ANALISIS DEL SECTOR

DEPENDENCIA	SECRETARÍA DE GOBIERNO – MUNICIPIO DE SARDINATA
FECHA	FEBRERO DE 2025
MODALIDAD	CONTRATACIÓN DIRECTA
OBJETO	ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DE LA COMISARIA DE FAMILIA DEL MUNICIPIO DE SARDINATA, NORTE DE SANTANDER.

Tabla de Contenido

INTRODUCCIÓN 2
1. ASPECTOS GENERALES 4
1.1. Contexto económico 5
1.1.1. Comportamiento del sector 5
1.1.2. Precios 8
1.2. Detalles técnicos 10
1.2.1. Condiciones técnicas del objeto 10
1.3. Ámbito regulatorio 10
1.3.1. Regulación del mercado del servicio 10
2. ESTUDIO DE LA OFERTA 11
2.1. Proveedores 12
3. ESTUDIO DE LA DEMANDA 13
3.1. Histórico de adquisición 13
4. ANÁLISIS DE RIESGOS 14
5. CONCLUSIÓN 17
6. BIBLIOGRARÍA 18

INTRODUCCIÓN

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de la Entidad Estatal y obtener el mayor valor por el dinero público, por tanto, el Municipio de Sardinata de acuerdo a lo contemplado por el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 (Deber de análisis de las Entidades Estatales), con la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector G-EES-02 y acorde a las recomendaciones y lineamientos de Colombia Compra Eficiente, desarrolla el presente estudio del sector, toda vez que son indispensables en los diversos procesos de contratación, los cuales materializan los principios de planeación, de responsabilidad y de transparencia consagrados en la Ley 80 de 1993.

Con base en lo anterior, el siguiente análisis del sector es una herramienta para la Entidad Estatal para una mayor comprensión del mercado del bien o servicio que se pretende adquirir, en donde se ofrece información pertinente, teniendo como base el objeto del contrato y las condiciones de idoneidad y experiencia que conllevan a contratar a una persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar el objeto del proceso de contratación.

Los procesos de mejoramiento de la calidad son cada vez más exigentes y requieren del ejercicio sistemático de una organización institucional, de la revisión de sus procesos, de la incorporación de una orientación hacia la calidad y el mejoramiento continuo de los procesos y la atención al público.

La Constitución Política de Colombia prevé en el Artículo 2 como fines del Estado: "...servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación..."

Que, la Constitución Política de 1991, en su Artículo 311, define que "Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".

Que, el Artículo 209 de la Constitución Política señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.

Que, el Artículo 315 de la Constitución Política establece como atribuciones del alcalde, entre otras; la de cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas y los acuerdos del concejo; así mismo le corresponde dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo.

Que, según la Ley 136 de 1994 son funciones del municipio administrar los asuntos municipales y prestar los servicios públicos que determine la ley, así como procurar la solución de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes del municipio, en lo quesea de su competencia, con especial énfasis en los niños, las niñas, los adolescentes y demássujetos de especial protección constitucional.

Con fundamento en los artículos 84 y 87 de la Ley 1098 de 2006, todos los municipios deberán contar con al menos una Comisaría de Familia según la densidad poblacional y las necesidades del servicio. En tanto que las Comisarías de Familia deberán contar como mínimo con un abogado, quien asumirá las funciones de Comisario, un psicólogo, un trabajador social, un médico y un secretario. Además, que tendrán el apoyo permanente de la Policía Nacional.

Las Comisarías de Familia deben brindar atención permanente y continua a fin de asegurar a los niños, las niñas y los adolescentes la protección y restablecimiento de sus derechos en cualquier circunstancia. Y, para ello el Estado deberá desarrollar todos los mecanismos que se requieran para dar cumplimiento a esta disposición.

Por su parte, la Ley 2126 del 4 de agosto de 2021, en su artículo 29 expresa que las Comisarías de Familia deben contar con instalaciones que respondan a las necesidades propias del servicio y que garanticen al menos: 1. Espacios que protejan el derecho a la intimidad y al debido proceso de las víctimas de violencia en el contexto familiar; 2. Accesibilidad para las personas con discapacidad.; 3. Condiciones dignas de trabajo para el personal de la Comisaría de Familia; 4. Dotación adecuada a las necesidades del servicio y la ubicación geográfica; 5. Servicios de internet permanente; 6. Unidades sanitarias habilitadas para el público; 7. Línea telefónicas exclusivas; 8. Dotación de medios tecnológicos por parte del ente territorial, garantizando las audiencias virtuales y 9. Transporte Permanente.

