ANALISIS DEL SECTOR Y ESTUDIO DE MERCADO

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La descripción de la necesita se establece en el documento Estudio Previo, parte integral del proceso.

2. OBJETO DEL PROCESO

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.

3. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

El proceso está incluido en el Plan Anual de Adquisiciones de la Unidad de la presente vigencia, con el código 80131500.

3.1.1 ANÁLISIS DEL SECTOR

Sector de la economía al que pertenece: El objeto del presente proceso se enmarca en la economía colombiana dentro de las actividades inmobiliarias.

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, 2022)

DIVISIÓN 68 Actividades inmobiliarias[1]

Código 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Sección	División	Grupo	Clase	Descripción
L	68	681	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

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, 2022)

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 de acuerdo con sus necesidades interactúan en este mercado. (Baeza, 2018)

Gremios y asociaciones que participan en el sector: En Colombia encontramos una gran cantidad de agremiaciones que interactúan en este 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)

Cifras Totales de ventas: Para la vigencia 2022 este sector presentó una variación anual de sus ingresos nominales de 10.7%, ocupó 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 que este sector de la economía respecto a contratación pública obtuvo ingresos por 1.470.861 millones de pesos (Colombia Compra Eficiente, 2023)

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) y 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), finalmente de acuerdo a lo publicado por el DANE respecto al PIB del tercer trimestre del año 2023 se presenta un decrecimiento del 0,3% respecto al mismo periodo de 2022 (DANE, Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral, 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:

Producto interno Bruto: De acuerdo con el informe emitido por el DANE, respecto al PIB del mes de septiembre de 2023, la economía colombiana presenta un decrecimiento durante la vigencia de 0,3%. Así mismo, al analizar el valor agregado del sector de Actividades inmobiliarias se evidencia que esta creció en un 0.4% siendo este sector el de menor crecimiento durante el tercer trimestre de 2023, con una variación de 1.9% con respecto a la cifra del año corrido (DANE, PIB, 2023)

Tabla No 1
PIB Producto Interno Bruto (PIB) Tercer trimestre 2023

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2023pr-III / 2022pr-III	2023pr/ 2022pr	2023pr-III / 2023pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,8	0,5	1,2
Explotación de minas y canteras	3,5	3,8	2,0
Industrias manufactureras	-6,2	-3,2	-1,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,5	1,7	0,8
Construcción	-8,0	-5,0	-2,7
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-3,5	-2,1	-0,1
Información y comunicaciones	-1,2	0,7	-0,7
Actividades financieras y de seguros	1,6	8,8	-0,9
Actividades inmobiliarias	1,8	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	-0,8	0,3	-0,3
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	5,3	4,0	0,9
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	4,9	11,8	-0,9
Valor agregado bruto	**-0,1**	**1,0**	**0,1**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	-1,8	1,0	0,1
Producto Interno Bruto	**-0,3**	**1,0**	**0,2**

Fuente: Boletín técnico - Producto Interno Bruto (PIB) publicado [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 en CIENTO CUARENTA MIL SEISCIENTOS SEIS PESOS ($140.606,oo) (Ministerio del Trabajo, 2023).

Aunado al incremento de SMMLV, en Colombia la Ley 2101 de 2021 redujo la jornada laboral de cuarenta y ocho (48) a cuarenta y dos (42) horas semanales. La implementación de esta ley se establecerá de manera gradual a partir del 16 de julio de 2023 reduciendo de 48 horas a 47 las horas laborales semanales, y alcanzando su meta

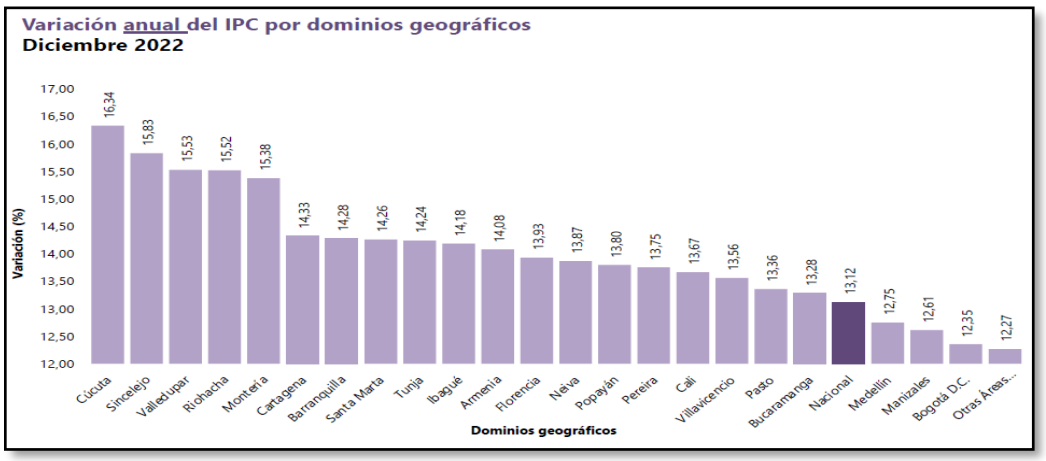
[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

