INTRODUCCIÓN

El Instituto Universitario de la Paz "UNIPAZ", dando cumplimiento al Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 que establece: "*Deber de análisis de las Entidades Estatales: La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo*".

Dado lo anterior el presente estudio de sector tiene como fin señalar las principales condiciones contractuales del proceso del objeto de contratación. Así mismo, se destacan la forma de contratación de procesos similares en periodos anteriores, así como un análisis de oferta que permite determinar el tamaño del mercado y la cantidad de oferentes para este tipo de procesos. Por tal motivo, el marco del estudio está definido por las condiciones derivadas de la necesidad de contratación, las cuales es de aclarar, son diferentes para todos los casos y conllevan a resultados más precisos que pueden generar mejores herramientas en el desarrollo del proceso contractual.

Por otro lado, el Instituto Universitario de la Paz en busca de optimizar el proceso de contratación pretende por medio del presente documento, generar herramientas para entender el mercado del bien o servicio a contratar u obra a ejecutar, para de esta forma lograr los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo los cuales se acometen en cada uno de los procesos de contratación. Así mismo, el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, señala que la entidad, a partir del objeto del contrato, debe hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, sin que sea relevante la modalidad de selección. Por lo anterior, el análisis del sector permite a UNIPAZ, conocer las condiciones del bien o servicio, y las ventajas que representa contratar el bien o servicio con el contratista.

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

ARRENDAMIENTO DE AULAS DE CLASE PARA EL DESARROLLO DEL PROCESO DE FORMACIÓN DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ PARA LOS SEMESTRES A Y B DE 2024 EN CUMPLIMIENTO DE SU MISIÓN Y VISIÓN INSTITUCIONAL

DEFINICIÓN DE LA NECESIDAD

El Instituto Universitario de la Paz- UNIPAZ, es una Institución pública de educación superior de carácter público, del orden departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, adscrito a la Gobernación del Departamento de Santander y con domicilio principal en la ciudad de Barrancabermeja, comprometida con el desarrollo de la región del magdalena medio, con liderazgo social e identidad cultural que propende por una educación integral en sus educandos y que cuenta con personal capacitado para el ejercicio de las funciones académicas, investigativas y administrativas. Así, UNIPAZ contribuye a la región con la formación de profesionales de alto perfil en diferentes áreas del conocimiento con énfasis en desarrollo humano, urbano y rural del Magdalena Medio y del país, formando mujeres y hombres que con dignidad trabajen por la paz y la armonía con la naturaleza.

El Instituto Universitario de la Paz, dando cumplimiento al Capítulo VI, Art.15 del Decreto 1510 de 2013 que establece: “Deber de análisis de las Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso”, y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se establece el siguiente análisis del sector dejándose claro que: “No será necesario que la Entidad Estatal haga un estudio de la oferta y la demanda del sector de la prestación de servicios con particularidades sobre tipos, precios, calidades y cantidades de la oferta y la demanda”.

El análisis del sector hace parte de la planeación de los procesos de contratación de las entidades estatales y materializa los principios de planeación, transparencia consagrados en el Manual de Contratación del Instituto Universitario de la Paz (REC- 053-22 del 28 de enero de 2022), en aplicación a los principios de la función administrativa y de la gestión fiscal de que tratan los artículos 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el numeral 4 del artículo 2 de

la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015, Libro 2, Título 1, Capítulo 2, Sección 1, Subsección 4, la Dirección Ejecutiva Seccional, procede a efectuar el análisis necesario para conocer el sector relacionado con el objeto del Proceso de Contratación Directa de Inmuebles desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo

Aunado a lo anterior y de conformidad con el principio de transparencia para la satisfacción de las necesidades institucionales, la finalidad de este estudio es permitirle al Instituto Universitario de la Paz, sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección el proveedor del bien o servicio y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

CLASIFICACIÓN EN EL UNSPSC:

Los bienes o servicios que UNIPAZ requiere para el presente proceso de selección de contratista, se encuentran clasificados dentro del Plan de Adquisiciones de la entidad, según la siguiente codificación del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas - UNSPSC, como se indica a continuación:

Segmento	Familia	Clase	Descripción del Producto
80000000	80130000	80131500	Alquiler y Arrendamiento de propiedades y edificaciones