Esta misma Ley ordena que las Alcaldías deberán adecuar los espacios requeridos para el funcionamiento de las Comisarías de Familia y el mobiliario correspondiente.

La Procuraduría General de la Nación, mediante oficio S-2021-029634, realizó a las Alcaldías municipales una serie de requerimientos para el fortalecimiento de las Comisarías de Familia, entre ellas se encuentra en el numeral 2, verificar las necesidades de infraestructura de las Comisarías de Familia con el fin de garantizar la mejora en la prestación del servicio en condiciones de dignidad.

El Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11 dispone que las Entidades Estatales pueden arrendar o alquilar bienes inmuebles siguiendo las reglas allí establecidas, que refieren a los eventos en que las Entidades Estatales actúan como arrendatarias.

Por su parte, el literal i), numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 establece que las Entidades Estatales pueden contratar a través de la modalidad de contratación directa el arrendamiento de inmuebles, precepto normativo que no distingue si la Entidad Estatal actúa como arrendataria o arrendadora, razón por la cual, las Entidades Estatales para celebrar un contrato de arrendamiento pueden optar por dicha modalidad de selección, sin importar si tienen el carácter de arrendatarias o arrendadoras.

Es de vital importancia para la Comisaría de Familia contar con un espacio físico de privacidad para atender a las víctimas de abuso sexual, violencia intrafamiliar, realización de audiencias de conciliación, intervenciones psicológicas de fácil acceso para la población en condición de discapacidad.

La Alcaldía de Sardinata no cuenta con infraestructura propia que pueda suplir la necesidad de un inmueble que garantice el funcionamiento de la Comisaría de Familia en un espacio físico adecuado dentro del Municipio. Dadas las particulares necesidades de infraestructura física que se requiere en la Comisaría de Familia y con el fin de brindar un servicio a toda la población sardinatense, en un ambiente de igualdad, sin discriminación alguna, se hace necesario arrendar un inmueble, que será destinado a las funciones propias de la Comisaría de Familia.

En virtud de lo descrito anteriormente, se realiza el presente análisis del sector con el fin de conocer el comportamiento de las principales variables macroeconómicas relacionadas con el sector asociado al proceso de contratación, así como el detalle de los precios de mercado consultados con proveedores locales, el histórico de contratación y las condiciones de la oferta y la demanda, para la prestación del servicio requerido por la Entidad Territorial y con ello contribuir al cumplimiento de su función social.

Finalmente, es de resaltar que Colombia Compra Eficiente establece parámetros para el estudio del sector conforme a la modalidad de contratación, en ello, los criterios del estudio de las modalidades de mínima cuantía y contratación directa son específicos, y de acuerdo al *manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en los procesos de contratación* señala:

> *La ley no exige establecer requisitos habilitantes en la modalidad de selección de contratación directa pues la Entidad Estatal escoge directamente a la persona natural o jurídica que debe ejecutar el objeto del Proceso de Contratación. Lo anterior sin perjuicio del deber de la Entidad Estatal de revisar la idoneidad del contratista y verificar su capacidad jurídica para obligarse y cumplir con el objeto del contrato* (pág. 5.)

De igual forma el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 expresa que para procesos como la Contratación directa no se requerirá el Registro Único de Proponentes (RUP) y que corresponderá a la Entidad la verificación de las condiciones de los proponentes.

1. ASPECTOS GENERALES

Conforme al objeto contractual se procede a identificar el sector y la rama de actividad relacionada de acuerdo a dos tipos de clasificaciones; por un lado, con base al Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) en el clasificador de bienes y servicios que dispone Colombia Compra Eficiente y por otro, según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) revisada y adaptada para Colombia por el DANE (ver tabla 1).

Tabla 1.
Sector y actividad económica relacionada con el objeto contractual.