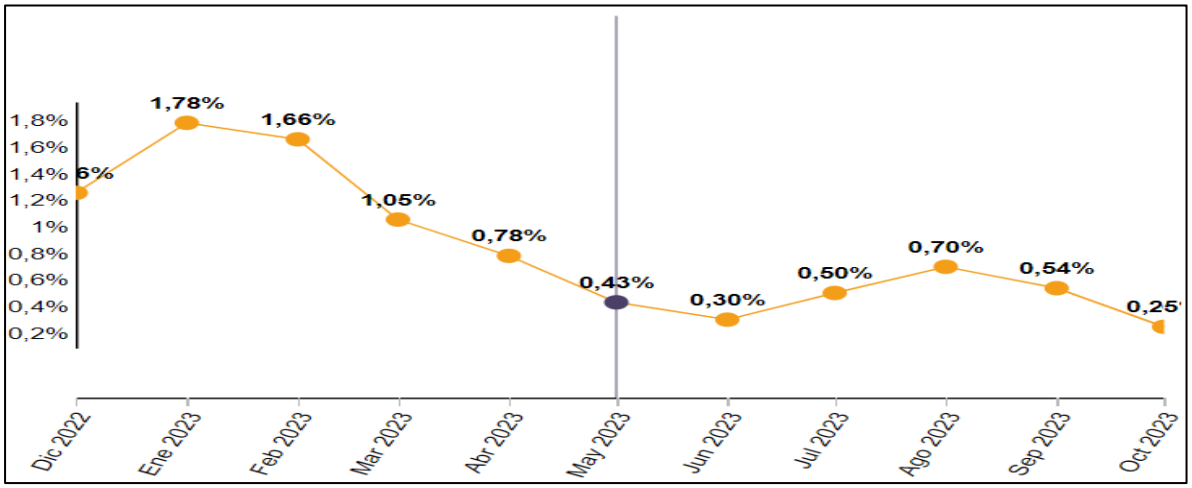
el 16 de julio de 2026 quedando en 42 horas laborales, es decir, que un empleador pagará el mismo salario por menos horas de servicio prestado y de requerir más tiempo deberá incurrir en el pago de horas extras, lo cual representa nuevamente un incremento en los precios de los bienes y servicios que se requieren en un contrato de arrendamiento.

AÑO	AUXILIO DE TRANSPORTE		SALARIO MÍNIMO		
	MONTO MENSUAL	VARIACIÓN	MONTO DIARIO	MONTO MENSUAL	VARIACIÓN
2023	$ 140.606	20,0%	$ 38.667	$ 1.160.000	16,0%
2022	$ 117.172	10,1%	$ 33.333	$ 1.000.000	10,1%
2021	$ 106.454	3,5%	$ 30.284	$ 908.526	3,5%

Fuente: Elaboración propia a partir de la información consultada en MinTrabajo.

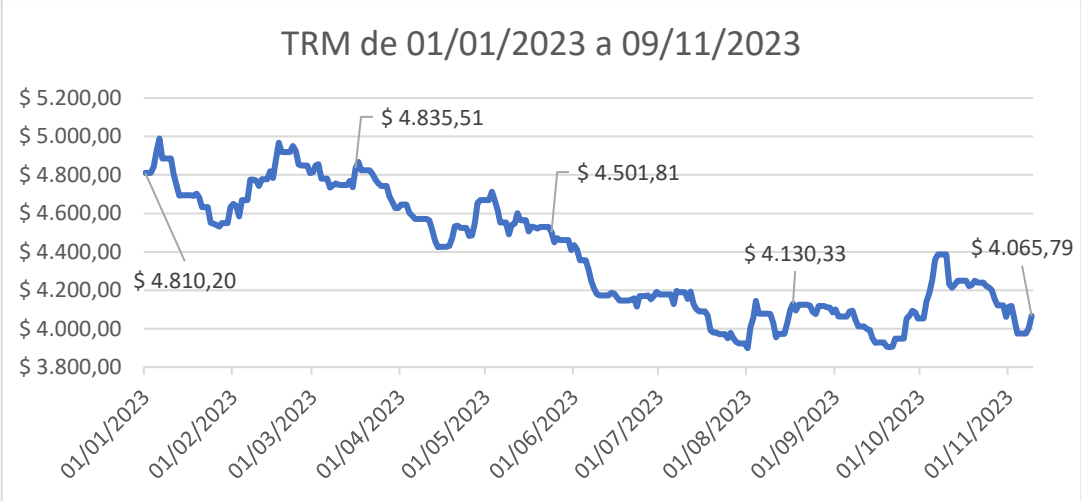
Índice de precios al Consumidor: De acuerdo con la cifra presentada por el DANE la inflación en Colombia para el año 2022 fue del 13,12% (DANE, https://www.dane.gov.co/, 2023), siendo Cúcuta la ciudad con la inflación más alta (16,34%) y Bogotá una de las más bajas)12,35%; así mismo para el mes de octubre de 2023 la inflación del periodo fue del es del 0.25% y la acumulada del año corrido a 8.27%





Tasa de Cambio: Durante el último año la TRM ha presentado altas fluctuaciones entre el 01/01/2023 al 09/11/2023, el valor oscila entre los $4.810,20 a los $4,065,79 pesos, con una fluctuación de -15,48% tal como se presenta en la siguiente gráfica que proviene de los datos del banco de la República:

Imagen No. 2. Tasa Representativa de Mercado



Fuente: Banrep. TRM (Serie histórica completa).