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 **OBJETO DEL CONTRATO:** ARRENDAMIENTO DE AULAS DE CLASE PARA EL DESARROLLO DEL PROCESO DE FORMACIÓN DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ PARA LOS SEMESTRES A Y B DE 2024 EN CUMPLIMIENTO DE SU MISIÓN Y VISIÓN INSTITUCIONAL

1.2 MODALIDAD DE CONTRATACIÓN: Contratación Directa

1.3 PLAZO DE EJECUCIÓN: El término del presente contrato es de ocho (8) meses, contados a partir de la suscripción de la respectiva acta de inicio

1.4 **LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Inmuebles ubicados en el Distrito de Barrancabermeja

ASPECTOS TECNICOS

Teniendo en cuenta las características específicas de la necesidad, se definen los aspectos técnicos para la estructuración del proceso ARRENDAMIENTO DE AULAS DE CLASE PARA EL DESARROLLO DEL PROCESO DE FORMACIÓN DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ PARA LOS SEMESTRES A Y B DE 2024 EN CUMPLIMIENTO DE SU MISIÓN Y VISIÓN INSTITUCIONAL de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	No. Aulas
AULAS DE CLASE DOTADA DE TABLERO, SILLETERÍA, LUMINARIA Y SISTEMA DE VENTILACIÓN	37
AULA DE INFORMÁTICA DOTADA CON EQUIPOS DE CÓMPUTO, TABLERO, SILLETERÍA, LUMINARIA Y SISTEMA DE VENTILACIÓN	4
AULAS DE CLASE DOTADAS DE TABLERO, SILLETERÍA, LUMINARIA Y SISTEMA DE VENTILACIÓN	14
AULAS DE CLASE DOTADA DE TABLERO, SILLETERÍA, LUMINARIA Y SISTEMA DE VENTILACIÓN	25
AULA DE INFORMÁTICA Y CONECTIVIDAD A INTERNET TABLERO, SILLETERÍA, LUMINARIA Y SISTEMA DE VENTILACIÓN	1
AULAS DE CLASE DOTADA DE TABLERO, SILLETERÍA, LUMINARIA Y SISTEMA DE VENTILACIÓN	18
AULA CURSO DE NIVELACIÓN MATEMÁTICAS IV	1
AULA DE INFORMATICA	1
AULAS DE CLASE DOTADAS DE TABLERO, SILLETERÍA, LUMINARIA Y SISTEMA DE VENTILACIÓN Y UN (1) AUDITORIO	21
AUDITORIO	1

1.7 ASPECTOS ECONOMICOS

Con el fin de establecer el análisis de mercado para el presente proceso, el Instituto Universitario de la Paz adopta los lineamientos establecidos por Colombia Compra Eficiente en la Guía para la Realización de Estudios del Sector en el capítulo IV referente a Contratación Directa.

La modalidad de selección del Proceso de Contratación no es relevante para determinar la procedencia o no del análisis del sector. Colombia Compra Eficiente establece algunas recomendaciones para realizar estudios de sector en Procesos de Contratación para las modalidades de contratación Directa. Guía para la Elaboración de Estudios de Sector - G-EES02, numeral IV Estudios del sector en los Procesos de Contratación de mínima cuantía y contratación directa.

En la contratación directa, el análisis del sector debe tener en cuenta el objeto del Proceso de Contratación, particularmente las condiciones del contrato, como los plazos y formas de entrega y de pago. El análisis del sector debe permitir a la Entidad Estatal sustentar su decisión de hacer una contratación directa, la elección del proveedor y la forma en que se pacta el contrato desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía. [1]

La Entidad Estatal debe consignar en los Documentos del Proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de los mismos, los aspectos de que trata el artículo 15 del Decreto 1510 de 2013, esto es el análisis desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Para la prestación de servicios, la Entidad Estatal puede contratar directamente con la persona que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin necesidad de haber obtenido previamente varias ofertas.

El análisis del sector para el presente contrato se realizó con base en el objeto contractual y las condiciones particulares del mismo como el plazo y la forma de pago definida para este, el cual se encuentra acorde con las condiciones de idoneidad y experiencia acreditadas por el contratista, lo que demuestra que este se encuentra en la capacidad de desarrollar satisfactoriamente el objeto contractual y las actividades establecidas en el alcance.

