ANÁLISIS DEL SECTOR

INTRODUCCIÓN

Mediante el artículo 166 de la Ley 1448 de 2011, se creó la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a las Víctimas como una Unidad Administrativa Especial con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonial, la cual tiene por objetivo: "Coordinar el Sistema Nacional de Atención y Reparación a las Víctimas y la ejecución e implementación de la Política Pública de Atención. Asistencia y Reparación Integral a las mismas en los términos establecidos en la ley" La vigencia de la mencionada Ley 1448 de 2011 fue prorrogada mediante la Ley 2078 de 2021 por un término de 10 años, con el fin de garantizar la atención y reparación de las víctimas en el marco de una paz estable y duradera.

El Decreto 4802 de 2011 estableció la estructura de la Unidad para las Víctimas e indicó en el artículo 1 que la Unidad tendrá su sede en Bogotá D.C. sin perjuicio de que por razones del servicio se requiera contar con sedes territoriales para efectos de desarrollar funciones y competencias en forma desconcentrada, la Unidad cuenta 20 Direcciones Territoriales y 12 Oficinas Territoriales, las cuales se relacionan a continuación:

No.	OFICINAS PRINICIPALES Y TERRITORIALES	UBICACIÓN
1	DIRECCIÓN TERRITORIAL CENTRAL	BOGOTÁ
2	DIRECCIÓN TERRITORIAL ANTIOQUIA	MEDELLÍN
3	DIRECCIÓN TERRITORIAL VALLE	CALI
4	DIRECCIÓN TERRITORIAL BOLIVAR	CARTAGENA
5	DIRECCIÓN TERRITORIAL CESAR Y GUAJIRA	VALLEDUPAR
6	DIRECCIÓN TERRITORIAL URABÁ	APARTADO
7	DIRECCIÓN TERRITORIAL MAGDALENA MEDIO	BARRANCABERMEJA
8	DIRECCIÓN TERRITORIAL META Y LLANOS ORIENTALES	VILLAVICENCIO
9	DIRECCIÓN TERRITORIAL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA	CUCUTA
10	DIRECCIÓN TERRITORIAL NARIÑO	PASTO
11	DIRECCIÓN TERRITORIAL CORDOBA	MONTERÍA
12	DIRECCIÓN TERRITORIAL SUCRE	SINCELEJO
13	DIRECCIÓN TERRITORIAL ATLANTICO	BARRANQUILLA
14	DIRECCIÓN TERRITORIAL SANTANDER	BUCARAMANGA
15	DIRECCIÓN TERRITORIAL PUTUMAYO	MOCOA
16	DIRECCIÓN TERRITORIAL CAUCA	POPAYAN
17	DIRECCIÓN TERRITORIAL MAGDALENA	SANTA MARTA
18	DIRECCIÓN TERRITORIAL CHOCO	QUIBDO
19	DIRECCIÓN TERRITORIAL EJE CAFETERO	PEREIRA
20	DIRECCIÓN TERRITORIAL CAQUETA Y HUILA	FLORENCIA
21	OFICINA TERRITORIAL HUILA	NEIVA
22	OFICINA TERRITORIAL CALDAS	MANIZALEZ
23	OFICINA TERRITORIAL QUINDIO	ARMENIA
24	OFICINA TERRITORIAL TOLIMA	IBAGUE
25	OFICINA TERRITORIAL BOYACA	TUNJA
26	OFICINA TERRITORIAL GUAJIRA	RIOHACHA
27	OFICINA TERRITORIAL GUAVIARE	SAN JOSE DEL GUAVIARE
28	OFICINA TERRITORIAL CASANARE	YOPAL
29	OFICINA TERRITORIAL ARAUCA	ARAUCA
30	OFICINA TERRITORIAL VICHADA	PUERTO CARREÑO
31	OFICINA TERRITORIAL VAUPES	MITÚ
32	OFICINA TERRITORIAL GUANIA	PUERTO INIRIDA

Mediante la Resolución No. 00236 del 05 de marzo de 2020 modificada por la Resolución No. 01650 del 12 de mayo de 2022, se establecieron los grupos internos de trabajo de la Unidad para las Víctimas y se determinó la existencia del Grupo de Gestión Administrativa y Documental de la Unidad, el cual hace parte de la Secretaria General; el Grupo de Gestión Administrativa y Documental tiene por objeto : "... Administrar, controlar y suministrar los bienes

y servicios de la entidad, de conformidad con la directrices impartidas por la Dirección General y la Secretaria General de la Unidad a la luz de las normas y procedimientos vigentes.."

Así mismo dentro de sus funciones se encuentra la de brindar soporte y acompañamiento a las actividades relacionadas con el funcionamiento de los servicios generales contratados (arriendos, mantenimiento, aseo, cafetería, papelería, seguros, vigilancia, transporte y demás de este orden) que garanticen el funcionamiento y la operación de la Unidad a nivel nacional y territorial.

Ahora bien, dentro de las normas que establecieron la creación y funcionamiento de la Unidad, se dispuso lo correspondiente a la transferencia de bienes muebles, derechos y obligaciones por parte de la Agencia Presidencial para la Acción Social hoy Departamento Administrativo para la Prosperidad Social, pero no se efectuó el traspaso ni la entrega de inmuebles, de propiedad de dichas entidades a la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas, para su operación, funcionamiento y para cumplir el objeto legal para la cual fue creada.

La Unidad para las Víctimas actualmente tiene registradas en el registro único de víctimas 9.472.019 de víctimas, las cuales se encuentran ubicadas en los diferentes departamentos y municipios del territorio nacional; para seguir brindando una adecuada ejecución de las actividades misionales y estratégicas de la Entidad, se requiere seguir contando con espacios físicos adecuados para el funcionamiento de las Direcciones y Oficinas Territoriales.

Así las cosas y teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento del inmueble donde viene funcionando la Dirección Territorial Santander – Sede Bucaramanga de la Unidad para las Víctimas vence el próximo 31 de mayo de 2023, se hace necesario suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, con el fin de contar con el espacio físico en el cual se puedan seguir ejecutando y desarrollando las actividades misionales y administrativas de la Unidad en el territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Decreto 4802 de 2011

Se requiere para el buen funcionamiento de la Dirección Territorial Santander – Sede Bucaramanga que este espacio físico cuente con un área no menor a 315.68 M2, para atender la necesidad de la sede administrativa, teniendo en cuenta lo relacionado a continuación:

De conformidad con la información de la Base de datos del Registro Único de Víctimas – Fuente RUV, con corte a 31 de marzo de 2023 el Departamento de la Santander reporta 243.169 víctimas, para seguir apoyando el cumplimiento de la misionalidad de la entidad, en cuanto a la implementación de una política de víctimas eficiente, efectiva , articulada e integral, con enfoque territorial, se requiere contar con espacios físicos donde funcionen la Direcciones y Oficinas Territoriales, para que los funcionarios y/o colaboradores de la entidad dese el territorio, den cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 del Decreto 4802 de 201, y la Ley 1448 de 2011, es por ello que se requiere que la Unidad para las Víctimas a través de la Dirección Territorial Santander – Sede Bucaramanga siga funcionando en una sede física que cuente como mínimo con 32 puestos de trabajo, para cumplir de manera eficiente e idónea con los postulados mencionado anteriormente.