OFERTA ECONOMICA

Con fecha de 09 de noviembre de 2023 se recibe oferta de la Señora Karina Tatiana Reyes Anaya, Representante Legal de la Inmobiliaria Esteban Ríos SAS, así:

Bucaramanga, 09 de noviembre de 2023

Doctor
GUILLERMO MARTÍNEZ DAZA
Secretario General
Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Víctimas
Carrera. 85D No. 46A – 65 Complejo Logístico San Cayetano
Bogotá D.C.

Asunto: Propuesta contrato de arrendamiento

Conforme a las necesidades expuestas por la entidad, me permito presentar a ustedes oferta de arrendamiento del inmueble ubicado en la **Carrera 27 No. 36 - 14 Oficina 901 Centro Empresarial Suramericana** y **parqueadero No. 1 ubicado en la Calle 36 No. 20 -14 del Centro Empresarial Suramericana** de la ciudad de **Bucaramanga**, identificados con las matrículas inmobiliarias **No. 300-3215208** y **300-214961** respectivamente de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bucaramanga**, para el funcionamiento y uso exclusivo de la **Dirección Territorial Santander**, de la Unidad para la Atención y Reparación Integral de las Víctimas (UARIV).

Para lo anterior, presento a su consideración las siguientes **condiciones y especificaciones**:

ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES TÉCNICAS Y ECONÓMICAS PARA ARRENDAMIENTO

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

El inmueble está constituido por la oficina 901 del Centro Empresarial Suramericana con un área total de 315.68 m2 distribuidos de la siguiente manera:

- ✓ Espacio con 6 divisiones para oficina
- ✓ Cuarto técnico y central de aire acondicionado
- ✓ Área de servicio de cafetería
- ✓ Oficina para la Dirección
- ✓ 2 baños

- ✓ Parqueadero No, 1 para uso exclusivo de la Unidad

Matrícula Inmobiliaria No.	**300-215208 300-214961**
Área total en metros cuadrados	315.68 m2

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO				
DESCRIPCIÓN	**2023 (dic)**	**2024* (IPC 5.1%)**	**2025* (IPC 5.1%)**	
Canon mensual administración e IVA incluido (si aplica)	$ 12.520.000	$ 13.158.520	$ 13.829.605	
Valor Canon mensual antes de IVA	$ 8.000.000	$ 8.408.000	$ 8.836.808	
Valor metro cuadrado antes de IVA	$ 25.342/m2	$ 26.635/m2	$ 27.993/m2	
Valor IVA (19%) (si aplica)	$ 1.520.000	$ 1.597.520	$ 1.678.994	**TOTAL CONTRATO**
Valor metro cuadrado IVA incluido (si aplica)	$ 30.157/m2	$ 31.695/m2	$ 33.312/m2	
Valor administración mensual (si aplica)	$ 3.000.000	$ 3.153.000	$ 3.313.803	
Valor del IVA sobre la administración mensual (si aplica)	No aplica	No aplica	No aplica	
Numero de meses	1	12	7	
Canon total x número de meses	$ 12.520.000	$ 157.902.240	$ 96.807.235	**$ 267.229.475**

(*) IPC proyectado.

Nota 1: En atención a lo anterior, manifiesto que, para la elaboración y presentación de la presente oferta se contemplan dos incrementos del canon mensual de arrendamiento según lo convenido con la Entidad, el primero de ellos a partir del 01 de enero de 2024 con un porcentaje de IPC proyectado del 5.1%, y el segundo incremento a partir del 01 de enero de 2025 proyectado igualmente con un porcentaje de IPC del 5.1%. Estos porcentajes serán reajustados conforme al porcentaje de IPC publicado por el DANE para la vigencia inmediatamente anterior (enero a diciembre).

Nota 2: Para la elaboración y presentación de esta propuesta se tuvo en cuenta lo indicado en el artículo 437 del Estatuto Tributario, a saber: *(...) Para la celebración de contratos de venta de bienes y/o de prestación de servicios gravados por cuantía individual y superior a 3.500 UVT, estas personas deberán inscribirse previamente como responsables del impuesto sobre las ventas - IVA, formalidad que deberá exigirse por el contratista para la procedencia de costos y deducciones. Lo anterior también será aplicable cuando un mismo contratista celebre varios contratos que superen la suma de 3.500 UVT (...)*".

En consecuencia, manifiesto que, en caso de celebrar uno o varios contratos cuya cuantía supere de manera anual (3.500 UVT), seré responsable en calidad de ARRENDADOR de realizar el cambio de régimen correspondiente e informar oportunamente dicha novedad a la UARIV.

CONDICIONES COMERCIALES:

a. Vigencia de la oferta: Año 2023, 2024 y hasta julio de 2025.
b. Plazo de Ejecución del contrato: Hasta el 31 de julio de 2025
c. Valor total del contrato: **$ 267.229.475**
d. Disponibilidad de entrega del inmueble: Inmediata.