[1] GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR, GEES-VERSIÓN 2 DEL 24 DE JUNIO DE 2022.

El incremento en el canon de arrendamiento comercial en Colombia no está regulado por la ley, no obstante como lo expone Colombia Compra Eficiente, en virtud del principio presupuestal de planeación, las entidades estatales tienen la obligación de analizar el sector relativo al objeto del proceso de contratación, por lo que, una vez hecho este análisis, la entidad podrá determinar cuál es el pecio que, de acuerdo con el mercado, debe pagar como canos de arrendamiento.

Dentro de las principales variables de costos, el arrendamiento de inmuebles tiene especial interés, puesto que su variación está sujeta a elementos que no están en control de los arrendatarios y que repercuten en la competitividad, es decir en su capacidad de ofertar productos a un precio estable y cuya utilidad corresponde directamente con un aumento proporcional de la fuerza de la demanda.

La relación que ha de tener en cuenta el arrendatario es costo beneficio, influye tanto la ubicación del inmueble como los servicios públicos con los que cuenta, así como su estado físico.

El arriendo de un bien inmueble varía acorde a la oferta y demanda del mismo; si la demanda es alta el comportamiento de la oferta es similar y la especulación respecto al precio es variable.

El canon de arrendamiento, es dentro de los costos de los comerciantes uno de los de mayor importancia, puesto que su variación se encuentra fuera del mercado de insumos que somete al arrendatario a controlar proporcionalmente sus precios; es decir cualquier aumento de cánones influye no tanto en los precios de los productos como lo haría cualquier otro costo, sino en la estabilidad o durabilidad en el mismo inmueble.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado y que anualmente se debe realizar el ajuste a los cánones de arrendamiento, se hace necesario tomar como referencia la cifra presentada por el DANE referente al Índice de Precios al consumidor IPC de la vigencia. Ahora bien, según el Departamento Nacional de Estadística DANE, el IPC es un indicador que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor entre dos periodos de tiempo, de un conjunto de bienes y servicios que los hogares adquieren para su consumo.

En diciembre de 2023 la variación anual del IPC fue 9,28%, es decir, 3,84 puntos porcentuales menor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 13,12%.

Variación anual y mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC)
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**

Fuente: DANE, IPC.

En diciembre de 2023 la variación anual del IPC fue 9,28%. El comportamiento anual del IPC total en diciembre de 2023 (9,28%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte. La división Transporte registró una variación anual de 15,42%, siendo esta la mayor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: combustibles para vehículos (44,80%), gastos reglamentarios relacionados con la propiedad, manejo y alquiler de vehículos (20,19%) y compra y cambio de aceite (15,85%). Las mayores disminuciones de precio se reportaron en las subclases: transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje) (-9,03%) y llantas y neumáticos, rines para vehículo (-1,30%). La división Restaurantes y hoteles registró una variación anual de 13,22%, siendo esta la segunda mayor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (14,98%) y comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (14,84%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (comida, bebidas, cover) (8,29%), servicios de alojamiento en hoteles, pensiones, posadas, hostales y moteles (12,11%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (12,93%). La división Información y comunicación registró una variación anual de 0,12%, siendo esta la menor variación anual. En diciembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (1,10%) y servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (0,05%).

2. ESTUDIO DE LA OFERTA

Como proveedores del bien inmueble requerido para el funcionamiento de los programas académicos del Instituto Universitario de la Paz en el horario nocturno se identifican las instituciones de educación superior públicas ubicadas en el municipio de referencia, siempre y cuando cumplan con los requerimientos exigidos (Aulas de clase, salas de cómputo dotadas con equipos, auditorio, servicio de cafetería, zonas de parqueo, oficina para el personal administrativo, servicios sanitarios, servicio de seguridad, vigilancia y aseo y servicios públicos; de tal manera que garanticen la adecuada prestación del servicio por parte del Instituto Universitario de la Paz a los estudiantes de los programas en horario nocturno del semestre B de 2023.

