ESTUDIO DE MERCADO

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, *"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."*

Por tanto, en atención al deber indicado en el Decreto 1082 de 2015 y atendiendo al principio de planeación, se presenta a continuación, el respectivo análisis.

1. Objeto de estudio

"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA DIRECCIÓN TERRITORIAL ARAUCA", inmueble ubicado en la calle 21 No. 19-14 en, Municipio de Arauca-Arauca, con destino al funcionamiento de las oficinas del Ministerio de Trabajo de la Dirección Territorial Arauca.

1.1. ALCANCE DEL OBJETO: Arrendar un bien inmueble para el funcionamiento de las instalaciones de la Dirección Territorial Arauca, Arauca.

2. Análisis Económico del Sector

2.1. Aspectos Generales del mercado.

Las actividades económicas están agrupadas por sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La economía clásica divide las actividades económicas en tres sectores, a saber[1]:

Sector primario o agropecuario: *Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.*

Sector secundario o industrial: *Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.*

Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación:

[1] Banco de la Republica: Disponible en: https://enciclopedia.banrepcultural.org/index.php/Sectores_econ%C3%B3micos

Industrial extractivo: *extracción minera y de petróleo.*
Industrial de transformación: *envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos, etc.*

Sector terciario o de servicios: *Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc. Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles; pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.*

Una vez analizada la división según la economía clásica, se puede inferir que el servicio producto del presente análisis del sector, se encuentra enmarcado en el sector terciario. A continuación, se realiza el análisis de la clasificación del servicio tomando de referencia tanto la clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) y la Codificación del clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC). La presente clasificación permitirá realizar tanto el análisis de las variables económicas como los análisis de demanda y de oferta.

A continuación, se muestran los sectores que identifican el presente proceso con la actual necesidad de acuerdo, al "Sistema de Clasificación Industrial Internacional Uniforme" -CIIU

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C		
SECCIÓN	**L**	**ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**
División	**68**	**ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**
Grupo	681	ACTIVIDADES INMOBILIAERIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
Clase	6810	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS RELIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS
ESTA CLASE INCLUYE:		• La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos. • El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días. • La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios. • La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos. • El suministro de espacio solo para albergue de animales.
ESTA CLASE EXCLUYE:		• El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso residencial. Se incluye en la clase 4111 «Construcción de edificios residenciales». El desarrollo de proyectos relacionados con la construcción de edificaciones para uso no residencial. Se incluye en la clase 4112 «Construcción de edificios no residenciales». • La subdivisión de terrenos con mejora. Se incluye en la clase 4290 «Construcción de otras obras de ingeniería civil». • El servicio de alojamiento en hoteles. Se incluye en la clase 5511 «Alojamiento en hoteles».

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C
• El servicio de alojamiento en apartahoteles. Se incluye en la clase 5512 «Alojamiento en apartahoteles». • El servicio de alojamiento en centros vacacionales. Se incluye en la clase 5513 «Alojamiento en centros vacacionales». • El servicio de alojamiento en campamentos corrientes, campamentos para remolques, casas rodantes y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5520 «Actividades de zonas de camping y parques para vehículos recreacionales». • El servicio de alojamiento temporal en albergues para trabajadores y alojamientos similares. Se incluye en la clase 5590, «Otros tipos de alojamiento n.c.p.». • La adquisición del derecho en la modalidad de tiempo compartido, especificando su modalidad. Se incluye en la clase 551, «Alojamiento en hoteles y en la 5512, «Alojamiento en apartahoteles».