e. Adecuaciones: Una vez aceptada la oferta o celebrado el respectivo contrato de arrendamiento, y sin exceder los diez (10) días calendario subsiguientes, se autorizará o facultará la intervención del(los) inmueble(s) para la realización de las obras, instalaciones y adecuaciones que resulten necesarias para el funcionamiento de la Entidad, sin generar ningún cargo adicional para ésta.
f. Servicios públicos: El inmueble actualmente cuenta con los servicios públicos de energía eléctrica, alumbrado público, acueducto, alcantarillado y aseo instalados y en funcionamiento. Por su parte, la Unidad asumirá el pago, de los servicios públicos de Energía, y acueducto y alcantarillado y aseo.
g. Así mismo, es importante manifestar que el inmueble cumple con todas las revisiones periódicas y con los mantenimientos necesarios relacionados con los servicios públicos domiciliarios, los cuales se encuentran en condiciones óptimas para su uso.
h. Facturación: El beneficiario de la facturación correspondiente es la **INMOBILIARIA ESTEBAN RIOS S.A.S.** identificada con **NIT** No. **890.207.305-0** y su pago se deberá realizar en la cuenta bancaria según la certificación adjunta a los documentos precontractuales.
i. Exclusiones: La presente oferta no incluye servicio de vigilancia y seguridad; servicio de aseo y cafetería, dotación, mobiliario, componente tecnológico, ni otro tipo de bien o servicio que no haya sido ofrecido expresamente en el presente documento.
j. Mantenimiento preventivo y correctivo: Una vez aceptada la oferta y celebrado el respectivo contrato de arrendamiento, me comprometo en calidad de ARRENDADOR a realizar de ser necesario el mantenimiento preventivo y/o correctivo de los inmuebles ofertados en arriendo cuatro veces durante la ejecución del contrato; evitando o corrigiendo fisuras, grietas, humedades e inundaciones adelantando las reparaciones y mantenimientos que sean necesarios entre otros como, los servicios hidráulicos y sanitarios, las redes de energía eléctrica, paredes, pisos, techos, cubiertas y fachadas incluyendo los mantenimientos correctivos que demande el mobiliario fijo, ascensor (cuando aplique), pintura y detalles de adecuación de ser necesarios, durante la vigencia del contrato.

   Así mismo, una vez aceptada la oferta y celebrado el respectivo contrato de arrendamiento, me comprometo en calidad de ARRENDADOR a garantizar el funcionamiento en óptimas condiciones del sistema de aire(s) acondicionado(s) de la sede y a realizar un mantenimiento bimensual de estos equipos. (si aplica)

Por otra parte, declaro que mis ingresos y bienes provienen de la actividad comercial y, en general, de las actividades lícitas que desarrollo. Declaro que no soy sujeto de registros negativos en listas de control vinculantes o restrictivas nacionales o internacionales asociadas a lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, ni incurro en las categorías de lavado de activos contempladas en la ley; igualmente, manifiesto que no tengo investigaciones en curso, ni indagación, imputación, ni he sido sindicado, o condenado por los delitos de lavado de activos, sus delitos fuente, financiación del terrorismo y/o financiación de proliferación de armas de destrucción masiva, enunciados en la ley. Me obligo a notificar de inmediato cualquier cambio o novedad con respecto a estas situaciones; informando las medidas que se tomarán para mitigar los daños que de ello pueda dar lugar.

Finalmente, quedo atento para ampliar, aclarar o precisar cualquier aspecto técnico, económico o jurídico que requiera la entidad.