2.1 ESPECIFICACIONES DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Teniendo en cuenta las especificaciones requeridas por el Instituto Universitario de la Paz para contar con instalaciones educativas en el perímetro urbano del distrito de Barrancabermeja que permita el desarrollo de los procesos de formación acorde a las metodologías exigidas por el Ministerio de educación nacional y permita dar cumplimiento a cada una de las condiciones de calidad establecidas en el Decreto 1330 de 2019 y demás normas vigentes en materia de educación superior, se hace necesaria la celebración de un contrato de arrendamiento con una persona natural o jurídica, siempre y cuando garantice el cumplimiento de especificaciones antes mencionadas.

En dicho contrato las partes firmantes estipularán que la relación laboral se mantendrá en todos los casos entre la institución contratante y su personal respectivo, aun en los casos de los trabajos realizados conjuntamente y que se desarrollen en las instalaciones o con equipo de cualquiera de las instituciones. En ningún caso, podrá considerarse a la otra parte como patrón sustituto, quedando fuera de toda responsabilidad en los asuntos relacionados con dicho personal, cada uno responderá frente a terceros, por las obligaciones que específicamente asuma en razón del mismo.

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

De acuerdo con la clasificación de los sectores económicos existentes, para el caso de los arrendamientos, Colombia cuenta con un potencial de crecimiento enorme, por ello se ha convertido en una de las mayores apuestas comerciales para el país. Actualmente se están

llevando a cabo iniciativas para explorar nuevas oportunidades y mercados, mejorando las políticas del sector y así ampliar la oferta.

El incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República. Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato teniendo como límite el valor del IPC de la vigencia. Asimismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año.

Para determinar el valor de estas contrataciones se ha determinado por diferentes criterios, tales como, los precios históricos, los precios del mercado y los precios de referencia.

A continuación, se presenta un análisis histórico de las condiciones de contratos suscritos por el Instituto Universitario de la Paz, los cuales tienen objetos similares a la contratación que se pretende realizar.

CONTRATACIONES HISTORICAS

El Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ, ha realizado en vigencias anteriores, contratos de arrendamientos de la misma naturaleza, bajo la modalidad de CONTRATACIÓN DIRECTA, acorde con el Manual de Contratación de la Institución.

VIGENCIA	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR CONTRATO
2023	ARRENDAMIENTO DE CATORCE (14) AULAS DE CLASE PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE B DEL AÑO 2023 PARA LOS PROGRAMAS DE INGENIERÍA AGROINDUSTRIAL Y TECNOLOGÍA EN OBRAS CIVILES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ	COLEGIO JOSÉ ANTONIO GALAN	$ 21.560.000
2023	ARRENDAMIENTO DE DIECIOCHO (18) AULAS DE CLASE PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE B DE 2023 PARA LOS PROGRAMAS ACADÉMICOS DE INGENIERÍA EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO Y TECNOLOGÍA EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ	INSTITUTO TECNICO EN COMUNICACIONES	$ 27.806.328
2022	ARRENDAMIENTO DE UN (1) BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA CLÍNICA VETERINARIA DEL PROGRAMA DE MEDICINA VETERINARIA Y ZOOTECNIA DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ – UNIPAZ EN LA VIGENCIA 2022	NIELSSEN GOMEZ	$ 40.340.146,00
2022	ARRENDAMIENTO DE CATORCE (14) AULAS DE CLASE PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DEL AÑO 2022 PARA LOS PROGRAMAS DE INGENIERIA AGROINDUSTRIAL Y TECNOLOGIA EN OBRAS CIVILES DEL	JOSE ANTONIO GALAN	$ 39.200.000,00
2022	ARRENDAMIENTO DE VEINTITRÉS (23) AULAS DE CLASE Y UNA (1) SALA DE INFORMÁTICA PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DEL AÑO 2022 PARA LOS PROGRAMAS DE INGENIERÍA INFORMÁTICA, QUÍMICA Y ADMINISTRACIÓN DE NEGOCIOS INTERNACIONALES DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ	ESCUELA SUPERIOR CRISTO REY	$ 81.600.000,00