Para la presente solicitud de contratación se atendieron las disposiciones establecidas en numerales i y iii del literal c) del artículo 5 del Decreto 444 de 2023, por medio de la cual el Plan de Austeridad del Gasto 2023 para los órganos que hacen parte del Presupuesto General de la Nación se imparten Directrices de Austeridad hacia un gasto publico eficiente, los cuales establecen: "...El cambio de sede únicamente procederá en uno de los siguientes eventos "... iii) cuando el edificio donde funciona la entidad ponga en riesgo la seguridad del personal o no brinden las condiciones laborales adecuadas de conformidad con las normas establecidas en el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en Trabajo (SGSST)..."

Así mismo, la Unidad para las Víctimas mediante comunicado de fecha 24 de febrero de 2023 solicitó a la Agencia Inmobiliaria Virgilio Barco de acuerdo a la Directiva Presidencial 008 de 2022 informar si dispone de espacios a nivel nacional para las sedes de las Direcciones Territoriales de la Unidad para las Victimas que puedan ser viables para

su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública, para lo cual se adjunta copia del oficio emitido por la entidad. A la fecha no se ha recibido respuesta.

De igual manera, se envió comunicado con fecha 24 de febrero de 2023, dirigido al alcalde del municipio de Bucaramanga y al Gobernador del departamento de Santander y a la Sociedad de Activos Especiales SAE solicitando si disponen de espacios para las sedes de las Direcciones Territoriales de la Unidad para las Víctimas que puedan ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública. (Se adjunta copia de requerimientos). A la fecha no se ha recibido respuesta.

La Unidad, de conformidad con lo expuesto, teniendo en cuenta el marco jurídico y la necesidad identificada, incluyó en el plan anual de adquisiciones de la presente vigencia fiscal el desarrollo y ejecución del objeto de la presente necesidad.

1. OBJETO:

El arrendamiento de los inmuebles ubicados en la Carrera 27 # 36 – 14- Oficina 901, y Carrera 27 # 36-64 parqueadero 1 de la ciudad de Bucaramanga, identificados con las matrículas inmobiliarias 300-215208 y 300-214961, respectivamente, para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas – Dirección Territorial Santander- Sede Bucaramanga."

2. ANÁLISIS DEL SECTOR

3.1 Análisis económico:

3.1.1 Sector de la economía al que pertenece

El objeto del presente proceso se enmarca en la economía colombiana dentro de las actividades inmobiliarias.

3.1.2 Productos o actividades incluidos dentro del sector

Las actividades inmobiliarias, de acuerdo con la "Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C" presenta la siguiente división y código:

Sección L Actividades inmobiliarias: Esta sección comprende las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores inmobiliarios en una o más de las siguientes operaciones: venta o compra, administración, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles y la prestación de otros servicios inmobiliarios, tales como la valuación y las consultorías inmobiliarias. Las actividades incluidas en esta sección pueden realizarse con bienes propios o arrendados o a cambio de una retribución o por contrata. Esta sección abarca las actividades de administradores de propiedad inmobiliaria. (DANE, 2020)

DIVISIÓN 68 Actividades inmobiliarias[1]

Código 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

[1] Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C

Sección	División	Grupo	Clase	Descripción
L	68	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 para almacenamiento, centros comerciales y terrenos.

- El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por
- períodos 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 uso residencial.
- Se incluye en la clase 4111 «Construcción de edificios residenciales». (DANE, 2020)

3.1.3 Agentes que componen el sector

Dentro de este sector de la economía encontramos actores como lo son las entidades financieras, los inversores, los constructores, los organismos de control técnico, las compañías de seguros, los promotores, usuarios y administración pública: los cuales que de acuerdo con sus necesidades interactúan en este mercado. (Baeza, 2018)

3.1.4 Gremios y asociaciones que participan el sector:

En Colombia encontramos una gran cantidad de agremiaciones que interactúan en sector de la cuales se citan algunas, basados en el valor de los contratos reportados en el portal Colombia compra eficiente: FEDELONJAS, FAMOC de PANEL SAS, Juan Gaviria y Restrepo SAS, Fondo Inmobiliario de Colombia y Situando SAS entre otras. (Colombia Compra Eficiente, 2023)

3.1.5 Cifras Totales de ventas:

Para la vigencia 2022 este sector presentó una variación anual de sus ingresos nominales de 10.7%, ocupo un 2.7% más de personal y la variación porcentual de sus salarios fue del 7.3% (DANE, 2023), así mismo al consultar el valor de los contratos de arrendamiento reportados en el portal Colombia compra eficiente se establece este sector de la economía respecto a contratación pública obtuvo ingresos por 1.470.861 millones de pesos (Colombia Compra Eficiente, 2023)

3.1.6 Perspectivas de crecimiento, inversión y ventas:

El crecimiento económico de Colombia para el año 2022 se ubicó en un 7.5%, donde las actividades inmobiliarias presentaron un crecimiento del 0.4%, adicionalmente la inflación anual ascendió al 13.12% (DANE, 2023) adicionalmente dado el fenómeno inflacionario las tasas de interés para Microcrédito se ubican en 39.20%, Consumo de bajo monto en 29.37% y el interés de usura en un 45.27% (SuperFinanciera, 2023), razones por las cuales organismos como la OECD pronostican un crecimiento de la economía del 1.2%. (OECD, 2023)

3.2 Variables económicas que pueden afectar los precios en el sector:

Las variables macroeconómicas colombianas que resalta el presente estudio del sector son las que pueden llegar a afectar los precios de la necesidad a contratar, dentro de las cuales se encuentran:

3.2.1 Producto interno Bruto:

De acuerdo con el informe emitido por el DANE, respecto al PIB del cuarto trimestre de 2022, la economía colombiana presenta un crecimiento durante la vigencia de 7,5% así mismo al analizar el valor agregado del sector de Actividades inmobiliarias se evidencia que esta creció en un 2% cifra que se mantiene similar a la de la vigencia 2021, con una variación de 0.4% (DANE, 2023)

