



ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



INTRODUCCIÓN

Mediante el Decreto 4065 del 31 de octubre de 2011, se creó la Unidad Nacional de Protección (en adelante UNP), entidad adscrita al Ministerio del Interior, cuyo objetivo es el de “articular, coordinar y ejecutar la prestación del servicio de protección a quienes determine el Gobierno Nacional que por virtud de sus actividades, condiciones o situaciones políticas, públicas, sociales, humanitarias, culturales, étnicas, de género, de su calidad de víctima de la violencia, desplazado, activista de derechos humanos, se encuentren en situación de riesgo extraordinario o extremo de sufrir daños contra su vida, integridad, libertad y seguridad personal o en razón al ejercicio de un cargo público u otras actividades que pueden generar riesgo extraordinario, como el liderazgo sindical, de ONGs y de grupos de personas desplazadas, y garantizar la oportunidad, eficiencia e idoneidad de las medidas que se otorgan.”

En ese sentido, queda a cargo de la UNP, el Programa de Protección a personas amenazadas, de acuerdo con la Ley 418 de 1997, adicionada y prorrogada por las Leyes 548 de 1999, 782 de 2002, 1106 de 2006 y 1421 de 2010, en concordancia con el Decreto 1066 de 2015, modificado por el Decreto 567 de 2016. Este Programa fue creado en 1997 como resultado de un esfuerzo conjunto entre el Gobierno y la sociedad civil, para apoyar al Gobierno Nacional en la salvaguarda de la vida, integridad, libertad y seguridad de la población objeto, que se encuentre en situación de riesgo cierto, inminente y excepcional, como consecuencia directa y en razón del ejercicio de sus actividades o funciones políticas, públicas, sociales o humanitarias.

En desarrollo de su misión se hace necesario para la operación y funcionamiento de la Unidad Nacional de Protección, contar con un inmueble en el que se puedan estacionar los vehículos blindados y corrientes asignados al Programa de Protección, para lo cual, la Entidad solicitó las cotizaciones correspondientes para identificar el inmueble adecuado para cumplir con la necesidad.

Por lo anterior y teniendo en cuenta que a la fecha aún no se cuenta con un bien inmueble de propiedad de la Entidad, se encuentra conveniente el arrendamiento de 8 cupos para parqueo de los vehículos que hacen parte del Programa de Protección, a través de la causal de contratación directa prevista en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de Bienes Inmuebles, Decreto 1082 de 2015.

En efecto, el señor BRAYNER RONALDY FUENTES RAMÍREZ presentó una oferta para la vigencia 2020, con un canon de arrendamiento mensual de UN MILLÓN OCHOCIENTOS MIL PESOS M/LEGAL (\$1.560.000), que se ajusta a los requerimientos de la UNP en cuanto a presupuesto y se encuentra dentro de los precios del mercado del sector, incluido IVA y todos los gastos inherentes al respectivo contrato, la oferta económica presentada se ajusta al presupuesto de la UNP.

En el inciso segundo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993, faculta a las entidades para “celebrar los contratos y acuerdos que permitan la autonomía y requieran el cumplimiento de los fines del Estado”.

De conformidad con el artículo 2, numeral 4, literal i) de la Ley 1150 de 2007, el arrendamiento de inmuebles es una causal de contratación directa cuyo procedimiento para la selección del arrendatario es el previsto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, que prevé la selección del contratista tomando como única consideración el análisis de mercado.

ANÁLISIS DEL SECTOR:

Por medio del presente documento la Unidad Nacional de Protección pretende llevar a cabo un análisis de la situación económica del país, analizando variables que pudiesen afectar los procesos de contratación que la entidad pretende llevar a cabo. De esta manera se hace un recorrido por las variables más representativas de



ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



la macroeconómica colombiana para poder adentrarse en el sector del bien o servicio que la entidad requiere contratar. Así las cosas, la entidad pretende celebrar un contrato de arrendamiento de parqueo para los vehículos que se encuentran asignados al Grupo Regional Cúcuta por el Programa de Protección de la Unidad Nacional de Protección; por tal motivo el señor **BRAYNER RONALDY FUENTES RAMIREZ**, en su calidad de propietario del parqueadero ubicado en la Avenida 7 # 17N-104 zona industrial en Cúcuta - Norte de Santander, presentó una oferta para la vigencia 2019, con un canon de arrendamiento mensual de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS M/LEGAL (\$1.500.000)**, que se ajusta a los requerimientos de la UNP en cuanto a presupuesto y se encuentra dentro de los precios del sector, incluido IVA y todos los gastos inherentes al respectivo contrato, la oferta económica presentada se ajusta al presupuesto de la UNP.