CODIGO UNSPSC		
SEGMENTO	**FAMILIA**	**CLASE**
GRUPO F SERVICIOS		
80000000 Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	80130000 Servicios inmobiliarios	80131500 Alquiler y arrendamiento de propiedades y edificaciones
CODIGO CIIU Rev.4		
DIVISIÓN	**GRUPO**	**CLASE**
SECCIÓN L ACTIVIDADES INMOBILIARIAS		
68 Actividades inmobiliarias	681 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Fuente: Clasificador de bienes y servicios - Colombia Compra Eficiente y CIIU Rev. 4 – DANE. Elaboración propia.

1.1. Contexto económico

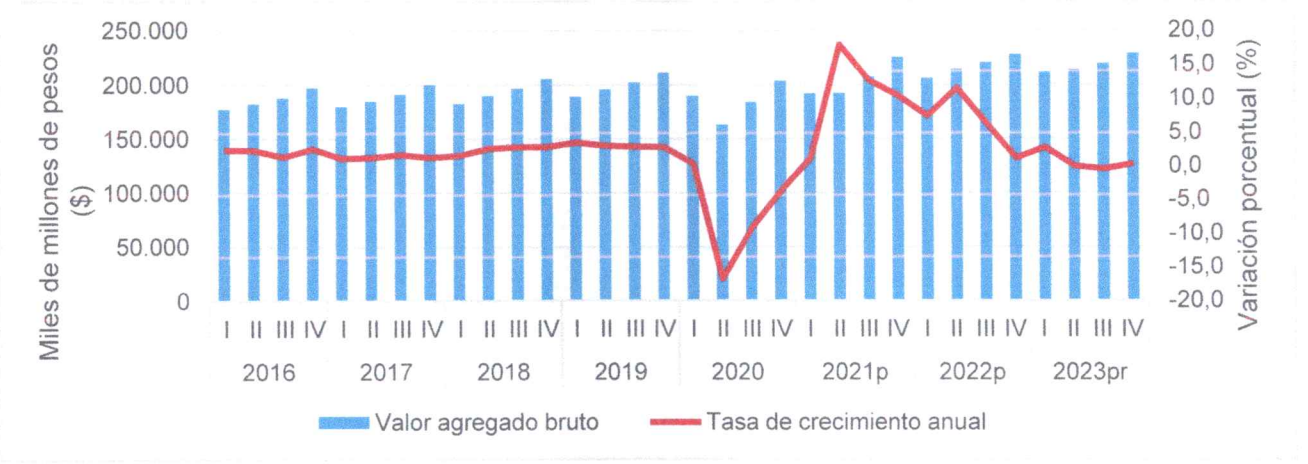
1.1.1. Comportamiento del sector

Para analizar el sector del actual proceso, es preciso contextualizar brevemente la economía nacional en términos macroeconómicos. En el periodo 2016 I – 2023 IV según cifras suministradas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), la economía colombiana ha experimentado leves variaciones con respecto al Valor Agregado Bruto (VAB) hasta finales del 2019, evidenciando una tasa de crecimiento promedio entre 2016 I y 2019 IV del 2,3% y un VAB entre 177.851 y 211.863 miles de millones de pesos (ver gráfica 1).

En el segundo trimestre del 2020 se observa una contracción de la economía, con una tasa de crecimiento negativa del -16,7%, alcanzando valores positivos solo hacia principios del 2021, año en el que para el segundo trimestre se evidencia un VAB de 192.408 miles de millones de pesos, aproximadamente un 18% superior al mismo valor en el 2020 y similar al valor agregado promedio del 2018. Los primeros trimestres del año 2023 reflejan una leve recuperación de la economía después de la pandemia. Sin embargo, en el tercer trimestre del 2023, se observó un decrecimiento de la producción económica en -0,4%, pero dicha tendencia se revirtió en el último trimestre del mismo año. El VAB nacional asciende actualmente a la suma de 228,9 billones de pesos a precios constantes.

Gráfica 1.

Evolución del Valor Agregado Bruto y su tasa de crecimiento a nivel Nacional 2016 I – 2023 IV.