Tabla No 1
PIB Producto Interno Bruto (PIB)

Actividad económica	Serie original Tasa de crecimiento anual (%)	
	2021P - 2020P	2022P - 2021P
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3,1	-1,9
Explotación de minas y canteras	0,04	0,6
Industrias manufactureras	14,7	9,8
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[4]	5,4	4,1
Construcción	5,7	6,4
Comercio al por mayor y al por menor[5]	21,7	10,7
Información y comunicaciones	11,8	14,2
Actividades financieras y de seguros	5,7	6,5
Actividades inmobiliarias	2,8	2,0
Actividades profesionales, científicas y técnicas[6]	9,4	8,3
Administración pública, defensa, educación y salud[7]	8,5	4,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[8]	33,7	37,9
Valor agregado	10,6	7,2
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	15,7	10,1
Producto Interno Bruto	11,0	7,5

Fuente: Boletín técnico - Producto Interno Bruto (PIB) publicado [2]

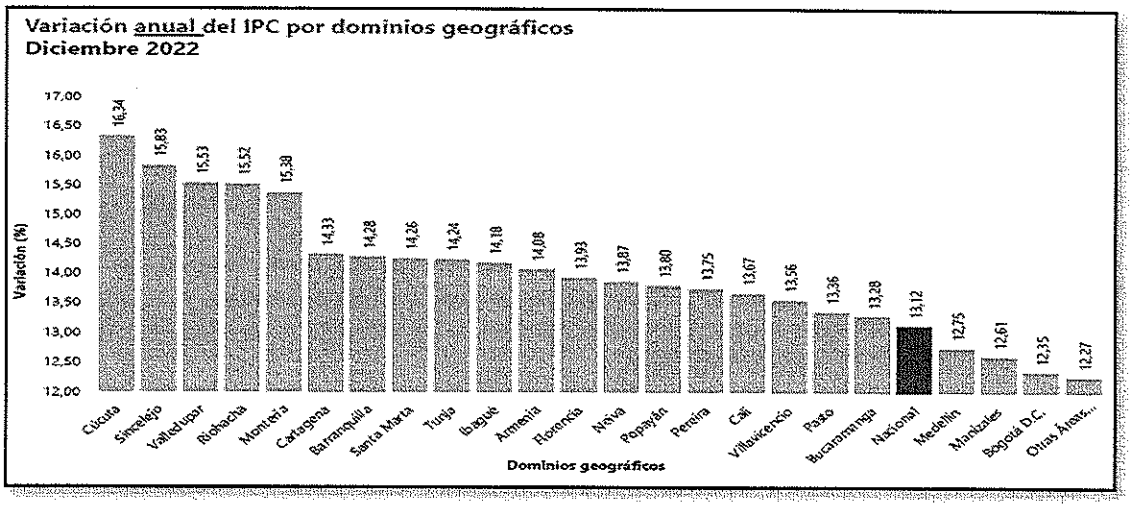
3.2.2 Salario mínimo:

De acuerdo con lo publicado por el Ministerio de Trabajo, para la vigencia 2023 el salario mínimo se establece en UN MILLÓN CIENTO SESENTA MIL PESOS ($1.160.000.oo) y el auxilio de transporte se establece CIENTO CUARENTA MIL CUATROCIENTOS CUATRO PESOS ($140.606.oo) (Ministerio del Trabajo, 2023).

3.2.3 Índice de precios al Consumidor:

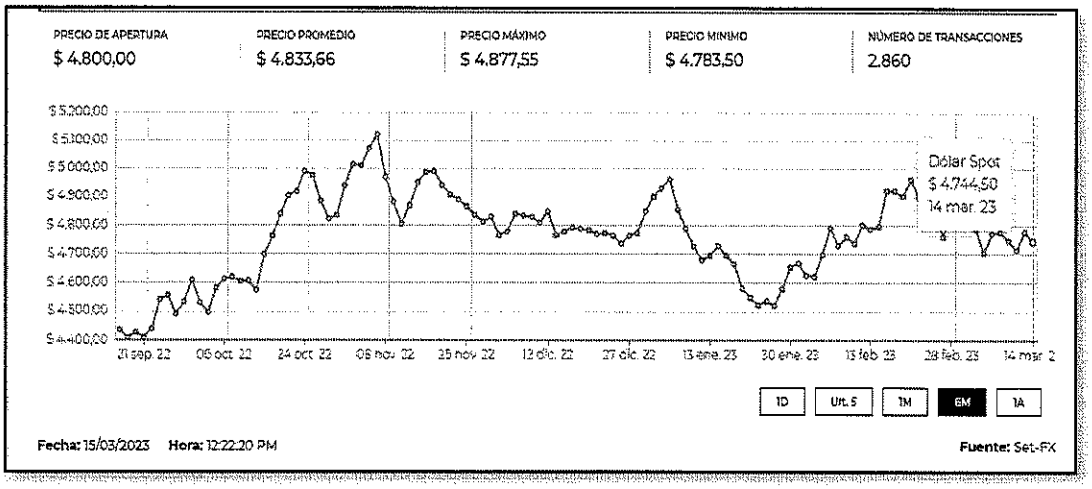
De acuerdo con la cifra presentada por el DANE la inflación en Colombia para el año 2022 fue del 13,12% (DANE, https://www.dane.gov.co/, 2023), siendo Cúcuta la ciudad con la inflación más alta (16,34%) y Bogotá una de las más bajas)12,35%).

[2] en https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica



3.2.4 Tasa representativa del mercado:

Durante el ultimo año corrido, el peso colombiano ha presentado una devaluación del 24,01% frente al dólar, adicionalmente su comportamiento ha presentado una alta volatilidad (Banco de la Republica, 2023),lo cual se representa en la siguiente grafica que data del 21 de septiembre de 2022 a 14 marzo de 2023, así:



3.3 Clasificación UNSPSC

CLASIFICACIÓN UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
801315	80 - Servicios de Gestión, Servicios, Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8013 - Servicios Inmobiliarios	80131500 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

(Colombia Compra Eficiente, 2023)

3.4 Otros Aspectos a tener en cuenta:

De acuerdo a lo indicado por Colombia compra eficiente se realiza la revisión de si resulta obligatorio aplicar:

Aspectos a verificar	Si	no	Observaciones
Acuerdo Marco de precios		X	No aplica dada la modalidad de selección