Análisis del Sector

A continuación, se dará descripción de la situación macroeconómica del país desde un punto de vista general y luego se procederá a realizar análisis del sector de ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.

Según las cifras del producto interno bruto (PIB) publicadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, el segundo trimestre de 2019, el Producto Interno Bruto - PIB, en su serie original, creció el 2,8% respecto al mismo periodo del año inmediatamente anterior, generando avisos positivos para la economía colombiana, no solo por el repunte que se observó entre un trimestre y el siguiente, sino también por el mejor desempeño frente a los correspondientes registros de crecimiento de 2017 (2,1% y 1,7% respectivamente).

Las actividades económicas las cuales contribuyeron con la dinámica fueron:

- ✓ Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; transporte y almacenamiento; alojamiento y servicios de comida crece 4,0%.
- ✓ Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y servicios sociales crece 3,3%.
- ✓ Industrias manufactureras crece 2,9%.

Así, por ejemplo, el análisis del PIB por el lado de la demanda muestra una expansión progresiva del consumo total, cuya tasa de crecimiento anual pasó de 2,2% en 2017 a 2,9% en el segundo trimestre y a 3,2% en el segundo. Este dinamismo obedece a un mayor consumo de los hogares², lo cual es coherente con la recuperación de la confianza del consumidor que se ha observado en los meses recientes. A ello se suma la expansión del consumo público (4,9% anual en el segundo trimestre), lo que en parte estuvo asociado a los gastos requeridos para los comicios electorales, el censo nacional de población y vivienda y la mayor ejecución del gasto público en el ámbito territorial

	2017				2018	
	I TRIM.	II TRIM.	III TRIM.	IV TRIM.	I TRIM.	II TRIM.
Consumo total	1,8	2,3	2,6	2,2	2,9	3,2
Consumo de hogares	1,7	1,7	2	1,6	2	2,6
Bienes no durables	0,5	1,3	3,3	2,9	2,6	3,1
Bienes semidurables	-1,7	-3,5	-3,7	-0,5	0,6	2
Bienes durables	0,1	1,5	4,7	-3,2	5,2	1,8

