Hacer uso de los canales oficiales para formular observaciones y solicitar aclaraciones antes del cierre del proceso.	Verificación de la capacidad financiera y organizacional del Proponente, la cual deberá cumplir con los requisitos habilitantes financieros definidos por la entidad en el pliego de condiciones, la cual se evaluará de manera consolidada la capacidad financiera única del proponente en cubrimiento de la proporción y alcance de la oferta presentada	1- Requerir al contratista para justificar precios artificialmente bajos en atención con el Artículo 2.2.1.1.2.2.4. Oferta con valor artificialmente bajo, Decreto 1082 de 2015. 2- Revisar coherencia de la oferta económica y aclaraciones presentadas	Adelantar los acercamientos con el contratista y/o tomar las medidas para hacer que se constituyan en el menor tiempo posible las garantías correspondientes.	1. Disponer de mecanismos de monitoreo a los inventarios y cadenas de suministro de los artículos del objeto contractual. 2. Generar las alertas oportunamente para analizar y establecer alternativas para aprobación por parte de la entidad, que viabilicen y justifiquen modificaciones a las condiciones inicialmente pactadas, permitiendo dar continuidad con la ejecución contractual.
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	1	1	1	1	1	1
	Impacto	3	2	2	2	2	2
	Valoración	4	3	3	3	3	3
	Categoría	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Medio
¿Afecta la ejecución del contrato?		NO	SI	SI	SI	SI	SI
Responsable por implementar el tratamiento		Coordinadora de Programas Especiales	Contratista	1- Comité Evaluador	1- Comité Evaluador	Oficina Ejecutora	Contratista / Supervisor del contrato
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento		Desde el momento de autorizar la centralización del suministro por parte de la Subdirección	Desde la presentación de las ofertas por parte de los proponentes	Desde la presentación de las ofertas por parte de los proponentes	Desde la realización de la subasta	Desde la suscripción del contrato	Durante la ejecución del contrato
Fecha estimada en que se completa el tratamiento		liquidación del contrato	Hasta la adjudicación del contrato	Hasta la adjudicación del contrato	Hasta la adjudicación del contrato	Hasta la aprobación de garantías	Antes de la terminación del plazo contractual
Monitoreo y revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	1-Antes de la adjudicación por el líder del proceso 2- después de la adjudicación por el supervisor del contrato	Monitoreo y control por parte del comité evaluador	Verificación de los documentos financieros indicados en el pliego de condiciones	Seguimiento en el cumplimiento de la oferta y condiciones pactadas	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del Supervisor
	Periodicidad	Permanente	Permanente	Proceso evaluación y adjudicación	Proceso evaluación y adjudicación	Permanente	Permanente

ITEM	7	8	9	10	11	12	13
Clase	Específica	General	Específica	General	General	General	General
Fuente	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo
Etapa	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución
Tipo	Riesgos Económicos	Riesgos Regulatorios	Riesgos Operacionales	Riegos Financieros	Riesgos Operacionales	Riesgos sociales o políticos	Riesgos Ambientales
Descripción	Fluctuación en Costos de oportunidad derivados de la estacionalidad del bien, saturación de los mercados, bajas o alzas en la moneda,	Cambios regulatorios que afecten la actividad económica del contratista	Entrega de los artículos sin el cumplimiento de los requisitos y especificaciones funcionales requeridas.	Insolvencia del contratista	Riesgo asociado al transporte de los bienes para entrega in situ	Protestas sociales que impidan la circulación para la entrega de los materiales	Eventos de la naturaleza por fuera del control de las partes