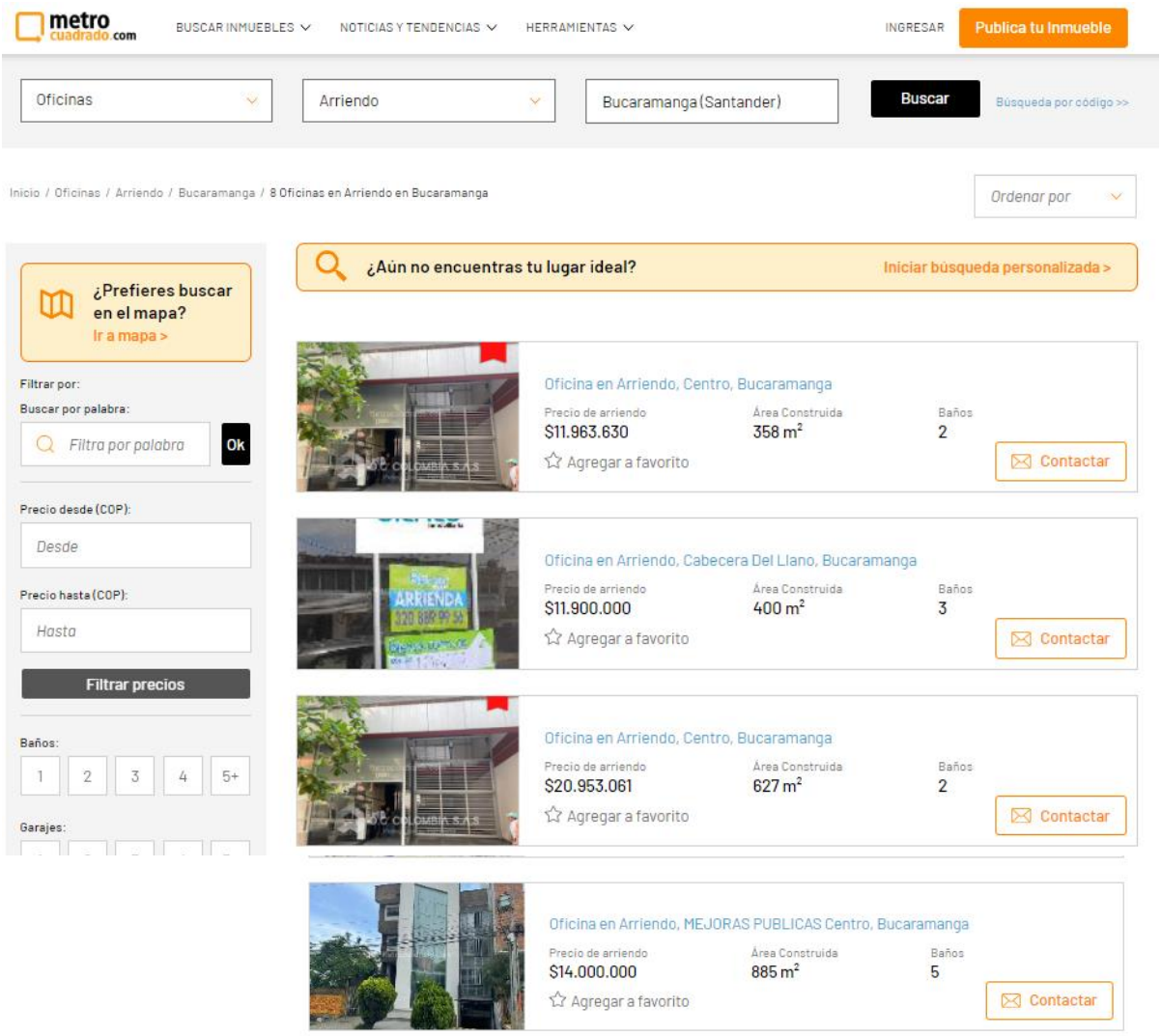
Cordialmente,

KARINA TATIANA REYES ANAYA
Cédula de Ciudadanía No. 37.511.619 de Bucaramanga
Representante Legal
Inmobiliaria Esteban Ríos SAS
Correo electrónico: juridica@estebanrios.com
Teléfono de contacto: 6076352877

4. Precios de mercado

Bajo el entendido del análisis de la oferta la Entidad 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, mi tula y finca raíz; donde se han diligenciado los campos mínimos requeridos como área, cantidad de baños, acceso, entre otros de conformidad con lo solicitado por el área técnica de la entidad, como se evidencia a continuación:

Metrocuadradro.com: Se realiza consulta el 23 de noviembre de 2023 en el portal encontrando que en la zona de Bucaramanga se cuenta varias ofertas de oficinas con un área similar a la requerida por la UARIV, cuyo valor oscila entre los 11 y 21 millones de pesos
Enlace de consulta: https://tinyurl.com/yq2eheny



Enlace: https://tinyurl.com/yv72x67c

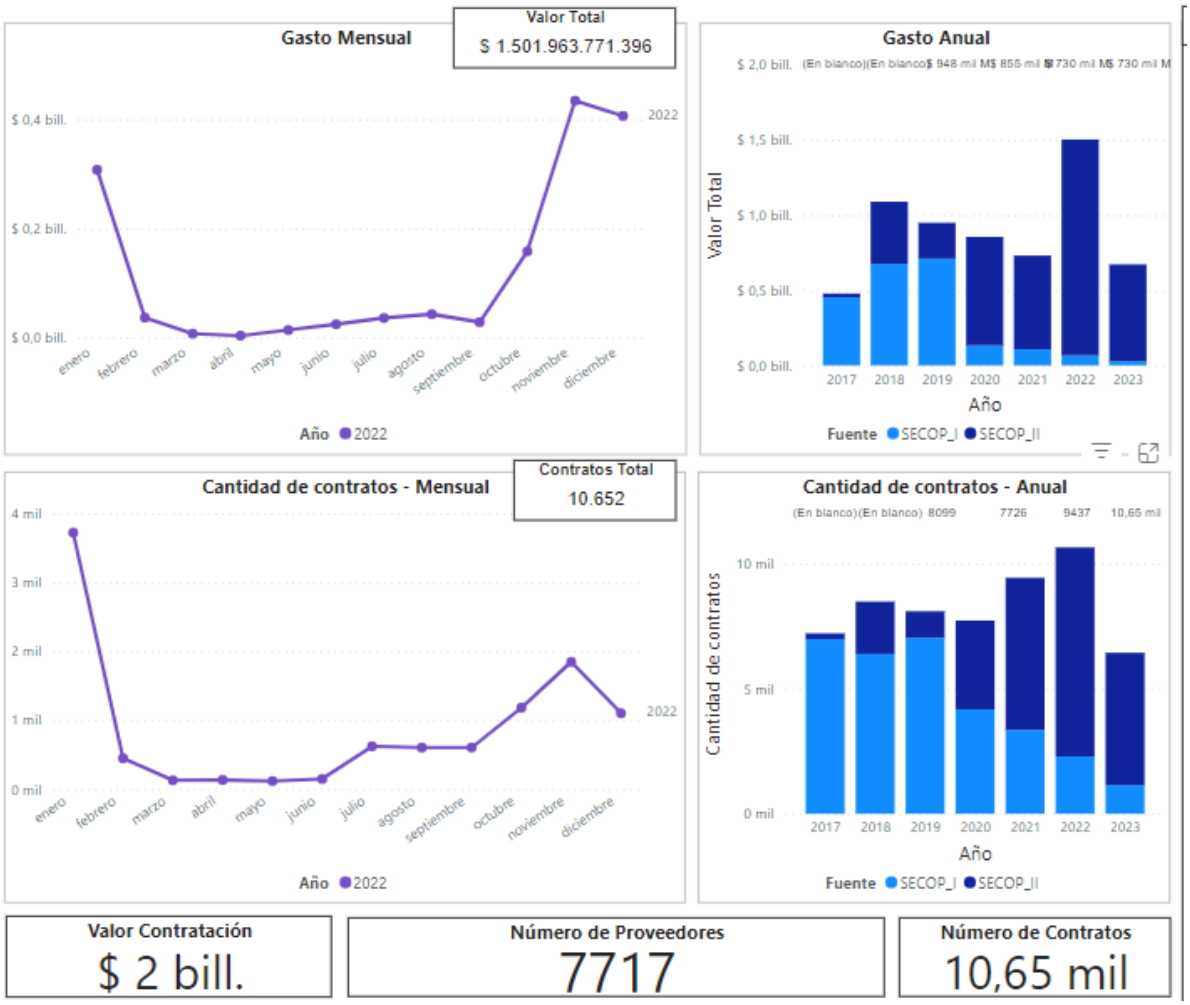
Búsqueda en portarles de Internet			
Portal	**Valor**	**área**	**valor por metro**
Propuesta UARIV	**$ 12.520.000**	**315,68**	**$ 39.660,42**
www.metrocuadrado.com	$ 11.963.630	358	$ 33.417,96
www.metrocuadrado.com	$ 11.900.000	400	$ 29.750,00
www.metrocuadrado.com	$ 20.953.061	300	$ 69.843,54
Valor promedio de mercado			44.337