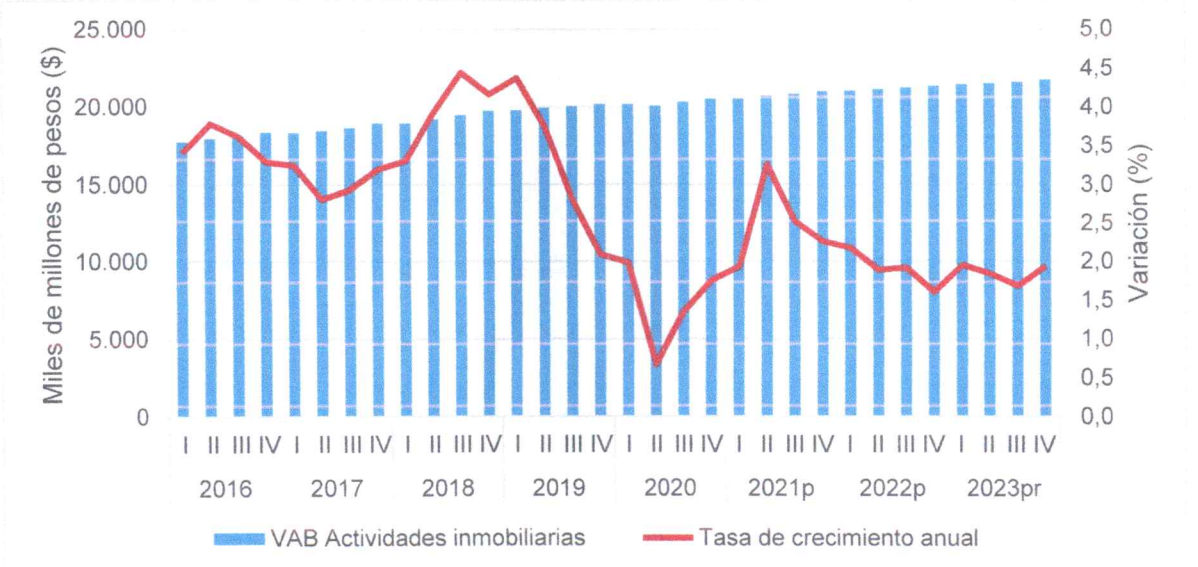


Fuente: elaboración propia. Cuentas nacionales – DANE.

Por otra parte, al analizar el comportamiento de las "Actividades Inmobiliarias", en la gráfica 2 se encuentra que el VAB ha ido en incremento hasta ascender a los 21,7 billones de pesos en 2023 IV. El VAB tuvo una tasa de crecimiento promedio del 3,4% durante el periodo 2016 I – 2020 I; en ello, se identifica que el segundo trimestre del 2020 significó un punto de inflexión en la actividad, dado que con una tasa de crecimiento anual del 0,7%; el sector registró su caída más crítica en la historia reciente, y, mantuvo un crecimiento por debajo del 2% hasta el 2021 I. Aunque durante el 2021 el crecimiento promedio fue del 2,7%, en 2022 el sector no logró un crecimiento significativo dado que el promedio se ubicó en 1,9%, cercano a las tasas de crecimiento de los períodos que precedieron a la pandemia. Durante el 2023, el sector inmobiliario mantuvo la misma tendencia del crecimiento del año anterior, con un promedio de 1,9%.

Gráfica 2.

Evolución del VAB de las Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo, a nivel nacional 2016 I – 2023 IV.



Fuente: elaboración propia. Cuentas nacionales – DANE.

Por otra parte, de acuerdo con la información ofrecida por el DANE a través de la Encuesta Mensual de Servicios (EMS); la cual proporciona una serie de indicadores relacionados con los ingresos, personal ocupado y salarios, entre otros, que permiten monitorear la evolución de los servicios del país (ver tabla 2), se encuentra que los ingresos por las actividades inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo, crecieron en 14,1% entre noviembre de 2022 y noviembre de 2023 y en mayor proporción entre diciembre de 2022 y diciembre de 2023 (15,8%); se observa que todas las variables según el tipo de ingreso crecieron positivamente. Por su parte, en noviembre de 2023 el personal ocupado tuvo cambios positivos en todas las variables observadas excepto en el personal temporal directo, cayendo el número total de personas contratadas en -6,2%, lo cual es concordante con el aumento del desempleo a nivel nacional. En diciembre de 2023, se mantuvo variación en el número de personas contratadas en 3,9%. Finalmente, los salarios del personal ocupado sin agencias para el sector alcanzaron un crecimiento positivo del 12,8% y 11,2% en noviembre y diciembre de 2023, al igual que las demás variables de medición, como los salarios del personal permanente, del personal temporal directo y costos temporales por agencias; el incremento está asociado en parte al crecimiento del costo laboral entre vigencias.

