ANEXO ESTUDIO DEL SECTOR Y MATRIZ DE RIESGO

OBJETO: "ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SEDE DE LA ADMINISTRACION MUNIICPAL EN EL SECTOR SIMACOTA YARIGUIES DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER".

INTRODUCCIÓN

De conformidad con el **Decreto 1082 de 2015**; es deber de la Entidad Estatal durante la etapa de planeación hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y análisis de riesgo.

La administración municipal de Simacota realiza el presente estudio del sector de acuerdo a los parámetros estimados por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en el documento G-EES-02 Guía para la Elaboración de Estudios del Sector y Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación.

I. MERCADO OBJETO A CONTRATAR

SECTOR IDENTIFICADO	Terciario
ACTTIVIDAD ECONÓMICA	Servicios de apoyo a la gestión
CLASIFICACIÓN UNSPSC	80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

- **INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC) A DICIEMBRE AÑO 2023**

En el mes de diciembre de 2023, el IPC registró una variación de 0,45%

(IPC) Índice de Precios al Consumidor

Variación anual y mensual - total nacional - 2022 - 2023 (Diciembre)

IPC	Diciembre			
	Variación Anual		Variación Mensual	
	2022	2023	2022	2023
IPC total	13,12	9,28	1,26	0,45

II. ESTUDIO DE LA DEMANDA

El objeto a contratar hace referencia según la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas Código CIIU 4 A.C.: 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

La compra, venta, administración, alquiler y/o 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 arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días.

- **Muestra de procesos contractuales**

Tabla: Muestra de procesos contractuales suscritos por la alcaldía del municipio de Simacota, relacionado al objeto a contratar

Año	Tipo de Proceso	Estado del Proceso	Detalle del Objeto a Contratar	Contratista	Plazo	Cuantia Contrato
2016	Contratacionn Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	ADQUIRIR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE CON GARAJE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGA Y ALMACENAMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL ADSCRITOS AL MUNICIPIO DE SIMACOTA Y QUE DESARROLLA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y PARA EL PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER	CLAUDIA LUCILA CARDENAS RANGEL	11 M	8,305,000
2017	Contratacionn Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	ADQUIRIR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE CON GARAJE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGA Y ALMACENAMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL ADSCRITOS AL MUNICIPIO DE SIMACOTA Y QUE DESARROLLA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y PARA EL PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER	MARILY ARGUELLO GARCIA	336 D	8,456,000
2021	Contratacionn Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE ALIMENTOS DE ALTO CONTENIDO NUTRICIONAL DE LOS PROGRAMAS SOCIALES Y COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOSY MAQUINARIA PESADA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER	LUIS DANILO REYES CALA	4 M	5,200,000
2021	Contratacionn Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE ALIMENTOS DE ALTO CONTENIDO NUTRICIONAL DE LOS PROGRAMAS SOCIALES Y COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOSY MAQUINARIA PESADA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIODE SIMACOTA SANTANDER	LUIS DANILO REYES CALA	6 D	7,800,000
2018	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	ADQUIRIR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE CON GARAJE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGA Y ALMACENAMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL ADSCRITOS AL MUNICIPIO DE SIMACOTA Y QUE DESARROLLA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y PARA EL PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER	MARILY ARGUELLO GARCIA	11 M	10,400,000
2020	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	ADQUIRIR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE CON GARAJE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGA Y ALMACENAMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL ADSCRITOS AL MUNICIPIO DE SIMACOTA Y QUE DESARROLLA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y PARA EL PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER	LUIS DANILO REYES CALA	251 D	9,203,337
2019	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Liquidado	ADQUIRIR EN ARRENDAMIENTO UN BIEN INMUEBLE CON GARAJE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGA Y ALMACENAMIENTO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO SOCIAL ADSCRITOS AL MUNICIPIO DE SIMACOTA Y QUE DESARROLLA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL Y PARA EL PARQUEO DE LOS VEHÍCULOS PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER	LUIS DANILO REYES CALA	11 M	11,000,000
2022	Contratación Mínima Cuantía	Celebrado	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE BODEGA PARA EL ALMACENAMIENTO DE ALIMENTOS DE ALTO CONTENIDO NUTRICIONAL DE LOS PROGRAMAS SOCIALES Y COMO PARQUEADERO DE LOS VEHÍCULOSY MAQUINARIA PESADA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER	LUIS DANILO REYES CALA	6 M	8,100,000