Instrumento de agregación de demanda		X	No aplica dada la modalidad de selección
Incentivo para la promoción del desarrollo en la contratación de Mipymes		X	No aplica dada la modalidad de selección
Emprendimientos de mujeres		X	No aplica dada la modalidad de selección
Emprendimientos de población en pobreza extrema		X	No aplica dada la modalidad de selección
Emprendimientos de desplazados por la violencia		X	No aplica dada la modalidad de selección
Emprendimientos de personas en proceso de reintegración		x	No aplica dada la modalidad de selección

3. NORMAS TÉCNICAS APLICABLES A LOS BIENES O SERVICIOS A CONTRATAR

N/A

4. ANÁLISIS TÉCNICO

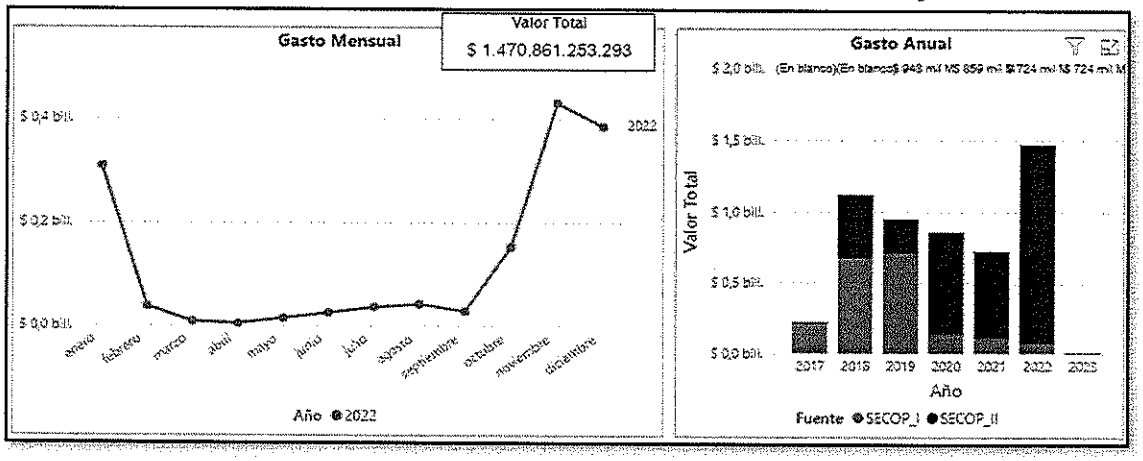
Las especificaciones técnicas del(los) inmueble(s) objeto del contrato, se encuentran contenidas en el **anexo de Especificaciones Técnicas**, el cual hace parte integral del presente documento. Así mismo, para la ejecución del objeto de contratación se tendrán en cuenta las áreas, elementos, y demás aspectos contenidos en la oferta presentada por la parte arrendadora.

5. ESTUDIO DE LA OFERTA

5.1. ¿Quién vende?

Contratación en Colombia: Al consultar en el portal Colombia compra eficiente la herramienta de análisis de oferta y demanda, del modelo de abastecimiento estratégico, seleccionando las variables ***"801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones"***, a nivel nacional durante la vigencia 2022[3] (Colombia Compra Eficiente, 2023), se obtiene que durante la vigencia se realizaron 10.666 contratos por valor de 1.470.861.253.293 COP, a un total de 7.794 proveedores, de los cuales al desglosar los diez principales se obtiene que estos cuentan con 61 contratos por valor de 426.000 millones

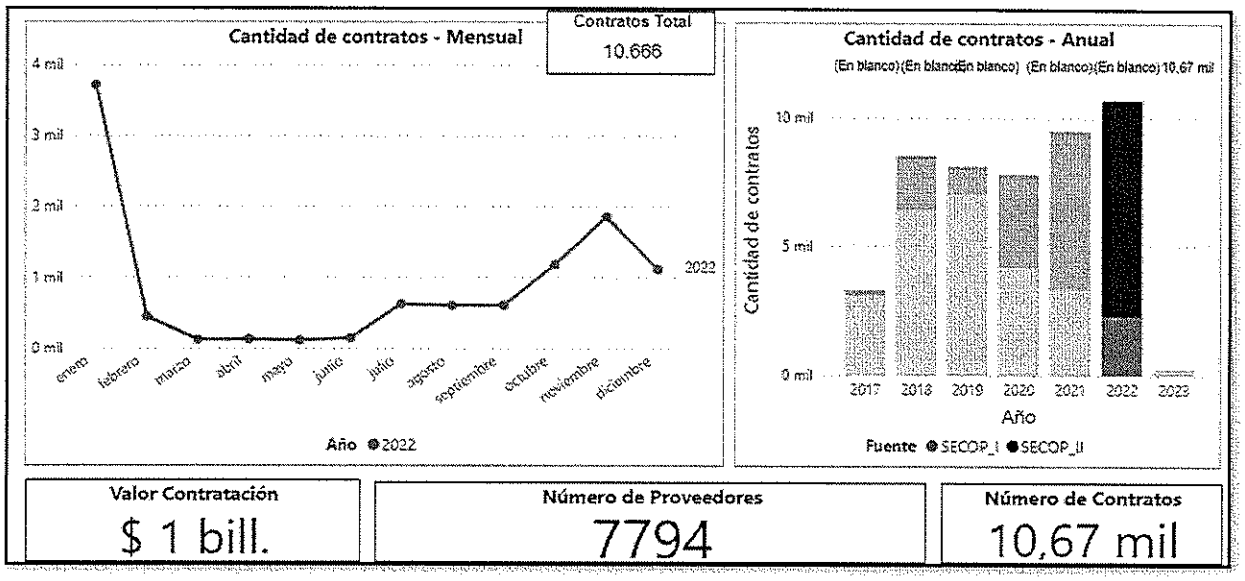
Gasto anual en Colombia por concepto de arrendamientos durante la vigencia 2022