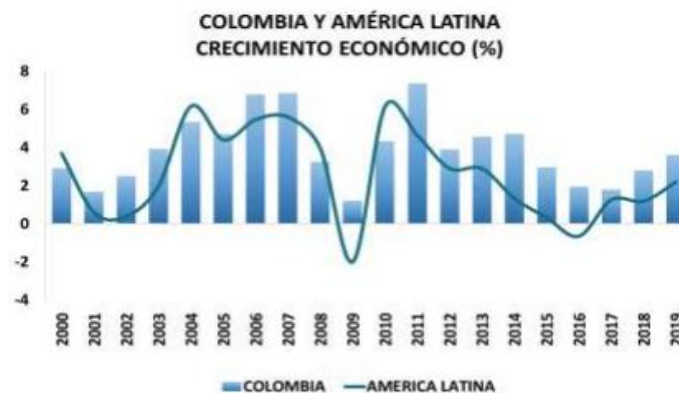


ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA

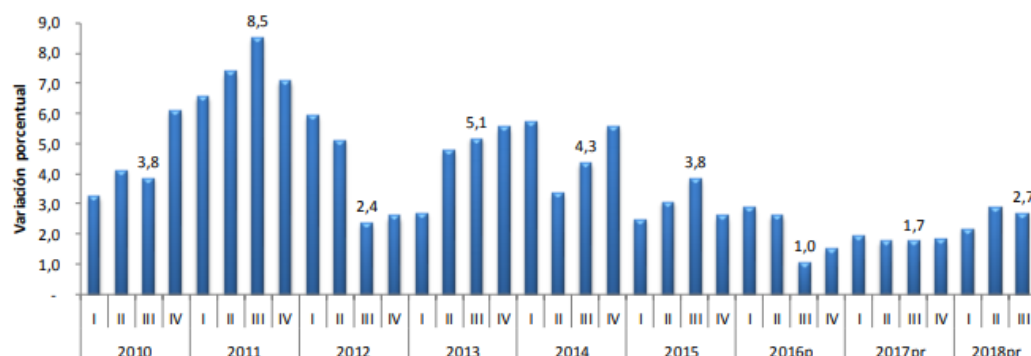


Servicios	3	2,5	2	1,7	1,7	2,5
Consumo final del Gobierno	2,5	4,2	4,8	4,5	6,4	4,9
Formación bruta de capital	-2,6	-1,2	3,7	2,8	-3,2	0,5
Formación bruta de capital fijo	0,8	6,6	4,4	1,6	-2,6	-2,5
Vivienda	8,6	7,2	-0,5	-9,5	-5,4	-0,7
Otros edificios y estructuras	2,5	1,2	0,5	-3	-5,6	-3,1
Maquinaria y equipo	-5,4	-1,6	2	-2,6	1,6	0,6
Recursos biológicos cultivados	7,9	-11,1	-5	7,1	-2,1	1,1
Productos de propiedad intelectual	4,6	14,7	18,7	20,7	7,2	4,4
Demanda interna	0,8	1,5	2,9	2,3	1,6	2,6
Exportaciones totales	-4,2	2,4	3,4	-4,1	-0,3	2,6
Importaciones totales	0,2	4,2	0	-3,2	-1,4	4,8
PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)	1,4	2,2	1,8	1,6	2,6	2,5

El 2018 puede calificarse como un año de recuperación económica, donde nos acercamos a crecimientos que bordean el 3%, con un desempeño positivo en la mayoría de las actividades económicas y donde crecemos más del doble del indicador promedio de la región.



De acuerdo al Boletín del Producto Interno Bruto del tercer trimestre de 2018, el PIB fue de 2.7%, Mientras que para todo el año el Producto Interno Bruto (PIB) ha sido de 2,5%, muy de acuerdo con las proyecciones de los analistas.





ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



Fuente: DANE

Durante lo corrido de 2018, el crecimiento del Producto Interno Bruto fue de 2,5%,

El DANE informo que el Producto Interno Bruto colombiano creció 2,7% por ciento en el tercer trimestre de 2018, impulsado principalmente por el sector agropecuario que registró un crecimiento de 4,9% y la actividad financiera y de seguros con 3,8%.



El Director del Dane, Mauricio Perfetti, explicó que los sectores que más dinamizaron el PIB en el último trimestre del año fueron servicios sociales, comunales y personales con 3,7%, establecimientos financieros y seguros con 3,4% y suministro de electricidad, gas y agua con 2,3%.

Conforme a las finanzas públicas, el Gobierno Nacional tomo medidas para el fortalecimiento de los ingresos mitigando al mismo tiempo los gastos. Así mismo, los ingresos fiscales aumentaron como resultado de la reforma tributaria aprobada a fines de 2016.

La recaudación tributaria representó un 14,2% del PIB, 0,6 puntos por encima de la registrada en 2016, principalmente por el aumento de la tarifa del impuesto al valor agregado (IVA), que pasó del 16% al 19%. La recaudación del IVA aumentó un punto del PIB en 2017 y compensó la menor recaudación de impuestos a la renta y al patrimonio. Los gastos del Gobierno Central se mantuvieron estables al pasar del 18,9% del PIB en 2016 a 19,0% en 2017.

El petróleo WTI cerraría el año en US\$68 por barril soportando tanto al dólar como el crecimiento del Colcap. Los analistas proyectan un Colcap en 1.573 puntos para cierre de 2018, en el que pesará el buen año de las entidades financieras y en mayor parte los buenos resultados de Ecopetrol a raíz de un petróleo en un precio alto durante el año.

Por otra parte, el comportamiento registrado para el mes de junio conforme al Índice de Precios al Consumidor – IPC presento una variación de 0,27% en comparación con mayo de 2019. Cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,27%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,85%), Recreación y cultura (0,53%), Transporte (0,45%) y por último, Salud (0,29%). Por debajo se ubicaron: Bebidas alcohólicas y tabaco (0,25%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,21%), Bienes y servicios diversos (0,13%), Restaurantes y hoteles (0,10%), Prendas de vestir y calzado (0,09%), Alojamiento,



ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,08%), Educación (0,00%) e Información y comunicación (-0,12%).