2023	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Celebrado	""ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 3 N 7-32 BARRIO LA UNION DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DEL CENTRO VIDA "FUNDACION HUELLAS A.C MARCANDO LA VIDA!!" EN EL MUNICIPIO DE SIMACOTA, SANTANDER".	LAURA PATRICIA GOMEZ AMAYA	4 M	$2,036,160

Tabla: Muestra de procesos contractuales suscritos por otras entidades a nivel nacional

Año	2022	2022	2023	2023
Nombre Entidad	SANTANDER ALCALDÍA MUNICIPIO DECHARTA	SANTANDER ALCALDÍA MUNICIPIO DE PUENTE NACIONAL	SANTANDER ALCALDÍA MUNICIPIO DE GÜEPSA	SANTANDER ALCALDÍA MUNICIPIO DE GUACA
Modalidad de Contratacion	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
Detalle del Objetoa Contratar	ARRENDAMIENT O DE UN BIEN INMUEBLE PARAEL FUNCIONAMIENT O DE HOGAR INFANTIL EL MUNDO DE LOS NIÑOS EN EL MUNICIPIO DE CHARTA SANTANDER	ENTREGAR A TÍTULO DE ARRENDAMIENT O EL INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 4 No 46668 DENOMINADO CASA DE MERCADO DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PUENTE NACIONAL CON EXCEPCIÓN DE LOS LOCALES IDENTIFICADOS CON LOS NÚMEROS 6 Y 10	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARAEL FORTALECIMIEN TO DE LA FORMACIÓN PARA EL TRABAJO COMO DINAMIZADOR DEL DESARROLLO SOCIAL EN EL MUNICIPIO DE GUEPSA SANTANDER	CONTRATO DE ARRENDAMIENT O DEL BIEN INMUEBLE NUMERO DE MATRICULA 3184177 UBICADO EN LA DIRECCIÓN CALLE 3 02 06 10 DEL CASCO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUACA SANTANDER
Nombre Razón Social Contratista	LEONOR JAIMES AYALA	FELIX ANTONIO RUIZ SANABRIA	MARÍA EUGENIA TAYO AGUILAR	JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL CENTRAL
Plazo (meses)	5	11	3	11
Valor Contrato con Adiciones	3,358,230	1,000,001	2,400,000	12,018,864
Ruta Proceso en SECOPI	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=22-12- 13247077	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=22-12- 12854553	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=23-12- 13554459	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=23-12- 13469008

De la muestra analizada se determina

- Que La administración municipal de Simacota durante la vigencia 2023, realizo la contratación de **ARRENDAMIENTO DE ALGUNOS INMUEBLES PARA SU FUNCIONAMIENTO**, mediante la modalidad de contratación directa.
-
- Que en la práctica las entidades suscriben contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, mediante procesos de contratación directa.

- Que el canon de arrendamiento corresponde a servicios que no están sujetos a estándares de precios y/o tarifas oficiales fijas, por lo cual los valores son variables y se encuentran supeditados a las actividades a ejecutar.

- Se evidencia que las entidades en este tipo de procesos, con objetos similares, no solicitan pólizas de garantía.

III. CONDICIONES COMERCIALES OBJETO A CONTRATAR

- **FORMA DE PAGO:** De conformidad con la naturaleza del contrato el Arrendatario deberá cancelar **SIETE (07)** periodos mensuales por valor de: **DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MCTE ($ 2.762.424).**

- **REFERENCIA PRECIO A CONTRATAR:** Los costos de los servicios de arrendamiento de un bien mueble o inmueble, dependen de su ubicación geográfica, características, estado del bien y condiciones de oferta. El valor total del contrato de arrendamiento, corresponde al canon mensual por el termino de ejecución. Para la determinar el valor del canon de arrendamiento, se estimaron los valores establecidos por la entidad, en este mismo concepto durante el año 2023, más el incremento acordado por las partes.

- El presupuesto se calcula en la suma de: **DIECINUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS MCTE ($19.336.968)** como canon de arrendamiento, el arrendatario pagara al municipio el valor del contrato en pesos colombianos, de la siguiente manera: **SIETE (07) periodos mensuales por valor de: DOS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MCTE ($ 2.762.424)** cada uno.