VIGENCIA	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR CONTRATO
2022	ARRENDAMIENTO DE DIECIOCHO (18) AULAS DE CLASE Y ESPACIO DEPORTIVO Y TEATRO PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DEL AÑO 2022 PARA LOS PROGRAMAS DE LICENCIATURA EN ARTES y COMUNICACIÓN SOCIAL DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ UNIPAZ	DIEGO HERNANDEZ DE GALLEGO	$ 60.800.000,00
2022	ARRENDAMIENTO DE TREINTA Y CINCO (35) AULAS DE CLASES Y CINCO (5) SALAS DE INFORMÁTICA PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2022 DEL PROGRAMA DE INGENIERÍA AMBIENTAL Y DE SANEAMIENTO, INGENIERÍA DE PRODUCCIÓN, INGENIERÍA INFORMÁTICA Y TRABAJO SOCIAL	TECNICO DE COMERCIO	$ 130.000.000,00
2022	ARRENDAMIENTO DIECISIETE (17) AULAS DE CLASE PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2022 PARA LOS PROGRAMAS ACADÉMICOS DE INGENIERÍA EN HIGIENE Y SEGURIDAD INDUSTRIAL, INGENIERÍA EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO, TECNOLOGÍA EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO Y TECNOLOGÍA EN OPERACIONES ELECTROMECÁNICAS DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ	INTECOBA	$ 47.600.000,00
202	ARRENDAMIENTO DE AUDITORIO PARA LA REALIZACION DE ACTIVIDADES QUE FORTALEZCAN EL DESARROLLO HUMANO DE ESTUDIANTES, DOCENTES Y PERSONAL ADMINISTRATIVO DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ - UNIPAZ- PARA LA VIGENCIA 2022	HOTELES SAN SILVESTRE	$ 14.600.284,00
2022	ARRENDAMIENTO DIECISIETE (17) AULAS DE CLASE PARA EL HORARIO NOCTURNO DEL SEMESTRE A Y B DE 2022 PARA LOS PROGRAMAS ACADÉMICOS DE INGENIERÍA EN HIGIENE Y SEGURIDAD INDUSTRIAL, INGENIERÍA EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO, TECNOLOGÍA EN SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO Y	INSTITUTO TECNICO EN COMUNICACION BARRANCABERMEJA	$47.600.000

icontec ISO 9001 SC5544-1
CERTIFIED IQNet MANAGEMENT SYSTEM

VIGENCIA	OBJETO	CONTRATISTA	VALOR CONTRATO
	TECNOLOGÍA EN OPERACIONES ELECTROMECÁNICAS DEL INSTITUTO UNIVERSITARIO DE LA PAZ- UNIPAZ		

4. PERSPECTIVA LEGAL

La contratación pública busca cumplir con los fines estatales; para lo cual las entidades públicas deben disponer de herramientas o instrumentos que les permitan adelantar una adecuada selección de los contratistas o proveedores de bienes y servicios.

4.1 Normatividad Aplicable

4.2 ASPECTOS REGULATORIOS

1.3.1 Normatividad Aplicable

La contratación pública busca cumplir con los fines estatales; para lo cual las entidades públicas deben disponer de herramientas o instrumentos que les permitan adelantar una adecuada selección de los contratistas o proveedores de bienes y servicios.
Teniendo en cuenta que con la contratación pública se busca el cumplimiento de los fines estatales, es imperioso que las entidades públicas cuenten con instrumentos que les faculten lograr la selección adecuada de los contratistas que les permitirán la consecución de los mismos. Por ello, el propio Estado ha expedido diferentes normas buscando dotar a las entidades con herramientas que permitan dicha selección idónea. Con la Ley 80 de 1993 se dotó a las entidades de la estructura general y los principios de la contratación estatal. Ahora, con la modificación a la Ley 80 de 1993, a través de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, se pretende la reducción de costos del proceso contractual y con ello el procedimiento de selección elaborado sobre la base de los principios que rigen la contratación pública, en búsqueda del cumplimiento de los fines estatales. El artículo 83 del Decreto 1510 de 2013, prevé: “Artículo 83. Arrendamiento de bienes inmuebles. Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:
1. Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.

2. Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública." Se definió por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, los estudios previos como aquellos encaminados a establecer la conveniencia y oportunidad de la contratación, determinar las especificaciones técnicas y el valor del bien o servicio, y analizar los riesgos en los que incurrirá la entidad al contratar.