Fuente: Colombia Compra Eficiente. https://tinyurl.com/2pcktmsg

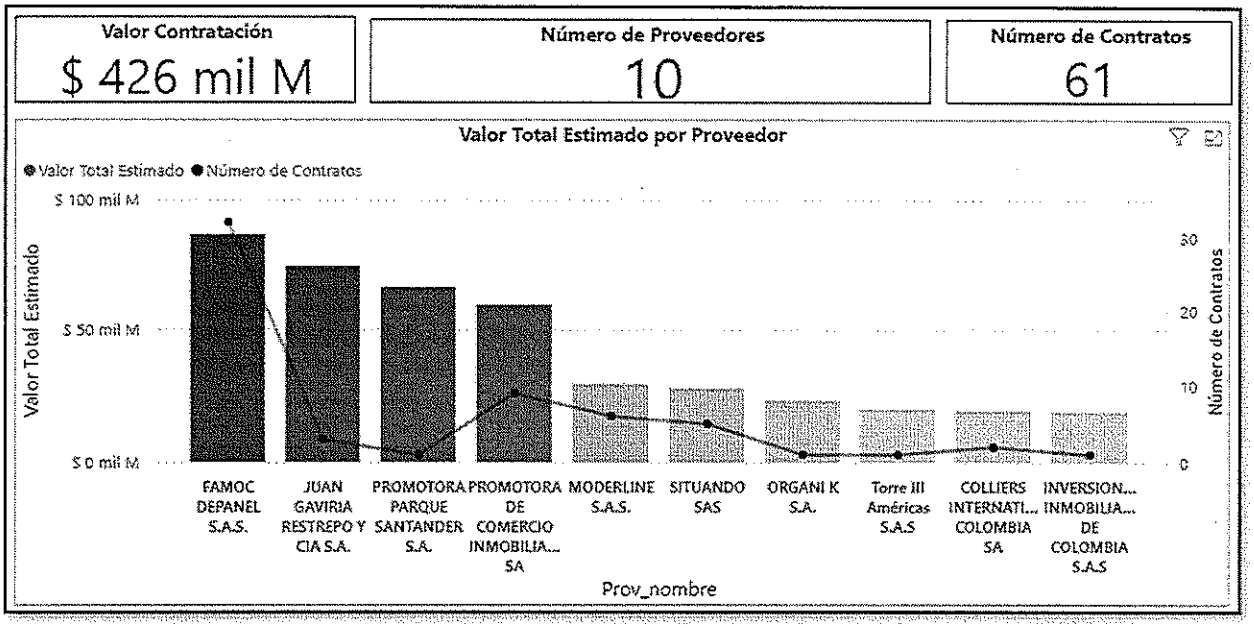
Cantidad de contratos en Colombia por concepto de arrendamientos durante la vigencia 2022

[3] Fecha de corte febrero 17 de 2023, información sujeta a cambio por actualizaciones de las diferentes entidades de interactúan en la plataforma.



Fuente: Colombia Compra Eficiente. https://tinyurl.com/2pcktmsq

10 principales proveedores del servicio de arrendamiento a nivel nacional durante 2022



Fuente: Colombia Compra Eficiente. https://tinyurl.com/2pcktmsq

Nombre	Valor	Cantidad
Famoc Depanel S.A.S.	$ 86.850.210.358	32
Juan Gaviria Restrepo Y CIA S.A.	$ 74.511.272.006	3
Promotora Parque Santander S.A.	$ 66.554.274.510	1
Promotora De Comercio Inmobiliario Sa	$ 59.586.311.807	9
Moderline S.A.S.	$ 29.387.267.626	6
Situando SAS	$ 27.683.404.504	5
Organi K S.A.	$ 23.178.105.036	1
Torre III Américas S.A.S	$ 19.805.326.666	1
Colliers International Colombia Sa	$ 19.181.702.145	2

Nombre	Valor	Cantidad
Inversiones Inmobiliarias De Colombia S.A.S	$ 18.829.102.563	1

Fuente: Colombia Compra Eficiente. https://tinyurl.com/2pcktmsq

METRO CUADRADO

Bajo el entendido del análisis de la oferta la Entidad además realizó la consulta en las diferentes herramientas tecnológicas (internet) que le permiten identificar el servicio de arrendamiento de oficinas como son: página web de metro cuadrado: https://www.metrocuadrado.com/, el detalle de la búsqueda se encuentra en el documento estudio de mercado.

5.2. Situación del sector a nivel Nacional:

Después de la incertidumbre vivida en el año 2020 por la pandemia del covid-19 , el contexto geopolítico vigentes, el pronóstico de recesión y el ámbito local que actualmente se vive en el país son algunos de los factores que afectan el mercado inmobiliario en el país; sin embargo, el sector inmobiliario corporativo inicia su recuperación con un panorama positivo para inicios del 2023; de esta manera Según la firma Colliers International el mercado inmobiliario corporativo ha logrado recuperarse al mismo ritmo de la economía en Colombia, la tasa de disponibilidad en las oficinas en el último trimestre de 2022, fue de 11,07 %, lo que representa una disminución respecto al mismo periodo en 2021, cuando esta tasa alcanzó el 11,35 %. Además, se estima que entraron en operación 100.000 m² en edificaciones de todas las ciudades del país.

A pesar de este buen comportamiento, se estima una baja en el ritmo de decrecimiento de la oferta de espacios corporativos en el mediano y largo plazo. Así como también se proyecta una reducción en el ritmo de ocupación de oficinas, debido al posible impacto que pueda tener el alza del salario mínimo en este segmento.

"el sector inmobiliario el año pasado tuvo un desempeño marcado por la proactividad y recursividad por parte de los propietarios, los cuales, al prever la disminución de su flujo de caja, recurrieron a, desde renegociar los contratos, brindar periodos de gracia, hasta pactar la baja de las cuotas de administración y de la misma renta, por un tiempo determinado. Estas iniciativas permitieron que múltiples compañías lograran permanecer en su lugar de trabajo, lo que ocasionó que el ritmo de liberación de espacios fuera menos acelerado".

De igual manera, es importante destacar la comercialización y venta de inmuebles nuevos a nivel nacional donde la mayor concentración se ubica en la Ciudad de Bogotá (29,37%) y Medellín (23,12%) se encuentra la mayor disponibilidad de inmuebles nuevos y usados en venta a cierre del segundo trimestre de 2022; siendo el 56,68% apartamentos, el 18,73% casas, y el 24,69% restante lotes, bodegas y oficinas. En los primeros seis meses del año, hubo una mayor oferta de proyectos No VIS con precios entre los $300 y $600 millones de pesos. Sin embargo, el panorama de aprobación de créditos para vivienda No VIS en el segundo trimestre del año 2022 tuvo una caída de 22%, comparado con el mismo periodo de 2021. En cambio, la vivienda VIS evidenció un crecimiento de 4,2% en aprobaciones en términos de Unidad de Valor Real (UVR).[4]

El sector inmobiliario no es ajeno a la incertidumbre actual que se vive en los diferentes mercados en el mundo, más aún cuando la mayoría de los arrendamientos están atados al Índice de Precios al Consumidor (IPC). Sin embargo, la UARIV por ser una Entidad de carácter publico realiza concertaciones por intermedio de las Direcciones Territoriales con el fin de lograr una presentación de oferta económica por parte del Arrendatario acorde al mercado Local de cada Ciudad o Municipio. Con lo anterior se busca cumplir con la misionalidad de la Entidad a nivel Nacional.