- **TERMINO DE EJECUCIÓN:** El plazo de ejecución del presente contrato es de **SIETE (07) MESES** contado a partir de la suscripción del acta de inicio.

- El pago de los servicios públicos será a cargo del ARRENDATARIO

- **REPARACIONES Y MEJORAS:** Las reparaciones, variaciones y reformas de cualquier clase que quisiere hacer EL ARRENDATARIO serán por cuenta de éste y para efectuarlas se requiere previa autorización escrita del ARRENDADOR.

- **GARANTÍA ÚNICA. -** Conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 en su Artículo 2.2.1.2.1.4.5. en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria; la justificación se basa en el análisis de la muestra y previo el análisis del riesgo, la ejecución del presente contrato, no genera mayores riesgos que los comunes en un proceso de contratación.

IV. ANÁLISIS DE RIESGO

El municipio de Simacota - Santander procede a realizar el análisis de carácter social, económico y político e identificar los riesgos que pueden presentarse dentro del proceso de contratación conforme las variables definidas en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo publicado por Colombia Compra Eficiente.

La normativa aplicable al objeto del Proceso de Contratación: Constitución Política, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios.

Tabla: Análisis De Riesgo

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y, como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría

1	Especifico	Interno	Planeación	Económico	Sobrecostos en la contratación	Denuncias por parte de los entes de control y/o veedores.	Raro	Mayor	5	RIESGO MEDIO
2	Especifico	Externo	Planeación	Operacionales	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Afecta la satisfacción de la necesidad planteada por la entidad, ocasionando retrasos en el área de su competencia, declaratoria de incumplimiento de actividades	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO
3	Especifico	Externo	Planeación	Operacionales	Mala calidad en la ejecución de las obligaciones contractuales	Incumplimiento de las actividades contratadas	Posible	Mayor	7	RIESGO ALTO
4	Especifico	Externo	Contratación	Operacionales	Errores involuntarios en la estructuración del contrato	Desacuerdo en la ejecución y perfeccionamiento del contrato	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO
5	General	Interno	Contratación	Operacionales	Fraude documental	Dilaciones en la suscripción del contrato hasta que se demuestre la legitimidad de los documentos y efectivas denuncias a los entes de control	Posible	Menor	5	RIESGO MEDIO
6	General	Interno	Planeación	Operacionales	Cambios de las políticas gubernamentales y/o situaciones que alteren la ejecución del contrato inicialmente pactado	Variación de las condiciones u obligación después de la firma del contrato	Improbable	Moderado	5	RIESGO MEDIO
7	Especifica	Interno	Ejecución	Operacionales	Accidente Laboral y/o enfermedad durante la ejecución del contrato	1) Retraso o impedimento en el desarrollo del contrato 2) Indemnizaciones por parte de sistema de seguridad social y ARL	Posible	Menor	5	RIESGO MEDIO
8	Especifico	Interno	Ejecución	Financiero	Errores cometidos en la estructuración de los formatos de cuentas de cobro y/o entrega tardía de los mismos conforme la forma de pago estimada en la minuta contractual	Pago tardío de las cuentas de cobro hasta que se subsane los errores cometidos	Posible	Insignificante	4	RIESGO BAJO
9	Especifico	Interno	Contratación	Regulatorios	Selección del contratista que no cumplan con la idoneidad o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad	Incursión en delitos contra el estado y denuncias por parte de los entes de control o veedores	Raro	Mayor	5	RIESGO
10	Especifico	Interno	Contratación	Regulatorios	Incumplimiento de la publicación de los documentos del proceso contractual a la plataforma del Secop I	Sanciones por partes de los entes de control	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO

11	general	interno	planeación	Regulatorios	Pago de obligaciones sin el cumplimiento de la totalidad de los requisitos	Detrimento patrimonial de los recursos del estado y efectivas sanciones	Posible	Mayor	6	**RIESGO ALTO**