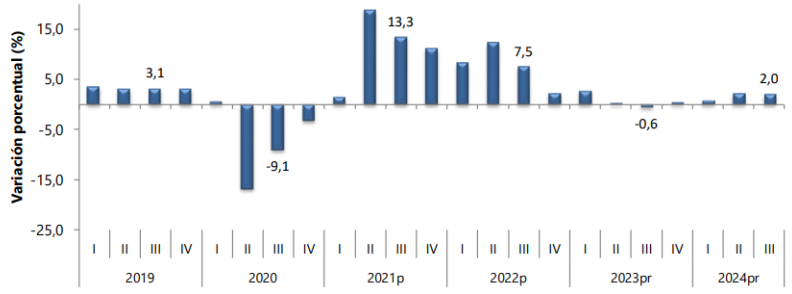
Teniendo como base la Guía para la Codificación de Bienes y Servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, se logra identificar los servicios a adquirir y su correspondiente número de producto, clase, familia, segmento y el nombre del grupo como se muestra a continuación:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	NOMBRE
F – SERVICIOS	8000000 – SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIO PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	80130000 – SERVICIOS INMOBILIARIOS	80131500 – ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	**80131501 – ARRENDAMIENTO DE RESIDENCIAS**

2.1.1. Contexto Económico:

Producto Interno Bruto.

Según el DANE el Producto Interno Bruto (PIB) se define como el valor total de los bienes y servicio producidos en un país durante un cierto periodo de tiempo (generalmente un trimestre o un año) y es Insumo para la toma de decisiones en materia económica del país en el corto plazo. A continuación, se muestra la gráfica de comportamiento del PIB desde 2019 hasta el tercer trimestre de 2024, en del cual se puede evidenciar que el PIB creció en un 2% en el último trimestre.



Fuente: DANE, PIB_T
[1] Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[Pr]preliminar
[p]provisional

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Según el DANE, las actividades que más contribuyeron al crecimiento son:

- *Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,7% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 14,1% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).*
- *Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 2,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).*

A continuación, se muestra las variaciones por cada una de las actividades económicas:

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024[Pr]-III / 2023[Pr]-III	2024[Pr] / 2023[Pr]	2024[Pr]-III / 2024[Pr]-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,7	8,9	2,5
Explotación de minas y canteras	-7,1	-4,1	-2,1
Industrias manufactureras	-1,3	-2,8	0,2
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,0	2,7	-0,2
Construcción	4,1	2,4	-0,2
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,0	0,2	0,3
Información y comunicaciones	0,8	-0,9	1,2
Actividades financieras y de seguros	4,4	0,9	1,5
Actividades inmobiliarias	2,0	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,5	0,2	0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,1	4,2	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	14,1	9,8	3,6
Valor agregado bruto	**2,1**	**1,7**	**0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,3	0,7	0,2
Producto Interno Bruto	**2,0**	**1,6**	**0,2**

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

De la anterior grafica se puede identificar que las actividades inmobiliarias tuvieron un crecimiento anual del 2%.

Encuesta mensual de servicios.

La EMS tiene como objetivo principal recolectar información sobre el comportamiento de la actividad económica del sector de servicios en el país, con el fin de generar estadísticas oficiales y apoyar la toma de decisiones del gobierno, empresas y ciudadanos. Dicha encuesta, abarca un amplio conjunto de actividades del sector servicios, incluyendo servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones, servicios financieros y de seguros, servicios de información, servicios profesionales, científicos y técnicos, servicios de alojamiento y alimentación, servicios de comercio al por mayor y al por menor, y servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e inmuebles. La información recolectada a través de la EMS incluye datos sobre el volumen de ventas, la facturación, el personal ocupado, la remuneración de los trabajadores, los precios y otros aspectos relevantes de la actividad económica del sector servicios., de acuerdo con la siguiente tabla:

Variación anual de los ingresos nominales, según subsector de servicios Total nacional agosto 2024 / agosto 2023



Fuente: Cifras provenientes de la encuesta Mensual de Servicios (EMS) (DANE).

En agosto de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con agosto de 2023. En relación con la variación anual de los ingresos nominales, para las actividades inmobiliarias se identificó una variación positiva de 7,6 puntos porcentuales comparado con el año 2023, según el informe a agosto de 2024.