De lo anterior se obtiene que la oferta de inmuebles como lo requiere la UARIV en la zona de Bucaramanga es escasa, y con un valor promedio de mercado de $44.337 pesos por metro cuadrado.

Adicionalmente se realizó consulta en la herramienta análisis de oferta de Colombia compra eficiente (Eficiente, 2023), encontrando que por este concepto en el departamento del Santander para el año 2022 se realizaron 10562 contratos por valor de 1501.1 millones de pesos, así:

Colombia COMPRA EFICIENTE
Agencia Nacional de Contratación Pública

ANÁLISIS DE OFERTA



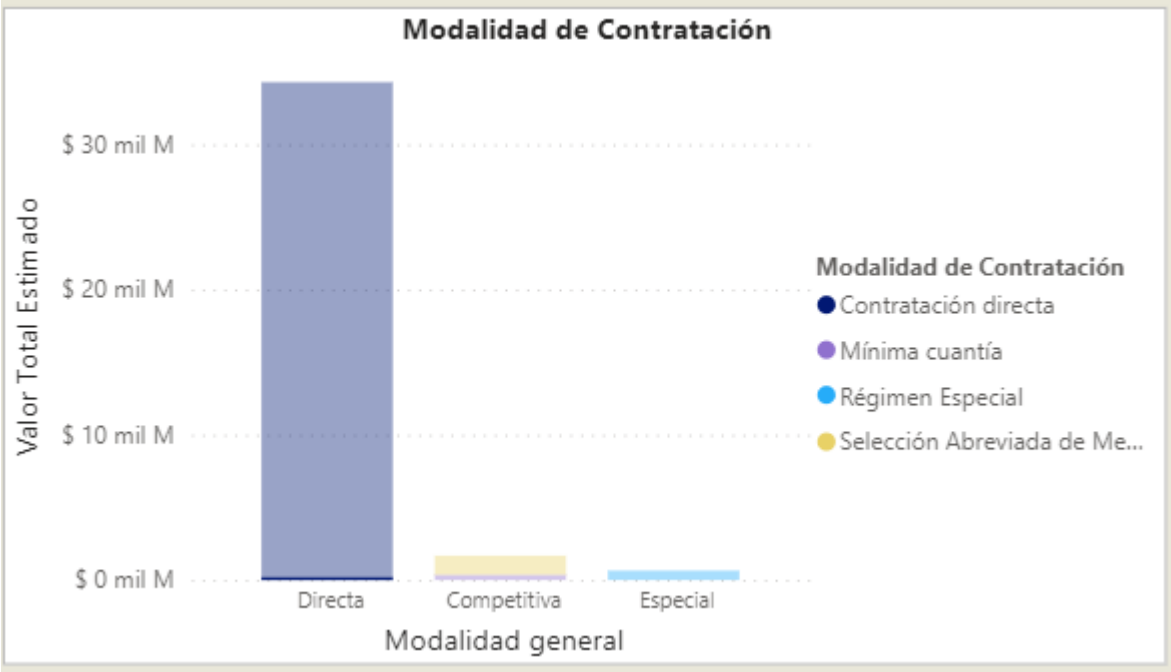
De los cuales se toman 1 contratos de la misma ciudad y con objeto similar al presente proceso de contratación, así:

Entidad	Modalidad	Valor mensual	Enlace
Área metropolitana de Bucaramanga	Directa	$ 52.093.935	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2774806&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Con las siguientes áreas

Descripción	Valor mes	Metros cuadrados
Valor propuesta UARIV	$ 12.520.000	315,68
Secretaria de Desarrollo Económico de Ibague	$ 28.750.816	543

En términos generales se observa que la celebración de estos contratos se ha realizado mediante la modalidad de contratación directa (93%), y en algunos casos incluyen además de la administración y mantenimientos de aires acondiciones donde se requieren.