El proceso de contratación se enmarca en la siguiente normatividad, aplicable:

Tabla 1. Normatividad Aplicable

REGLAMENTACION	FECHA	DENOMINACION
Ley 80	28 de Octubre de 1993	Por el cual se expide el estatuto General de Contratación Publica
Ley 590	10 de Julio de 2000	Por la cual se dictan disposiciones promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresas.
Ley 816	07 de Julio de 2003	Por medio de la cual se apoya la industria nacional a través de la contratación publica
Ley 850	18 de noviembre de 2003	Por medio de la cual se reglamentan las veedurías ciudadanas.
Ley 1150	16 de Julio de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con recursos públicos.
Ley 1474	12 de Julio de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
Decreto 4170	03 de Noviembre de 2011	Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación pública –Colombia Compra Eficiente- se determinan sus objetivos y estructura.
Decreto 019	10 de enero de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
Decreto 1510	17 de Julio de 2013	Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.

Fuente: Secretaría General UNIPAZ

5. PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL

El Instituto Universitario de la Paz – UNIPAZ considera como objetivo funcional de la entidad organizacional, el operar con metas de Eficacia y Eficiencia, hasta alcanzar un nivel óptimo de Calidad.

UNIPAZ, Institución de Educación Superior del Municipio de Barrancabermeja, en la búsqueda por brindar a sus estudiantes los mejores lineamientos para su desarrollo profesional, en cumplimiento de su objeto social y como apoyo a sus procesos académicos y administrativos, a través de las diferentes dependencias tiene por objetivo proveer y promover programas y servicios que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida y a la formación integral de la comunidad universitaria, definiendo el alcance hacia la comunidad universitaria, estudiantes, profesores, graduados, administrativos y directivos, mediante el desarrollo y ejecución de los diferentes programas y proyectos identificados en el Plan de Desarrollo 2022-2031; Plan que se constituye en las metas, objetivos, estrategias, políticas y directrices en tiempo y espacio, y en la guía orientadora en los próximos años.

Existen diferentes figuras jurídicas y de asociación mediante las cuales se pueden contratar los arrendamientos y varían según su calidad de públicas o privadas, descritas a continuación:

Corporación: Una corporación o sociedad corporativa es una entidad jurídica creada bajo las leyes de un Estado como una entidad legal reconocida como persona jurídica y amparada por el derecho de sociedades.

Entidades Públicas: Se entiende por empresa pública, empresa estatal o sociedad estatal a toda aquella que es propiedad del Estado, sea éste nacional, municipal o de cualquier otro estrato administrativo, ya sea de un modo total o parcial.

Persona Jurídica: es un sujeto de derechos y obligaciones que existe, pero no como individuo, sino como institución y que es creada por una o más personas física para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin ánimo de lucro.

Universidades: es un establecimiento o conjunto de unidades educativas de enseñanza superior e investigación de carácter público o privado.

En la ciudad se ha logrado la identificación de varias entidades que brindan los bienes requeridos. Como criterio de valor, es fundamental para un proceso de contratación con la UNIPAZ que las entidades estén legalmente constituidas y su objeto misional vaya en coherencia con el objeto del contrato, así como que se demuestre su experiencia en el sector al que pertenecen.

6. PERSPECTIVA DE RIESGOS

La exigencia de garantías no es obligatoria en la contratación directa y en el proceso de selección de mínima cuantía y en la adquisición en Grandes Superficies.

La justificación para exigir o no garantías debe estar en los estudios y documentos previos. (Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.5. y 2.2.1.2.1.5.4).

Ahora, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 en concordancia con las demás normas, por la modalidad de la contratación, cuantía, y plazo, la Dirección Ejecutiva de Administración Judicial Seccional Medellín, ha considerado que es necesario tipificar, analizar y asignar riesgos inherentes y previsibles.

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993.

La Entidad realizó el ejercicio de previsibilidad ordenado por las normas ya mencionadas, el cual tuvo en consideración adicionalmente lo dispuesto por el Consejo Nacional de Política Económica y Social del Departamento Nacional de Planeación y los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente.

Se proyectó en Barrancabermeja a los dos (2) días del mes de febrero de 2024.
Elaboró,

Eco. Claudia Milena Estrada Suárez
Apoyo a Secretaria General

Reviso,

Abg. JEMNYS BELTRAN BACCA
Secretaria General