Índice de precio al consumidor (IPC)

En el mes de septiembre de 2024, la variación mensual del IPC fue 0,24%, la variación año corrido fue 4,58% y la anual 5,81%; el IPC registró una variación de 0,24% en comparación con el mes agosto de 2024, dos divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,24%): Restaurantes y hoteles (0,31%), Alojamiento,

agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,30%). Por debajo se ubicaron: Transporte (0,13%), Salud (0,17%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,68%); Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,02%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,22%) Bienes y servicios diversos (0,00%), Educación (0,00%), Prendas de vestir y calzado (0,06%), Información y comunicación (-0,40%), Sector educación (0,16%) y por último, Recreación y cultura (-0,54%)

IPC	Septiembre					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
IPC total	0,54	**0,24**	8,01	**4,58**	10,99	**5,81**

Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Según el comunicado de prensa del DANE, entre enero y septiembre de 2024 en cuanto a la variación anual por divisiones de gasto se ubicaron por encima de la variación del IPC total (4,58%): Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (6,26), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,07%), Salud (4,84%) y, por último, Transporte (4,61%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio, entre ellas bienes y servicios diversos (2,71%), Información y comunicación (-0,62%) y por último, Recreación y cultura (-1,46%)[2].

2.1.2. Contexto Técnico:

El inmueble objeto del presente contrato, deberá contar con unas especificaciones técnicas mínimas que permitan el desarrollo, ejecución y adecuado cumplimiento del objeto contractual, lo que es permitir la prestación del servicio a los usuarios externos, así como brindar a sus Funcionarios las mejores condiciones para su desempeño laboral y que estos cuenten con un espacio amplio, confortable, cómodo y seguro para que sus labores sean realizadas con prontitud, eficiencia y eficacia. Es por ello, que se requiere de un inmueble en donde los funcionarios adscritos a la Territorial puedan seguir laborando con todos los equipos y muebles como: escritorios, sillas, computadores, archivadores, archivo central, salas de recibo de usuarios y demás como parte del bienestar social de los mismos; además de seguir contando con un espacio para la atención al público que a diario requiere de sus servicios.

De acuerdo con las necesidades del servicio que presta la Dirección Territorial del Arauca, se determina que es fundamental seguir contando con instalaciones físicas, con los servicios públicos necesarios, acceso

[2] DANE, Comunicado de prensa IPC septiembre 2024 disponible en: https://incp.org.co/wp-content/uploads/2024/10/Comunicado-de-prensa-IPC-septiembre-2024-%E2%80%93-DANE.pdf

sanitario para usuarios y funcionarios, además condiciones mínimas para el desempeño de las funciones de la planta de personal.

Por ello se requiere la suscripción de un contrato de arrendamiento de un inmueble que reúna las condiciones necesarias como son: capacidad, iluminación, ubicación, acceso, seguridad para el óptimo desarrollo de las funciones, servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía, teléfono, condiciones que ostenta el actual inmueble donde la Dirección Territorial Arauca, presta sus servicios.

El Ministerio del Trabajo – Dirección Territorial Arauca en cumplimiento de sus funciones, para atender las necesidades de la Dirección Territorial en el Departamento de Arauca y que no cuenta con las instalaciones propias para prestar el servicio a los ciudadanos, por tal motivo se hace necesario iniciar el proceso de contratación para la adquisición de arrendamiento de un bien inmueble que se acondicione a la necesidad requerida para la atención al público las cuales deben contar luminosidad, ventilación y accesibilidad, así mismo ese bien inmueble debe contar con un espacio apto para llevar a cabo las diligencias de conciliación, y realizar las diferentes reuniones de acuerdo a las funciones propias de la Dirección Territorial de Arauca, por lo que se hace necesario contratar con un arrendador, además del deber de garantizar la continuidad de la prestación del servicio al personal en el inmueble ubicado en la Calle 21 No. 19-14 en el Municipio de Arauca, Departamento de Arauca.