**Cuadro 1. IPC Variación y contribución mensual
Según divisiones de gasto
Junio 2018 - 2019**

Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	2018	2019
			Contribución Puntos Porcentuales	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05			0,85
Recreación y cultura	3,79			0,53
Transporte	12,93			0,45
Salud	1,71			0,29
TOTAL	100,00	0,15	0,15	0,27
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,15	0,00	0,25
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19			0,21
Bienes y servicios diversos	5,36			0,13
Restaurantes y hoteles	9,43			0,10
Prendas de vestir y calzado	3,98			0,09
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12			0,08
Educación	4,41			0,00
Información y comunicación	4,33	1,69	0,06	-0,12

Fuente: DANE

VARIACIÓN DEL IPC

De acuerdo con la información registrada por el DANE en el mes de julio referente al comportamiento de la variación año recorrido del Índice de Precios al Consumidor – IPC, en lo corrido del año, (enero - julio), tres divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (2,94%): Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,94%), Educación (4,66%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (4,40%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Restaurantes y hoteles (2,59%), Transporte (2,52%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (2,36%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,27%), Bienes y servicios diversos (2,19%), Recreación y cultura (2,08%), Información y comunicación (2,07%), Salud (1,50%) y por último, Prendas de vestir y calzado (0,12%), como se muestra a continuación:



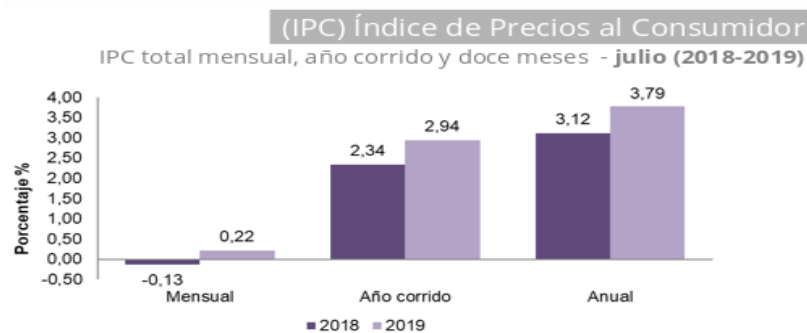
ANÁLISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



Cuadro 3. IPC Variación y contribución año corrido
Según divisiones de gasto
Julio 2018 – 2019

Divisiones de Gasto	2018			2019	
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05			5,94	0,89
Educación	4,41			4,66	0,21
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	3,57	0,05	4,40	0,07
TOTAL	100,00	2,34	2,34	2,94	2,94
Restaurantes y hoteles	9,43			2,59	0,24
Transporte	12,93			2,52	0,33
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12			2,36	0,78
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19			2,27	0,10
Bienes y servicios diversos	5,36			2,19	0,12
Recreación y cultura	3,79			2,08	0,08
Información y comunicación	4,33	0,52	0,02	2,07	0,09
Salud	1,71			1,50	0,03
Prendas de vestir y calzado	3,98			0,12	0,00

Fuente: DANE



Fuente: DANE

Con lo que respecta al año en curso, la variación entre el mes de enero y julio, los mayores aportes los obtuvieron las divisiones de Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte, Restaurantes y hoteles y Educación, las cuales en conjunto contribuyeron con 2,45 puntos porcentuales a la variación total.

ANÁLISIS SECTORIAL: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

Tres cuartos de los líderes inmobiliarios que operan en Colombia afirman que sus empresas están actualmente invirtiendo y/o ampliando sus negocios a nivel local. Se trata de un crecimiento de casi 9 puntos porcentuales en relación con lo que se veía el año pasado durante el mismo período. Los datos figuran en el estudio del Termómetro de GRI, recientemente publicado.

Los segmentos considerados como más atractivos son el sector de viviendas residenciales, oficinas, y centros comerciales y comercios minoristas. Luego, en la secuencia, siguen los galpones.

La proporción de los que apuntan hacia resultados buenos o excelentes de sus empresas para los próximos 12 meses es prácticamente la misma (76,74%) y ayuda a entender tal predisposición hacia los aportes. Aún en

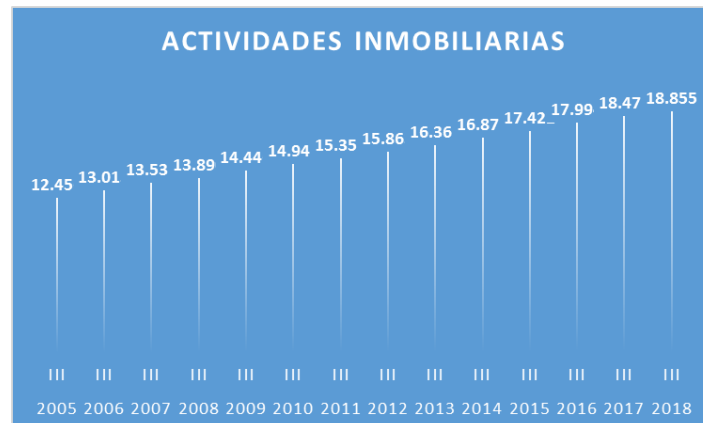


ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



este aspecto, hubo una caída de aproximadamente 5 puntos porcentuales en comparación con 2018, aumentando la proporción de aquellos que prevén resultados regulares (de 18,42% en 2018 a 23,26% en 2019).