Tabla: Impacto después de tratamiento

N	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	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	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Entidad	Elaboración de estudios de mercados	Raro	Menor	3	**RIESGO BAJO**	No	Oficina gestora	Etapa precontractual	Fecha firma del contrato	Elaboración, validación y publicación de estudio de mercado que soporte los precios	Una vez
2	Contratista	1) Establecer en la minuta contractual las sanciones y consecuencias a las que se vería expuesto el contratista por el no cumplimiento del objeto contractual. 2) Realizar seguimiento de las obligaciones contractuales	Raro	Menor	3	**RIESGO BAJO**	Si	Oficina Gestora-Contratista	Etapa precontractual	Al momento de la firma del contrato y verificación de informes de actividades	Suscripción del contrato y emisión de informes de supervisión	Periódicamente
3	Contratista	1) La proyección de los documentos generados estarán visados por el contratista 2) Seguimiento de las actividades ejecutadas 3) Establecer la idoneidad del personal conforme las actividades a ejecutar	Improbable	Mayor	6	**RIESGO MEDIO**	No	Oficina Gestora-Contratista	Etapa precontractual	Fecha de la firma del contrato y verificación de informes de actividades	Suscripción del contrato y emisión de informes de supervisión	Periódicamente

4	Entidad-Contratista	Verificación de los documentos al momento de la suscripción del contrato	Raro	insignificante	1	**RIESGO BAJO**	No	Oficina Gestora-Contratista	Durante la planeación y firma del contrato	Tiempo de ejecución el contrato	Presentación de Informes de actividades y verificación	Una vez
5	-Entidad Contratista	Se verificará cada uno de los documentos requeridos previa suscripción del contrato	Raro	Moderado	4	**RIESGO BAJO**	Si	Oficina Gestora-Contratista	Durante la planeación y firma del contrato	Fecha firma del contrato	Acta de verificación de idoneidad	Una vez
6	Entidad	Modificatorio previo acuerdo entre las partes	Raro	Moderado	4	**RIESGO BAJO**	Si	Oficina Gestora-Contratista	Ejecución del contrato	Liquidación del contrato	Acta modificatoria	Cada vez que se efectúe un pago
7	Entidad	1)Implementar el plan de seguridad y salud en el trabajo 2) Solicitar examen de salud ocupación vigente 3) Acreditar estar afiliado y al día al sistema de seguridad social y riesgos profesionales	Raro	insignificante	1	**RIESGO BAJO**	Si	Oficina Gestora-Contratista	Durante la ejecución del contrato	Fecha de liquidación	Acta de liquidación	Una vez
8	Contratista	La entidad informara los procedimientos para efectuar el cobro	Raro	insignificante	1	**RIESGO BAJO**	No	Contratista	Firma del contrato	Periodo de ejecución	Presentación de cuenta de cobro	Cada vez que se efectúe un pago
9	Entidad	1) La entidad solicitara cada de los documentos legales obligatorios establecidos en la jurisprudencia relativa al contratación estatal 2) Verificación de cumplimiento de los requisitos	Raro	insignificante	1	**RIESGO BAJO**	Si	Oficina Gestora-Contratista	Etapa precontractual	Fecha firma del contrato	Acta de verificación de idoneidad	Una vez
10	Entidad	La entidad publicará cada uno de los documentos conforme lo establecido por el área jurídica y realizará auditoria internas en cumplimiento del	Raro	insignificante	1	**RIESGO BAJO**	si	Oficina gestora	Etapa precontractual	Liquidación del contrato	Auditoria página Secop I	Una vez

		principio de publicidad										
11	Entidad y contratista	Elaboración y verificación de informe de actividades que acrediten el cumplimiento de las actividades contratadas	Improbable	Mayor	6	**RIESGO MEDIO**	SI	Oficina Gestora-Contratista	Etapa precontractual	Hasta la firma del contrato	Establecer herramienta de auditoria para el pago de obligaciones	Etapa precontractual

Se firma en el mes de febrero del año 2024

ORIGINAL FIRMADO
MARIA DEL PILAR ROBLES LOPEZ
Secretaria de Hacienda y del Tesoro

Proyectó: Claudia Patricia Rojas Soto	**Cargo: CPS Análisis del sector Contratacion**	**Firma:**
Revisó y Aprobó: Gilberto Moreno Ardila	**Cargo: Asesor Externo Contratación**	**Firma:**
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas y/o presupuestales (según corresponda) vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma de xxxxxx		