		caída o alza de los precios por diversos factores y reconocidas por los entes reguladores del mercado						
Consecuencia de la ocurrencia del evento		Variación en los precios de los bienes y sobrecostos que pueden variar significativamente por cambios exagerados en la tasa de cambio y otras situaciones de orden económico, que lleve a un desequilibrio en la ecuación económica contractual y las consecuencias de incumplimiento que lleva.	Afectación directa o indirecta en la ejecución del contrato.	1- Devolución de los artículos con objeción de cumplimiento 2- Costos adicionales que debe asumir el Contratista 3- Demora en trámites de aprobación facturación. 4-Afectaciòn en la ejecución de proyectos ESAP	Interrupción e Imposibilidad de la ejecución del objeto contractual	Aumento de los fletes de transportes , insuficiencia de las pólizas de seguro de transporte y daños de los artículos y materiales durante su transporte a situ requerido	Incumplimiento en las entregas programadas en el tiempo acordado	Afecta la ejecución del contrato
Probabilidad		2	1	2	1	2	2	2
Impacto		3	2	3	5	5	4	4
Valoración		5	3	5	6	7	6	6
Categoría		Medio	Bajo	Medio	Alto	Alto	Alto	Alto
¿A quién se le asigna?		Contratista 100%	Contratista 50% y Entidad Estatal 50%	Contratista 100%	Contratista 100%	Contratista 100%	Contratista 50% y Entidad Estatal 50%	Contratista 50% y Entidad Estatal 50%
Tratamiento/Control a ser implementado		1. Previsión por parte del Contratista en la proyección de los precios presentados en su oferta económica que soportó la adjudicación, respecto al comportamiento de la tasa representativa del mercado en los casos que aplique. 2. Manifestaciones de análisis de precios en atención con el Artículo 2.2.1.1.2.2.4. Oferta con valor artificialmente bajo, Decreto 1082 de 2015. 3. Transferir el riesgo a un tercero – garantías	Mantener en constante actualización las normas aplicables al objeto de contratación	El contratista debe implementar los mecanismos previstos en atención con el cumplimiento de las condiciones mínimas de logística señalada en el pliego de condiciones, antes y durante el proceso de alistamiento y entrega por la entidad Verificar en la entrega el cumplimiento de los requisitos y especificaciones técnicas pactadas en el contrato, so pena de devolución y aplicación de términos de reposición o cambio., o en su defecto transferir el riesgo a un tercero – garantías	Transferir el riesgo a un tercero - garantías	1. Previsión por parte del Contratista en el comportamiento de costos directos e indirectos así como las condiciones aplicables a la logística requerida, considerada como parte de la oferta económica presentada y que soportó la adjudicación. 2. Transferir el riesgo a un tercero – garantías	Identificar las circunstancias y eventos que pueden afectar las entregas, permitiendo establecer alternativas y/o cambios en la logística aplicada a la zona afectada.	Transferir el riesgo a un tercero - garantías
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	1	1	1	1	1	1	1
	Impacto	1	2	2	2	2	2	3
	Valoración	2	3	3	3	3	3	4
	Categoría	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo
¿Afecta la ejecución del contrato?		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Responsable por implementar el tratamiento		Contratista	Entidad estatal / contratista	Contratista	Entidad estatal	Contratista	Contratista y Entidad	Contratista
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento		Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato
Fecha estimada en que se completa el tratamiento		Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual
Monitoreo y revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del contratista	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del supervisor	1-Antes de la adjudicación por el líder del proceso 2- después de la adjudicación por el supervisor del contrato
	Periodicidad	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente

DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO

Para el proceso de determinación del presupuesto se tuvo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Valledupar, el presupuesto dispuesto por la Dirección General para la presente contratación, el análisis de las especificaciones técnicas requeridas por la entidad, el valor y demás condiciones ofrecidas en las cotizaciones allegadas. Como resultado del análisis mencionado, el valor del canon mensual de arrendamiento para la contratación de la vigencia 2023 se estimó en consideración al estudio de mercado que se anexa en el valor de DIECIOCHO MILLONES OCHENTA MIL PESOS ($18.080.000,00) incluido IVA, como canon mensual de arrendamiento; la cual se ajusta a la totalidad de las necesidades requeridas por la ESAP Territorial No 2.

ADAULFO ANDRÉS CALDERÓN PACHECO
Director Territorial Atlántico



FRANCI STELLA BELTRÁN HERNANDEZ
Coordinadora Administrativa y Financiera