El sector de actividades inmobiliarias ha presentado un comportamiento positivo a través de los años como se muestra a continuación:



En el tercer trimestre de 2019pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 3,0 %, en su serie original, comparado con el mismo periodo de 2018pr. En su serie corregida de efecto estacional y calendario crece 0,7% comparado con el trimestre inmediatamente anterior

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
2019^{pr} – Tercer trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2019 ^{pr} - III / 2018 ^{pr} - III	2019 ^{pr} / 2018 ^{pr}	2019 ^{pr} - III / 2019 ^{pr} - II
Actividades inmobiliarias	3,0	3,0	0,7

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Vale la pena mencionar que las actividades inmobiliarias están reguladas por la ley 820 de 2003 –artículo 20- ; en la cual se buscó proteger a los arrendatarios con respecto a los incrementos del costo del arriendo del bien inmueble y a los arrendadores y/o propietarios con respecto a los incumplimientos por parte del arrendador y a los daños causados al bien inmueble; esto en lo referente a las familias y bienes rentados para uso de vivienda.

“Esa falta de regulación legal, hace que el incremento del canon de arrendamientos en locales, oficinas y demás inmuebles de uso comercial, dependa exclusivamente de lo pactado en el contrato de arrendamiento, pudiéndose pactar incrementos muy superiores al incremento de la inflación, y en cualquier fecha o tiempo transcurrido.”¹

¹ Encontrado [en línea] en la página web: <http://www.gerencie.com/el-incremento-del-canon-de-arrendamiento-para-inmuebles-comerciales-no-esta-regulado-por-la-ley.html>



Situaciones que en ocasiones dificulta la relación comercial; pues en el momento que el propietario lo considera, puede hacer incrementos exorbitantes, generándole desequilibrios económicos al arrendatario y obligándole a buscar un nuevo local de uso comercial.

• ANÁLISIS DE LA DEMANDA

En desarrollo de su misión se hace necesario para la operación y funcionamiento de la UNP, el contar con un inmueble en el que se puedan establecer sus dependencias, para lo cual se cuenta con una oferta del inmueble situado en la **Avenida 7 # 17N-104 zona industrial en Cúcuta - Norte de Santander** el cual cumple con las necesidades para el parqueo de los vehículos asignados a la GRUP de la ciudad de Cúcuta de la UNP. Por lo anterior, y teniendo en cuenta que a la fecha no se cuenta con un bien inmueble de propiedad de la entidad, se encuentra conveniente el arrendamiento del mismo.

El sector de la construcción en general ha venido tomando fuerza en la económica del país ya que es este sector quien jalona indicadores como el nivel de desempleo, inversión extranjera en infraestructura, consumo de los hogares y demás subsectores como el de conectividad e internet que también se ven directamente afectados e impactados.

De esta manera industrias como la construcción de vivienda se convierten en un motor de impulso económico para otros sectores que buscan suplir el impacto de la crisis derivada del precio del petróleo la cual impacta directamente los ingresos del país.

La Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) aseguró que se espera que la construcción en Cundinamarca y la capital del país, en viviendas nuevas, crezca un 4,46%, a pesar de ser un año de elecciones y mundial.

Se espera que, la construcción de vivienda incremente en 2.388 unidades; pues tiene la proyección de 55.912 frente a las 53.524 con las que cerró el 2019 en solo la capital del país y Cundinamarca.

De acuerdo con las cifras de Coordinada Urbana, las ventas de vivienda nueva alcanzaron en el primer semestre del año las 83.224 unidades, de las cuales las viviendas de interés social (VIS) fueron 50.301, las unidades del segmento medio (entre 135 y 435 smmlv) 24.030 y las viviendas del segmento alto (más de 435 smmlv) 8.893 unidades.