Fuente: Colombia Compra Eficiente Enlace
https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Comparación de precios por metro cuadrado:

Al respecto se realiza la comparación del valor por metro cuadrado respecto a la cotización recibida por parte de la UARIV, esto en razón a que el objeto de dichos contratos es similar a la necesidad, así:

Comparativo contratos en Ibague otras entidades				
Descripción	**Valor mes**	**Metros cuadrados**	**Valor por Metro IVA INCLUIDO**	**Variación %**
Valor propuesta UARIV	$ 12.520.000	315,68	$ 39.660	
Secretaria de Desarrollo Económico de Ibague	$ 28.750.816	543	$ 52.948	75%

Como resultado se obtiene que la cotización de la UARIV se encuentra en un rango inferior por metro cuadrado, entre un 75% respecto a las contrataciones de otras entidades públicas con objeto similar a la del presente proceso, lo que permite afirmar que el valor ofertado a la UARIV se encuentra dentro de un rango de mercado razonable.

Así mismo se hace aclaración que esta comparación de precios se realiza sobre los valores de la vigencia 2023, dado que lo presupuestado para 2024 y 2025 se da por el supuesto macroeconómico realizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público comunicado mediante Circular Externa 010 del 23 de febrero de 2023.

4.1 Comparación de precios contrato actual en ejecución:

Adicionalmente se realiza comparación de los precios que durante el último año se han pagado en la UARIV por este servicio, evidenciando que NO se presenta incremento luego se reafirma que el valor de la propuesta se encuentra dentro de un rango de mercado razonable.

Comparativo contratos en Ibague UARIV				
Descripción	**Valor mes**	**Metros cuadrados**	**Valor por Metro**	**Variación %**
Valor propuesta UARIV	$ 12.520.000	315,68	$ 39.660	N/A
Contrato Actual 1225-2023	$ 12.520.000	315,68	$ 39.660	N/A

5. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL CONTRATO

Para determinar del valor del contrato se tomaron los valores presentados en la oferta relacionada anteriormente, con incrementos estimados para las siguientes dos vigencias (2024 y 2025) del 5,1% según con el lineamiento de la Oficina Asesora de Planeación y los indicadores macroeconómicos para la vigencia 2024 según instrucciones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, quedando los valores totales y por vigencia de la siguiente forma:

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO			
DESCRIPCIÓN	**2023 (dic)**	**2024* (IPC 5.1%)**	**2025* (IPC 5.1%)**
Canon mensual administración sin IVA	$ 8.000.000	$ 8.408.000	$ 8.836.808
IVA	$ 1.520.000	$ 1.597.520	$ 1.678.994
Administración	$ 3.000.000	$ 3.153.000	$ 3.313.803
Total Mes	$ 12.520.000	$ 13.158.520	$ 13.829.605
Numero de meses	1	12	7
Canon total x número de meses	$ 12.520.000	$ 157.902.240	$ 96.807.235
Total Contrato			**$ 267.229.475**

Por lo anterior se establece el presupuesto para la presente contratación en la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($$ 267.229.475)** incluido IVA, impuestos tasas y contribuciones a que haya lugar..

Recursos que se encuentran amparados presupuestalmente, así:

Recursos 2023: Certificado de Disponibilidad Presupuestal número 197923 del 9 de agosto de 2023 por un valor global de $ 327.828.833,00

Recursos 2024 y 2023: Oficio número 2-2023-049732 de Autorización cupo de vigencias futuras ordinarias Presupuesto de Gastos de Funcionamiento 2024-2025, por valor de $4.101.054.936 y $2.514.288.434 respectivamente

Nota: respecto a los incrementos proyectados para las vigencias 2023 y 2024, es necesario resaltar que los mismos fueron calculados basados en el supuesto macroeconómico realizado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, comunicado mediante Circular Externa 010 del 23 de febrero de 2023, donde para los años 2024 y 2025 calculan un incremento en el IPC del 5.1%, sin embargo a la fecha de realización del presente estudio de mercado el DANE reporta un incremento acumulado del 8.27% para el mes de octubre año 2023, razón por la cual una vez se cuente con los datos oficiales, el canon de arrendamientos deberán ser reajustado conforme al porcentaje de IPC publicado por el DANE para la vigencia inmediatamente anterior (enero a diciembre), y será el área responsable la encargada de la consecución de los recursos para cubrir dichos incrementos.