[4] https://www.sectorial.co/informativa-construccion-de-obras-inmobiliarias-itemlist/item/557301-inventario-inmobiliario-en-bogota-aumento

6. ESTUDIO DE LA DEMANDA

6.1. Antecedentes en la contratación de la Entidad

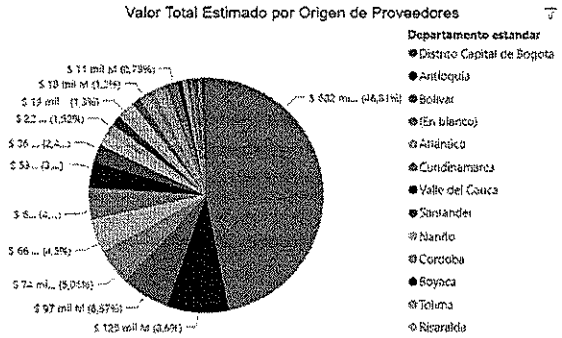
Una vez verificada la información de la Unidad, se evidencia que existen procesos de contratación realizados en la entidad durante las vigencias anteriores para esta necesidad, así:

Referencia del Contrato	Descripcion del Proceso	Tipo de Contrato	Fecha de Firma	Valor del Contrato	URLProceso
1411-2022	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 37 No1348 de la ciudad de Bucaramanga identificado con la matricula inmobiliaria No30041407 para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Victimas Dirección Territorial Santander	Arrendamiento de inmuebles	12/01/2022	$ 32.620.980,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.3588468&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
1316-2021	El arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 37 No 13 48 Edificio Centro Empresarial Calle 37 piso 3 de la ciudad de Bucaramanga identificado con la matricula inmobiliaria No30041407 para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Victimas Dirección Territorial	Arrendamiento de inmuebles	6/01/2021	$ 46.774.854,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2006767&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
1515-2021	Arrendamiento del inmueble ubicado en la Calle 37 No 13 48 de la ciudad de Bucaramanga identificado con la matricula inmobiliaria No30041407 para el funcionamiento de la Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Victimas Dirección Territorial Santander	Arrendamiento de inmuebles	12/01/2021	$ 93.549.708,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2432077&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
1437-2018	El arrendador entregará en calidad de arrendamiento al arrendatario el inmueble ubicado en la Calle 37 No 13 48 Piso 3 de la ciudad de Bucaramanga Santander identificado con matricula inmobiliaria No 30041407 con destino a los espacios fisicos para los archivos y al funcionamiento de las áreas admi	Arrendamiento de inmuebles	8/01/2018	$ 29.945.547,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.489925&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
1592-2018	El arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad Bucaramanga en la dirección Calle 37 No 1348 Piso 3 el cual se describe en su cabida y linderos en el certificado de tradición del 21 de noviembre de 2018 con matricula inmobiliaria No30041407 con destino al funcionamiento de la Unidad DT SANTANDE	Arrendamiento de inmuebles	12/20/2018	$ 85.001.243,00	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.631946&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

De lo anterior se concluye que la contratación de este servicio en la Dirección territorial se realiza bajo la modalidad de contratación directa.

6.2. Antecedentes en la contratación de otras entidades

Al consultar en el portal Colombia compra eficiente la herramienta de análisis de oferta y demanda, del modelo de abastecimiento estratégico, seleccionando las variables *"801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones", a nivel nacional durante la vigencia 2022*[5] (Colombia Compra Eficiente, 2023), se obtiene que durante la vigencia, la ciudad de Bogotá presento la mayor demanda da este tipo de servicios, con una participación del 46.81% del total nacional, seguido del departamento de Antioquia y Bolívar con el 8.6% y 6.67% respectivamente.

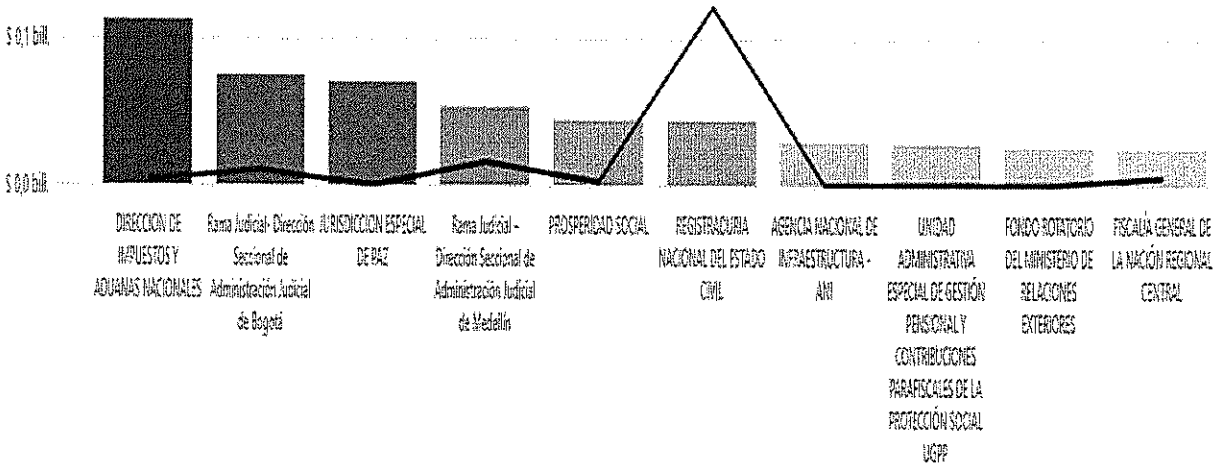


5

Dentro de las entidades de que más recursos han destinado para la contratación de este servicio nivel nacional durante la vigencia 2022, resaltan la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales con 50 contratos por valor de 112.685 millones y la rama judicial con 136 contratos por valor de 75.181 millones, así mismo resalta que la entidad que más contratos realizó fue la Registraduría General de la Nación con 1.621 contratos por valor de 44.296 millones. (Colombia Compra Eficiente, 2023)

Resumen de las 10 entidades que más contrataron arrendamientos a nivel nacional durante 2022		
Nombre	**Valor**	**Cantidad de Contratos**
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	112.685.533.621,00	50
Rama Judicial- Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	75.181.345.524,00	136
Jurisdicción Especial de Paz	70.201.346.600,00	1
Rama Judicial – Dirección Seccional de Administración Judicial de Medellín	53.214.934.906,00	213
Prosperidad Social	44.551.545.558,00	36
Registraduría Nacional del Estado Civil	44.296.354.891,00	1621
Agencia Nacional de Infraestructura - ANI	28.785.587.570,00	3
Unidad Administrativa Especial de Gestión Pensional Y Contribuciones Parafiscales de La Protección Social UGPP	27.702.403.874,00	6
Fondo Rotatorio Del Ministerio de Relaciones Exteriores	25.484.289.963,00	7
Fiscalía General de La Nación Regional Central	25.103.441.199,00	76