2.1.3. Contexto Regulatorio:

El Decreto 4108 del 2 de noviembre de 2011, en el cual se establecen y determina los objetivos, las funciones y la estructura orgánica del **MINISTERIO DEL TRABAJO** y en su artículo primero señala que el objetivo es la formulación y adopción de las políticas, planes generales, programas y proyectos para el trabajo, el respeto por los derechos fundamentales, las garantías de los trabajadores, el fortalecimiento, promoción y protección de las actividades de la economía solidaria y el trabajo decente a través de un sistema efectivo de vigilancia, información, registro, inspección y control; así como del entendimiento y diálogo social para el buen desarrollo de las relaciones laborales.

Que, teniendo en cuenta que la planta de personal que posee la Dirección Territorial del Arauca, requiere se garanticen a los funcionarios el espacio necesario para realizar las labores con las mínimas especificaciones requeridas y dar así cumplimiento de las funciones administrativas que requiera la Dirección Territorial de Arauca para su funcionamiento, desarrollar y aplicar mecanismos que faciliten el acceso y la debida atención y prestación del servicio al usuario, bajo estándares adecuados y dentro del marco de las políticas del Ministerio.

Que el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 establece que, 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 que la Entidad 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 compra y contratación pública".*

3. Estudio de la demanda

3.1. Análisis histórico de la Entidad.

El Ministerio del Trabajo en el último año, ha realizado 3 procesos de contratación, los cuales han sido adjudicados de la siguiente forma:

Vigencia	2023
Número proceso	CAM 012 2023
Modalidad de Selección	CONTRTACION DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA INSPECCION MUNICIPAL DE BOSCONIA DIRECCION TERRITORIAL CESAR
Presupuesto oficial (P.O.)	23.464.563
Número del contrato	CO1.PCCNTR.5612244
Contratista	DIONICIA JUDITH GARCIA AVENDAÑO
Valor total del contrato	23.464.563
Plazo de ejecución	2 AÑOS

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5259299&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Vigencia	2023
Número proceso	Contrato de Arrendamiento 02 de 2023
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA DIRECCION CALLE 8 NO 2B-22 - PISO 5 OFI 502 EDIFICIO PUERTO VERDE BARRIO EL CENTRO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA SEDE DE LA OFICINA ESPECIAL DE BUENAVENTURA DEL MINISTERIO DEL TRABAJO
Presupuesto oficial (P.O.)	414.565.909
Número del contrato	CO1.PCCNTR.5617178
Contratista	PORTAFOLIO JM2 SAS
Valor total del contrato	414.565.909
Plazo de ejecución	32 MESES

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5265552&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Vigencia	2023
Número proceso	CAM 014 2023
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL MINISTERIO DE TRABAJO DE LA INSPECCION MUNICIPAL DE CURUMANI DIRECCIÓN TERRITORIAL CESAR
Presupuesto oficial (P.O.)	25.657.608
Número del contrato	CO1.PCCNTR.5613112
Contratista	ERNESTO RAFAEL ROYERO ALVAREZ
Valor total del contrato	25.657.608
Plazo de ejecución	2 AÑOS

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.5260313&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

3.2. Procesos de otras entidades

Consultado el portal de datos abiertos en el cual se pueden consultar la base de datos de SECOP II - Procesos de Contratación se realizó la búsqueda de procesos de selección similares los cuales tuvieran como código principal de naciones unidas **80131501** se obtuvo el siguiente listado de procesos que su estado se encontraban adjudicados:

Entidad	INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO – SECCIONAL CUNDINAMARCA
Número proceso	CUN-CD-06-2024
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA LOCAL DE LA MESA - CUNDINAMARCA.
Presupuesto oficial (P.O.)	44.667.000
Número del contrato	CO1.PCCNTR.6976403
Contratista	DORY NANCY MONTILLA
Valor total del contrato	44.667.000
Plazo de ejecución	21 MESES