Para la presidente ejecutiva de Camacol, Sandra Forero Ramírez, “los resultados obtenidos confirmaron el ajuste del sector a la realidad económica del último año. Para el segundo semestre esperamos una recuperación teniendo en cuenta las señales positivas del contexto macroeconómico. Sin embargo, para asegurar una buena dinámica del mercado se hace prioritaria la continuidad de los programas de vivienda social para los próximos años y así garantizar el acceso a la vivienda formal en los segmentos de gran demanda habitacional”.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

Para este análisis se tomó en cuenta la oferta allegada a la Entidad, la cual cumple con la disponibilidad en cantidad, infraestructura de seguridad, y ubicación necesaria para la operación de la Entidad.

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Parqueadero cubierto para vehículos	Ocho (08) cupos de parqueadero cubierto para los vehículos de la UNP, ubicado en la Avenida 7 No. 17N – 104 Zona Industrial de la ciudad de Cúcuta, de fácil acceso y distante a unos 15 minutos de la GURPCU.

	ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA	
---	---	---

Ubicación	Urbana
-----------	--------

Según las características descritas en la oferta allegada, el valor del canon de arrendamiento mensual para la vigencia 2020 se describe en el siguiente cuadro:

Descripción	Valor mensual canon arrendamiento 2020 IVA incluido (19%)	Valor total arrendamiento 2020 IVA incluido (19%)
Parqueadero cubierto para vehículos GURP	1.560.000	\$ 18.720.000,00

Estudio de la Demanda

¿Cómo ha adquirido el bien o servicio la UNP?

Para validar el histórico de contratación de la UNP se verificó el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP, encontrando que desde el año 2017 se han adelantado los siguientes procesos de selección para contratar el arrendamiento de parqueaderos en la ciudad de Cúcuta:

AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO	VALOR TOTAL
2019	\$ 1.500.000,00	\$ 18.000.000,00
2018	\$ 1.500.000,00	\$ 18.000.000,00
2017	\$ 935.000,00	\$ 10.285.000,00

Presupuesto oficial estado del contrato y su justificación

Para la contratación del servicio requerido, la UNP tomó como referencia el valor del canon de arrendamiento cancelado a través del tiempo con el fin de realizar un comparativo con la oferta allegada por un valor mensual de \$1.560.000 para la vigencia en curso. Teniendo en cuenta el incremento porcentual permitido, se concluye la aceptación de la misma debido a que se encuentra en condiciones de mercado.

El presupuesto oficial para el presente proceso es de **DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS VENTE MIL PESOS (\$ 18.720.000,00) M/L.**

Valoración y Evaluación del Riesgo

Se analiza el riesgo de acuerdo a los datos suministrados por las empresas y el entorno en el que se encuentran. Se busca medir ocho tipos de riesgos estipulados por el documento Conpes 3714 de 2011 (Riesgos Económicos, Riesgos Sociales, o Políticos, Riesgos Operacionales, Riesgos Financieros, Riesgos Regulatorios, Riesgos de la naturaleza, Riesgos Ambientales y Riesgos Tecnológicos). Así mismo, se describe la metodología que Colombia Compra Eficiente presenta a las Entidades Estatales en cumplimiento de lo establecido por el decreto 1082 de 2015.

Al finalizar el análisis de la matriz de riesgos, su valoración y puntuación, se encuentra que el riesgo que enfrenta la UNP ya la ejecución del contrato es de valoración del riesgo con impacto insignificante, categoría

	ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA	
---	---	---

rara (puede ocurrir excepcionalmente) y sus sobre costos que pueden llegar a representar no más del 1% del valor del contrato.

Riesgos Económicos:

Son los riesgos del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros. De acuerdo a lo indicado por este tipo de riesgo, se analizó el entorno y se encontró que el incremento acelerado del precio de los arrendamientos de inmuebles en la ciudad de Cúcuta dificulta que inmuebles similares puedan prestar el servicio, con base en que el arrendamiento de este tipo de inmueble es especial por el espacio, ubicación, punto de referencia adquirida en el tiempo, es así como el tipo de riesgo es de tipo 1 con impacto insignificante debido a la baja demanda en días hábiles.

Riesgos Sociales o Políticos:

Son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato. Se analizó y se presentan políticas de manera relevante en la ciudad de Cúcuta, ya que los precios de varios parqueaderos en diversos sectores de la ciudad no cuentan con vías de acceso, ubicación, y referencia adquirida por el inmueble actual, regencia adquirida con el transcurso de tres años de permanencia en el lugar; adicional a esto el distrito cuenta con planes de actualización catastral, valorización de inmuebles y plan de ordenamiento territorial que pudiesen alterar de manera poco relevante el contrato a suscribir.