Fuente: Colombia Compra eficiente (21-feb-23), enlace: https://tinyurl.com/2pcktmsq



Finalmente, al analizar la modalidad de selección que más se utiliza la contratación de este servicio se evidencia que es la contratación directa,

7. PERSPECTIVA DE ANÁLISIS DE RIESGO:

La Unidad para las Víctimas de acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y de los artículos 2.2.1.1.13.1., 2.2.1.1.1.6.1,2.2.1.1.1.6.3 y el numeral 2 del artículo 2.2.1.2.5.2. Del Decreto 1082 de 2015 y con base en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los procesos de contratación expedido por Colombia compra eficiente, define los lineamientos y metodología asociados a los riesgos que pueden llegar a presentarse, permitiendo identificar, evaluar y tratar los eventos adversos que pueden afectar el contrato, desde la etapa de planeación hasta la terminación del plazo, liquidación del contrato, vencimiento de las garantías de calidad o la disposición final del bien.

El cual se puede consultar en la siguiente dirección electrónica link: https://colombiacompra.gov.co/manuales-guias-y-pliegos-tipo/manuales-y-guias- Versión M-ICR-01.

El orden de prioridad fue establecido asignado un puntaje de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia (raro, improbable, posible, probable, casi cierto) y su impacto (insignificante, menor, moderado, mayor, catastrófico) dichos riesgos fueron catalogados y clasificados teniendo en cuenta su calificación en la siguiente tabla, también es de tenerse en cuenta prioridad de tratamiento y control de riesgo así[6]:

Tabla 2 - Probabilidad del Riesgo

	Categoría	Valoración
Probabilidad	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5

Tabla 5 - Categoría del Riesgo

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo extremo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

Tabla 4 - Valoración del Riesgo

		Impacto				
Calificación Cualitativa						
Calificación Monetaria						
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
Probabilidad		1	2	3	4	5
Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1					
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2					
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3					
Probable (probablemente va a ocurrir)	4					
Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5					

Los riesgos mayores requieren de un monitoreo adicional para disminuir su probabilidad de ocurrencia o mitigar su impacto durante el Proceso de Contratación.

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad		Impacto		Valoración - Categoría		¿A quién se le asigna?	
							Calificación (1-5)	Nivel de Probabilidad	Calificación (1-5)	Nivel de impacto	Calificación (1-5)	Nivel Riesgo	UNIDAD VICTIMAS	Contratista
1	General	Externo	Selección	Operacional	En el mercado no existe suficiente oferta de inmuebles que cumplan con especificaciones técnicas requeridas por la Entidad.	Retraso en el proceso contractual, para la legalización del contrato.	2	puede ocurrir	2	menor	5	medio	x	
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Estudio de normas tributarias que se expidan en la materia	El contratista deberá asumir mayores costos	5	Raro	2	Menor	3	Riesgo Bajo		X
3	General	Interno	Ejecución	Operacional	El contratista no pueda continuar arrendando el inmueble a la Unidad	Suspensión, Cesión o Terminación del Contrato	2	Improbable	5	catastrófico	7	Riesgo Alto		X

[6] https://colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_cobertura_riesgo.pdf

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad		Impacto		Valoración - Categoría		¿A quién se le asigna?	
							Calificación (1-5)	Nivel de Probabilidad	Calificación (1-5)	Nivel de Impacto	Calificación (1-5)	Nivel Riesgo	UNIDAD VICTIMAS	Contratista
4	Específico	Externo	Ejecución	Financiero	Modificación en la legislación tributaria - creación de un nuevo impuesto o gravamen.	demoras en la entrega de las actividades por parte del contratista	1	Raro	2	Menor	3	Riesgo Bajo		X
5	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños en el inmueble por falta de mantenimientos de la estructura de la edificación, instalaciones internas y equipos.	Problemas estructurales por falta de mantenimiento	1	Raro	2	Menor	3	Riesgo Bajo		X
6	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Errores involuntarios que se presenten en los estudio previos, contratos, unidades, cantidades, especificaciones técnicas, operaciones aritméticas, etc.	Retraso en el proceso contractual, para la legalización del contrato.	1	Raro	3	Moderado	4	Riesgo Bajo	X	
7	Específico	Externo	Ejecución	Naturaleza	Hechos calamitosos de la naturaleza como fenómenos o hechos geológicos, hidrológicos, climáticos, incendios forestales, acción de agentes biológicos o patológicos que impidan la normal ejecución del contrato	Imposibilidad de atención a las victimas y de cumplimiento de funciones y Pérdida de recursos	3	posible	5	catastrófico	8	Riesgo Extremo	X	x
8	General	Interno	Ejecución	legal	Incumplimiento con la liquidación del contrato	Incumplimiento a la ley sobre la liquidación de los contratos del estado. Los funcionarios responsables incurrirán en sanciones de tipo disciplinario y penal.	1	improbable	2	menor	3	riesgo bajo	x	x
9	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Inestabilidad física o estructural del bien generada por deterioro del inmueble. Ocasionado por posibles accidentes de desprendimiento de techos o por ruptura ocurridos durante los mantenimientos de los Inmuebles de la Unidad	Accidentes que puedan causar algún tipo de lesión a los funcionarios de la entidad. Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones	3	posible	5	catastrófico	8	Extremo	x	x
10	Específico	Externo	Ejecución	Social Político	Ocurrencia de huelga, actos tumultuarios, motín, asonada, conmoción, acto subversivo que impidan la normal ejecución del contrato.	Imposibilidad de atención y de cumplimiento de funciones y Pérdida de recursos	3	posible	2	menor	5	riesgo medio	x	X
11	Específico	Externo	Ejecución	Social Político	Parcialmente, los efectos derivados en la variación de la inflación, en tanto la Retribución es indexada de acuerdo con las fórmulas establecidas en el Contrato.	Variación de los costos presupuestados	3	posible	2	menor	5	riesgo medio		X

MITIGACIÓN DEL RIESGO

N°	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento					¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
		Probabilidad		Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Revisar el estado de los inmuebles en la visita de campo y definir claramente las especificaciones técnicas que requiere la Entidad para su funcionamiento	1	Raro	Menor	4	Riesgo Bajo	si	Grupo de Gestión Administrativa y contractual	En la elaboración y estructuración de los estudios previos	Previo a la legalización del Contrato	Revisión previa del arquitecto (a) de la Unidad	Cada vez que se presenta una solicitud de contratación.