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6982202&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Entidad	INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR – REGIONAL MAGDALENA
Número proceso	ICBF-ARRIENDO-213957-2024-MAG
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO ZONAL SANTA MARTA 2, UBICADA EN LA CARRERA 12 NO. 17-60 DE SANTA MARTA CON NÚMERO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 080-19893 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SANTA MARTA.
Presupuesto oficial (P.O.)	10.931.514
Número del contrato	CO1.PCCNTR.6887511
Contratista	IRMA JOSE MARTA DEL CARMEN ZUÑIGA SOLANO
Valor total del contrato	10.931.514
Plazo de ejecución	60 DIAS

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6873823&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Entidad	RAMA JUDICIAL – DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN JUDICIAL DE BARRANQUILLA
Número proceso	CD-NO. 052-2024
Modalidad de Selección	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto	CONTRATAR EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 6 # 6-59 JUAN DE ACOSTA PARA FUNCIONAMIENTO DE EL/LA/LOS JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JUAN DE ACOSTA.
Presupuesto oficial (P.O.)	1.513.846
Número del contrato	CO1.PCCNTR.6991557
Contratista	JOSE MANUEL XIQUES LUJAN
Valor total del contrato	1.513.846
Plazo de ejecución	26 DIAS

Fuente:
https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7001741&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

4. Estudio de la oferta.

De acuerdo con las especificaciones técnicas dispuesta en el presente documento, los factores de selección que permitirán identificar la oferta más favorable corresponden al cumplimiento de los requisitos técnicos, los cuales serán congruentes con el presupuesto previsto para la presente contratación.

Ahora bien, considerando que, de acuerdo con el objeto del servicio a contratar, no se hace necesario realizar una búsqueda de posibles proveedores dentro del municipio de Arauca, toda vez que el inmueble en el cual funciona la Dirección Territorial de Arauca CUMPLE con las necesidades que a la fecha requiere para su funcionamiento como contar luminosidad, ventilación y accesibilidad, así mismo ese bien inmueble debe contar con un espacio apto para llevar a cabo las diligencias de conciliación, y realizar las diferentes reuniones de acuerdo a las funciones propias de la Dirección Territorial.

5. ANALISIS PRESUPUESTAL DE LA CONTRATACIÓN

Conforme a lo anterior, se logra establecer el valor total del contrato a suscribir para satisfacer la necesidad, el cual se puede determinar de la siguiente manera:

OBJETO: Un bien inmueble para tomarlo en arriendo para el funcionamiento de la inspección de trabajo de Acacias					
Item	**Proponentes**	**MTS CUADRADOS**	**VALOR MENSUAL DEL CANON DE ARRENDAMIENTO (IVA INCLUIDO)**	**DÍAS APROXIMADOS DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO**	**VALOR TOTAL (IVA INCLUIDO)**
1	LA DIOCESIS DE ARAUCA – WILLIAM ALBERTO HERNANDEZ RESTREPO, REPRESENTANTE LEGAL	917.32 Mts2	$ 7.558.766	12	$ 97.687.692
VALOR TOTAL CONTRATO					**$97.687.692**

Así las cosas, no se tiene un promedio de cotización, toda vez que el Inmueble donde a la fecha funciona la Dirección Territorial Arauca se ajusta y garantiza todas las necesidades que se requieren para su funcionamiento que en un valor de NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS ($ 97.687.692), razón por la cual, la selección de la oferta más favorable deberá ser aquella que se ajuste o sea menor a dicho valor. En el caso de la investigación de mercado la cotización de menor valor es la de **LA DIOCESIS DE ARAUCA - WILLIAM ALBERTO HERNANDEZ RESTREPO** la cual resulta ser la propuesta más favorable para el Ministerio.

CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta las ofertas presentadas y el análisis realizado, el inmueble que ofrece una mejor relación costo/beneficio, corresponde al ofertado por de LA DIOCESIS DE ARAUCA - WILLIAM ALBERTO HERNANDEZ RESTREPO, el cual se ubica en la Calle 21 No. 19 – 14, para el funcionamiento de la Dirección Territorial Arauca (Arauca), no solo porque cumple con las especificaciones técnicas requeridas para la ejecución del presente contrato.