Riesgos Operacionales:

Son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados del proceso, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicas, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.

Al tener como valor de **\$ 18.720.000,00 COP** para el arrendamiento de un parqueadero con capacidad para albergar el parque automotor de la GURP Cúcuta, lo cual significa que este riesgo operacional tiene un nivel tipo 1 con impacto insignificante.

Riesgos financieros:

Es el cumplimiento de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como los plazos, tasas, garantías, contragarantías y refinanciaciones entre otras.

La consecución de financiación para la Unidad se encuentra en un nivel de riesgo raro con impacto insignificante debido a que cada año la unidad cuenta con nuevo presupuesto para la consecución de los diferentes recursos que suplan las necesidades de la Entidad.

Riesgos Regulatorios:

Derivados de cambios regulatorios que afecten la ecuación económica. Este riesgo presenta un nivel raro con impacto insignificante. Debido ya que los precios son manejados por el gobierno distrital con base en la

	ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA	
---	--	---

valorización, estratificación y son regulados bajo mandato del Alcalde por medio del plan de ordenamiento territorial. El riesgo en este tipo de evento es de bajo con impacto insignificante.

Riesgo de la naturaleza:

Son eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que pueden tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo, los temblores, inundaciones, lluvias, sequías, entre otros.

El contrato no presenta ningún riesgo considerable. Así mismo, la probabilidad de que sucedan eventos catastróficos como temblores, terremotos e inundaciones es incierta, aunque se viva con la incertidumbre que en cualquier momento suceda. Por esto, se concluye que el contrato tiene un tipo de riesgo improbable con impacto insignificante.

Riesgos Ambientales:

Son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como la de las licencias, planes de manejo de residuos o de permisos de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras.

El contrato y la Unidad no presentan riesgos importantes ya que el uso de parqueaderos de la sede Cúcuta se considera normal, debido al manejo que los sistemas de limpieza implementados en el edificio se encuentran en concordancia con los sistemas usados en la ciudad por tal razón el riesgo tiene un nivel raro con un impacto insignificante.

Riesgos Tecnológicos:

Son los derivados de las faltas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia de tecnología. El contrato a ejecutar no presenta riesgo alguno de este tipo. Este tipo de riesgos presenta un nivel raro con impacto insignificante.

Conclusiones:

El parqueadero ubicado en la **Avenida 7 # 17N-104 zona industrial en Cúcuta - Norte de Santander**, cuenta con la infraestructura necesaria adecuada y a su vez la oferta económica se encuentra ajustada de acuerdo a las condiciones del mercado para cumplir con eficiencia el albergue de los vehículos a cargo de la UNP, debido a que cuenta con un espacio suficiente y adecuado, distribuido de eficiente manera, de acuerdo a las necesidades internas de la UNP.

Análisis elaborado por:

ORIGINAL FIRMADO

Alejandro Urrego Granados

Contratista Análisis Económicos - Grupo Contratos.

Unidad Nacional de Protección.



ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



MATRIZ DE RIESGO

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, si es posible, cómo puede pasar)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamientos/Control es a ser implementados	Impacto después del Tratamiento	¿Afecta la ejecución del contrato?	¿Persona responsable por implementar el tratamiento?	Monitoreo y revisión por parte de la UNP	
														Cómo	Cuándo
1	Específico	Interno	Ejecución	Operacional I	Variación de las especificaciones técnicas del contrato	Que el presupuesto no sea suficiente para llevar a cabo lo solicitado por la entidad	4	Bajo	Entidad	El Supervisor hará seguimiento de las operaciones que se realicen	Bueno	No	Supervisor del contrato	Reporte por parte del supervisor ante un	Cuando el presupuesto empiece a agotarse
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Creación de alguna normatividad que afecte la ecuación económica del proceso	Afectación del equilibrio económico del proceso	2	Bajo	Entidad	El supervisor hará seguimiento al cambio y/o creación normativa que afecte el proceso	Bueno	No	Supervisor del contrato para la realización del seguimiento normativo y/o regulatorio que este directamente relacionado con el proceso	Reporte por parte del supervisor ante creación y/o modificaciones normativas y/o regulatorias	Cuando se presenten cambios y/o creaciones normativas y/o regulatorias que afecten el equilibrio económico
3	General	Externo	Ejecución	Naturaleza	Que se presente algún evento natural en la cual no haya ninguna intervención humana	Que se dañen o presenten alguna avería importante las instalaciones del contratista o la entidad y por ende afecte la ejecución del proceso.	2	Bajo	Contratista y Entidad	El supervisor hará seguimiento después del suceso natural presentado	Bueno	Si	Supervisor del contrato para el seguimiento del proceso durante su ejecución	Reporte por parte del supervisor si se presenta un evento natural importante (Terremoto, Inundación, Vendaval, Deslizamiento, etc.)	Cuando se presente un evento natural de gran magnitud que afecte la ejecución del proceso
4	Específico	Externo	Ejecución	Ambiental	No ejecución de las actividades examinadas en el PMA (Plan de Manejo Ambiental), debido de la existencia de un plan de control final de los elementos consumibles.	Presentación de contaminación por el mal manejo de residuos	3	Bajo	Contratista y Entidad	Establecer con la empresa adjudicada que actividades se implementaran de acuerdo al plan de manejo final de los elementos consumibles	Bueno	No	Supervisor del contrato o quien este designe para la realización de las pruebas y el seguimiento al uso de los elementos	Reclamación por parte del supervisor si se presentan fallas en las pruebas adelantadas o durante el uso del elemento al contratista, para que proceda a cambiar el elemento defectuoso.	Cuando no se preste el servicio en debida forma o se supere el tiempo acordado de manera desproporcional

Para analizar con más detalle la evaluación y valoración del riesgo, remitirse a anexos.



ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



Referencias

- Colombia Compra Eficiente (SECOP) – Proveedores – Búsqueda de entidades que han realizado procesos similares.
<http://colombiacompra.gov.co/>
- Diarios, periódicos y publicaciones de toda índole en Colombia, para la información de actualidad acerca del comportamiento del sector inmobiliario.
- Informe inmobiliario de Cien cuadras: <https://www.ciencuadras.com/blog/tendencias/analisis-sector-inmobiliario-colombia>
- GRI HUB: https://www.griclub.org/news/real-estate/mood-to-invest-in-real-estate-in-colombia-improves_459?content_lang=es

	ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA	
---	---	---

ANEXOS

- Evaluación y Valoración del Riesgo

IMPACTO						
CALIFICACION CUALITATIVA		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se pueden lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual
CALIFICACION MONETARIA		Los sobrecostos no representan más del 1% del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del 5% del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el 5% y 15%	Incrementa el valor del contrato entre el 15% y el 30%	Impacto sobre el valor del contrato en más de 30%
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5
Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1	Riesgo 3 - Riesgo 2				
Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)	2	Riesgo 2 3 y 4				
Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	Riesgo 1				
Probable (Probablemente va a ocurrir)	4					
Casi cierto (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)	5					



ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



RIESGOS OPERACIONALES I				
PROBABILIDAD	CATEGORIA	VALORACIÓN	VALORACION CATEGORIA	VALORACION IMPACTO
	Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)			
	Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)			
	Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)		3	1
	Probable (Probablemente va a ocurrir)			
	Casi cierto (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)			
CLASIFICACION RIESGO			BAJO	

RIESGOS REGULATORIOS				
PROBABILIDAD	CATEGORIA	VALORACIÓN	VALORACION CATEGORIA	VALORACION IMPACTO
	Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)		1	1
	Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)			
	Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)			
	Probable (Probablemente va a ocurrir)			
	Casi cierto (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)			
CLASIFICACION RIESGO			BAJO	



ANALISIS DEL SECTOR CONTRATACION ARRENDAMIENTO PARQUEADERO GURP - CUCUTA



RIESGOS NATURALEZA					
CATEGORIA		VALORACIÓN	VALORACION CATEGORIA	VALORACION IMPACTO	
PROBABILIDAD	Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)		1	1	2
	Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)				
	Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)				
	Probable (Probablemente va a ocurrir)				
	Casi cierto (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)				
CLASIFICACION RIESGO			BAJO		

RIESGOS AMBIENTALES					
CATEGORIA		VALORACIÓN	VALORACION CATEGORIA	VALORACION IMPACTO	
PROBABILIDAD	Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)				
	Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)		2	1	3
	Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)				
	Probable (Probablemente va a ocurrir)				
	Casi cierto (Ocurre en la mayoría de las circunstancias)				
CLASIFICACION RIESGO			INSIGNIFICANTE		