Nº	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento					¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
		Probabilidad		Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
2	Estudio de las normas tributarias que se expidan sobre la materia	1	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Contratista y Supervisor del contrato	Desde la suscripción del contrato	Terminación del contrato	Actualización sobre las normas tributarias que regulan el servicio requerido	Durante el término de ejecución del contrato
3	Comunicar al arrendador oportunamente los incidentes que puedan conllevar a esta situación	1	Raro	Mayor	4	Riesgo Bajo	Si	Contratista	Desde la suscripción del contrato	Terminación del contrato	Estableciendo reglas en la invitación públicas y garantizando su cumplimiento	Durante el término de ejecución del contrato
4	Estudio de las normas tributarias que se expidan sobre la materia	1	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Contratista	Desde el inicio del término de ejecución del contrato	Hasta el final del término de ejecución del contrato	Actualización sobre las normas y regulaciones medio ambientales	Durante el término de ejecución del contrato
5	Estableciendo obligaciones a cargo del contratista.	1	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Supervisor del contrato -Contratista	Desde el inicio del término de ejecución del contrato	Hasta el final del término de ejecución del contrato	Seguimiento al programa de mantenimientos Preventivos y posibles correctivos.	Durante el término de ejecución del contrato
6	Planeación del proceso contractual	1	Raro	Menor	3	Riesgo Bajo	Si	Supervisor del contrato - contratista	Legalización del contrato	finalización del contrato	monitoreo permanente de las instalaciones ya sea por medios tecnológicos o humanos para detectar las fallas.	Durante el término de ejecución del contrato
7	Reglas claras en el proceso de contratación	2	menor	insignificante	1	Riesgo Bajo	Si	Grupo de Gestión Administrativa	En la elaboración y estructuración de los estudios previos	Hasta la terminación de contrato	Permanente monitoreo por parte de la persona encargada de mantenimiento y el seguimiento por parte del talento humano	Durante el término de ejecución del contrato
8	El supervisor del contrato debe tener claras las prórrogas otorgadas y el plazo de ejecución definido en el contrato	1	Improbable	menor	2	Riesgo Bajo	NO	Grupo de Gestión Contractual y supervisor del contrato	Al inicio de la ejecución	Al final de la ejecución del contrato	Actas de liquidación debidamente suscritas por las partes	al finalizar la ejecución del contrato
9	Revisión previa y aval por parte del Arquitecto/a, en el momento de seleccionar el inmueble	2	menor	menor	2	Riesgo Bajo	si	Arquitecto o ingeniero del Grupo de Gestión Administrativa	En la etapa de planeación y visita de campo para seleccionar el inmueble	Previo a la suscripción del Contrato	Revisión previa del arquitecto (a) o ingeniero de la Unidad	visitas periódicas de revisión
10	Seguimiento en la ejecución - control por parte del supervisor y contratista - tomar acciones para prestar el servicio de manera oportuna	2	Improbable	Menor	4	Riesgo Bajo	Si	Grupo de Gestión Administrativa	Legalización del contrato	finalización del contrato	El supervisor y contratista deberá estar en actualización constante e informado sobre la actualidad del orden público del país	De manera previa al inicio del contrato y durante su ejecución
11	El privado tiene acceso a medidas o instrumentos que puedan mitigar variaciones en la inflación que terminarán incidiendo en la retribución.	2	Improbable	Menor	4	Riesgo Bajo	Si	Grupo de Gestión Administrativa	Legalización del contrato	finalización del contrato	El contratista realizara monitoreo constante de esta variable	De manera previa al inicio del contrato y durante su ejecución

8. BIBLIOGRAFÍA

- Baeza, A. &. (20 de Agosto de 2018). Agentes del Sector Inmobiliario. Obtenido de https://www.aguirrebaeza.com/blog-aguirrebaeza/agentes-del-sector-inmobiliario/

- Banco de la Republica. (27 de Febrero de 2023). Información del mercado interbancario de divisas Colombiano. Obtenido de https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?Go&NQUser=publico&NQPassword=publico123&Action=prompt&path=%2Fshared%2FSeries%20Estad%C3%ADsticas_T%2F1.%20Tasa%20de%20Cambio%20Peso%20Colombiano%2F1.4%20Mercado%20Interbancario%20de%20Divisas%20-%20Disponibl
- Colombia Compra Eficiente. (13 de febrero de 2023). https://www.colombiacompra.gov.co/. Obtenido de clasificador de bienes y Servicios: https://www.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-Servicios
- Colombia Compra Eficiente. (09 de Febrero de 2023). Modelo de Abastecimiento Estrategico. Obtenido de https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c
- DANE. (31 de Marzo de 2020). https://www.dane.gov.co/. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2020.pdf
- DANE. (Marzo de 2020). www.dane.gov.co. Obtenido de Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C.: https://tinyurl.com/2hvlo75p
- DANE. (13 de FEBRERO de 2023). Encuesta Anual de Servicios (EAS). Obtenido de https://www.dane.gov.co/: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/servicios/encuesta-anual-de-servicios-eas
- DANE. (16 de Febrero de 2023). Producto Interno Bruto (PIB) - Cuarto trimestre 2022. Obtenido de https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica
- Ministerio del Trabajo. (22 de 2 de 2023). https://www.mintrabajo.gov.co/. Obtenido de https://www.mintrabajo.gov.co/: https://www.mintrabajo.gov.co/web/guest/prensa/comunicados/2022/diciembre/-1.160.000-ser%C3%A1-el-salario-minimo-para-2023-y-auxilio-de-transporte-por-140.606
- NEWMARK. (31 de Diciembre de 2022). Bogotá Mercado de Oficinas. Obtenido de https://nmrk.lat/bogota-d-c-industrial-s2-2022/
- OECD. (27 de Febrero de 2023). Panorama Económico Colombia. Obtenido de https://www.oecd.org: https://www.oecd.org/economy/panorama-economico-colombia/
- Superfinanciera. (23 de enero de 2023). Interés Bancario Corriente. Obtenido de www.superfinanciera.gov.co: https://www.superfinanciera.gov.co/inicio/sala-de-prensa/comunicados-de-prensa-/interes-bancario-corriente-10829

CÉSAR AUGUSTO HOYOS GÓMEZ
Coordinador Grupo de Gestión Administrativa y Documental

Elaboró Aspectos Económicos- Financieros: Sergio Rojas - Grupo de Gestión Contractual
Revisó: Dina Luz Soto Bastidas – Profesional Especializado Grado 21 Grupo de Gestión Administrativa