En ese orden de ideas, y considerando que la oferta más favorable es la de LA DIOCESIS DE ARAUCA - WILLIAM ALBERTO HERNANDEZ RESTREPO, se tiene que le presupuesto oficial estimado para el presente proceso de selección es la suma de **NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS ($ 97.687.692).**

FORMA DE PAGO: EL MINISTERIO, cancelará el valor del contrato de la siguiente forma:

- Doce (12) pagos correspondientes al año 2025 contados a partir del inicio de la ejecución del contrato y hasta el 31 de diciembre de 2025

PARAGRAFO PRIMERO: Para los pagos **EL CONTRATISTA** deberá presentar la factura o cuenta de cobro para el cobro del arrendamiento mensual, la cual deberá contener los requisitos establecidos en el Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen, adicionen o aclaren. Si la factura o cuenta de cobro no ha sido correctamente presentada, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se aporten el último documento y/o se presente de manera correcta. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del Contratista y no tendrán por ello derecho al pago de intereses o compensaciones de ninguna naturaleza.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos a que se refiere la presente cláusula quedarán sujetos al Programa Anual Mensualizado de Caja PAC y se realizarán dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de solicitud de cupo de giro, por parte de la Tesorería del Ministerio de Trabajo a la Dirección Nacional del Tesoro.

5.1. Justificación de la realización de un contrato directo

Atendiendo a lo establecido en el artículo 2° de Ley 1150 de 2007, en su numeral 4°, la presente contratación se adelantará bajo la modalidad de contratación directa.

Por lo anterior, se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Artículo 83 del Capítulo 4 del Decreto 1510 de 2013, *"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.*

Bajo este entendido, se tiene que la oferta inmobiliaria en el Municipio de Arauca no es suficiente, pues no existen suficientes inmuebles para arrendamiento que cumplan con las especificaciones técnicas mínimas que permitan el funcionamiento de la Dirección Territorial de Arauca, por otra parte y sumado a la inexistencia de

pluralidad de oferentes, de acuerdo con la norma anteriormente citada, se tiene que el presente proceso de contratación deberá adelantarse bajo la modalidad de contratación directa por tratarse de un contrato de arrendamiento.

5.2. Condiciones de idoneidad del futuro contratista, incluyendo la experiencia.

Algunos elementos clave a considerar, especialmente en términos de experiencia, incluyen:

- Experiencia relevante: Evaluar la experiencia previa y específica del proveedor en la ejecución de contratos similares o relacionados con el objeto de la contratación actual. Se busca demostrar que la entidad tiene experiencia y conocimientos en la prestación del bien o servicio requerido.
- Capacidad técnica: Analizar la capacidad técnica y operativa del proveedor para cumplir con los requisitos del contrato. Se evalúa si cuenta con el personal, la infraestructura, los equipos y los recursos necesarios para llevar a cabo la ejecución del contrato de manera efectiva y eficiente.
- Referencias y trayectoria: Revisar referencias y antecedentes del proveedor, incluyendo casos de éxito, certificaciones, reconocimientos o cualquier otro respaldo que demuestre su idoneidad y fiabilidad en contrataciones anteriores.
- Conocimiento normativo y legal: Verificar que el proveedor conozca y cumpla con las regulaciones, leyes y normativas pertinentes al sector y al tipo de contratación que se va a realizar.

RESPONSABLE DE AREA, DIRECTOR O, SUBDIRECTOR O JEFE DE OFICINA (según corresponda)

FIRMA: _____

Nombre: ANDREA DEL PILAR FONSECA ORTIZ

Cargo: Directora Territorial Arauca

Elaboró: Blanca Alvarez

Revisó: Andrea del Pilar Fonseca