6. PERSPECTIVA DE ANÁLISIS DE RIESGO:

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad		Impacto		Valoración - Categoría		¿A quién se le asigna?	
							Calificación	Nivel de Probabilidad	Calificación	Nivel de Impacto	Calificación	Nivel Riesgo	UNIDAD VICTIMAS	Contratista
1	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Estudio de normas tributarias que se expidan en la materia	Sobrecostos para el arrendador	5	Raro	2	Menor	3	Riesgo Bajo		X
2	General	Interno	Ejecución	Operacional	Fallecimiento, calamidad o cualquier otra que permita la Ley, para solicitar el inmueble antes de finalización del contrato.	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
3	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Daños en el inmueble por falta de mantenimientos de la estructura de la edificación, instalaciones internas y equipos.	Imposibilidad de atención a las víctimas y de cumplimiento de funciones y Pérdida de recursos	1	Raro	2	Menor	3	Riesgo Bajo		X
4	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 víctimas y de cumplimiento de funciones y Pérdida de recursos	3	posible	5	catastrófico	8	Riesgo Extremo	X	x
5	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
6	Específico	Externo	Ejecución	Social Político	Variación alta de la inflación, en tanto la Retribución es indexada de acuerdo con las fórmulas establecidas en el Contrato.	Posible desfinanciamiento del contrato	3	posible	2	menor	5	riesgo medio		X
7	Específico	Externo	Ejecución	Económico	Cambios en la prestación o tarifa de los servicios públicos tales como cambio de operador o prestador del servicio, políticas o leyes regionales al respecto.	Incrementos en el valor de los servicios públicos	2	Improbable	4	Mayor	6	Riesgo alto		X
8	Específico	Externo	Ejecución	Regulatorio	Incumplimiento de obligaciones económicas, cuotas de administración, impuestos y demás obligaciones pecuniarias que recaigan sobre el inmueble o cuya garantía se encuentre respaldada por el inmueble, así como la existencia de gravámenes o limitaciones al dominio.	Decreto y ejecución de medidas cautelares sobre el bien inmueble. Posible entrega del bien inmueble y terminación anticipada del contrato. Suspensión de la prestación del servicio de la regional.	2	Improbable	5	catastrófico	7	Riesgo alto	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	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	Hasta la Finalización	Actualización sobre las normas tributarias que regulan el servicio requerido	mensual
2	Realizar comunicación con el propietario del inmueble para dar continuidad al contrato	1	Raro	Mayor	4	Riesgo Bajo	Si	Contratista	Desde la suscripción del contrato	Hasta la Finalización	Estableciendo reglas en la invitación públicas y garantizando su cumplimiento	Cuando ocurra
3	Realizar las adecuaciones y mantenimientos según un plan de mantenimientos requerido por SST	2	menor	insignificante	1	Riesgo Bajo	Si	Supervisor del Contrato	En la elaboración y estructuración de los estudios previos	finalización del contrato	Permanente monitoreo por parte de la persona encargada de mantenimiento y el seguimiento por parte del talento humano	Cuando ocurra
4	Hacer un análisis de las afectaciones y de estado de la estructura para dar continuidad o no al uso del mismo. Tomar acciones para prestar el servicio de manera oportuna o dar por finalizado el contrato.	1	Improbable	menor	2	Riesgo Bajo	NO	Contratista y Supervisor del contrato	Al inicio de la ejecución	Al final de la ejecución del contrato	Actas de liquidación debidamente suscritas por las partes	Cuando ocurra
5	Hacer un análisis de las afectaciones y de estado de la estructura para dar continuidad o no al uso del mismo. Tomar acciones para prestar el servicio de manera oportuna o dar por finalizado el contrato.	2	Improbable	Menor	4	Riesgo Bajo	Si	Contratista y Supervisor del contrato	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	Mensual
6	Ajustar su tarifa a lo proyectado por la Entidad en el Estudio de Mercado	2	Improbable	Menor	4	Riesgo Bajo	Si	Contratista	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

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?
7	Contemplar dentro de su oferta todos los costos y posibles cambios futuros en los mismos. Gestionar las reclamaciones pertinentes ante las entidades competentes.	2	Improbable	Menor	5	Riego Medio	NO	Contratista	Al inicio de la ejecución	Al final de la ejecución del contrato	Comparación de facturación periódica	Mensual
8	Según el tipo de medida cautelar, establecer el tratamiento a implementar. Estimación del tiempo del contrato para la gestión en la búsqueda de un nuevo inmueble.	2	Improbable	Menor	5	Riego Medio	SI	Supervisor del Contrato	Al inicio de la ejecución	Al final de la ejecución del contrato	Entrega de comprobantes de pago de obligaciones	Mensual

Bibliografía

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

Colombia Compra Eficiente. (09 de Febrero de 2023). Modelo de Abastecimiento Estrategico. Obtenido de https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2IxLTc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

Cuadrado, M. (10 de 10 de 2023). Metro Cuadrado. Obtenido de https://www.metrocuadrado.com/local-oficina-bodega-casa-consultorio/arriendo/riohacha/?search=form

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. (Diciembre de 2022). 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://www.dane.gov.co/files/sen/nomenclatura/ciiu/CIIU_Rev_4_AC2022.pdf

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. (15 de Agosto de 2023). PIB. Obtenido de Boletín técnico PIB II Trimestra 2023: https://tinyurl.com/y593f9mp

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

DANE. (15 de Noviembre de 2023). Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral. Obtenido de Producto Interno Bruto (PIB) nacional trimestral: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-trimestrales/pib-informacion-tecnica

Eficiente, C. C. (10 de 10 de 2023). Colombia Compra Eficiente. Obtenido de https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiMGY4MWZmZmUtNGJlYy00YTBlLTgzYmYtZGE2NGRkZDA1YTJlIiwidCI6IjdiMDkwNDFlLTI0NTEtNDlkMC04Y2Ix|Tc5ZDVlM2Q4YzFiZSIsImMiOjR9&pageName=ReportSection17ad17361e56dd6a009c

OECD. (27 de Febrero de 2023). Panorama Economico 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

ADRIANA PAOLA ANDRADE JAIMES
Coordinadora Grupo de Gestión Administrativa y Documental

Elaboró Aspectos Jurídicos: Luis Alberto Pineda Rincón– Abogado - Grupo de Gestión Contractual
Elaboró Aspectos Económicos - Financieros: Andrés Navarro Ortega - Grupo de Gestión Contractual
Revisó: Paola Tamara Pinzón – Abogada Grupo de Gestión Administrativa.