Tabla 2.

Variación anual de los ingresos, personal ocupado y salarios de las actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades (comparativo entre noviembre de 2022 y noviembre de 2023 y entre diciembre de 2022 y diciembre de 2023)

	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo				Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo					Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo			
	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730				Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730					Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730			
	Tipo de ingreso				Categoría de contratación – personal ocupado					Categoría de contratación - salarios			
	Ingresos por servicios prestados	Ingresos por venta de mercancías	Otros ingresos operacionales	Ingresos totales nominales	Personal ocupado sin agencias[1]	Personal ocupado total[2]	Personal permanente[a]	Personal temporal directo[b]	Temporal por agencias[c]	Personal ocupado sin agencias[1]	Personal permanente[a]	Personal temporal directo[b]	Costos temporal por agencias[c]
Nov-23	11,3	98,5	10,0	14,1	3,6	3,9	6,9	-6,2	11,2	12,8	10,8	15,6	11,6
Dic-23	14,8	57,0	3,7	15,8	3,1	3,9	5,7	-4,7	20,0	11,2	9,9	12,3	8,0

Fuente: Elaboración propia. EMS – DANE.

Notas para categoría de contratación

1 Incluye personal permanente y personal temporal directo

2 Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal

a: Comprende el personal con contrato a término indefinido y los propietarios, socios y familiares sin remuneración fija

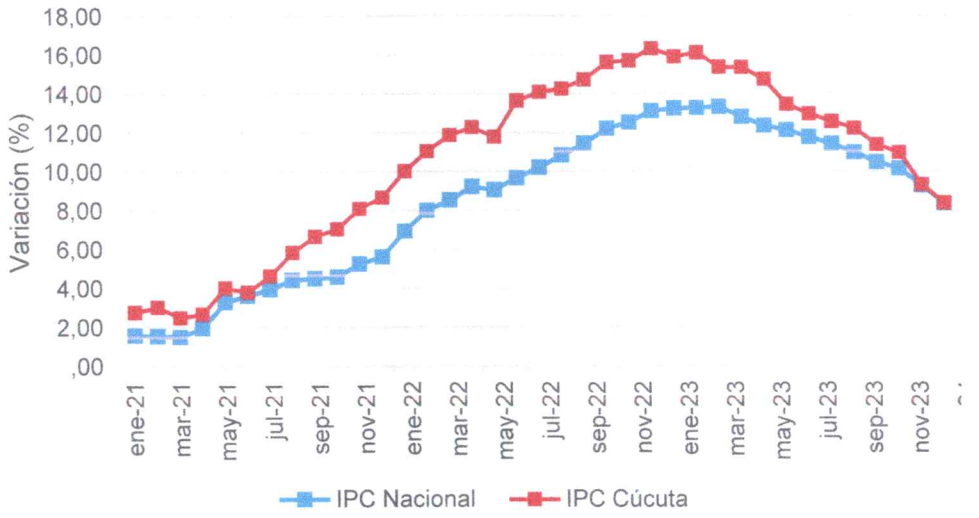
b: Se refiere al personal temporal contratado directamente por la empresa y los aprendices y pasantes

c: Se refiere al personal temporal contratado a través de agencias especializadas en el suministro de personal

1.1.2. Precios

En la gráfica 8 se presenta la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Cúcuta y del nivel Nacional para el periodo comprendido entre enero de 2021 y enero de 2024. De manera general se observa que, el IPC ha tenido una tendencia creciente que se mantuvo hasta los primeros trimestres de 2022, seguida de períodos de descenso de la inflación, la cual converge hacia la meta objetivo fijada por el Banco de la República del 3%. Así mismo, es de anotar que el IPC de la ciudad de Cúcuta, que es la ciudad de referencia en términos de abastecimiento para todo el Departamento, es superior al IPC nacional, siendo una de las ciudades con más alto costo de vida a nivel nacional. El punto de mayor inflación en la ciudad se alcanzó en marzo de 2023, con una variación de precios del 13,34%, mientras que la inflación más alta a nivel nacional fue en diciembre de 2022 con un cambio del nivel de precios del 16,34%. En enero de 2024, se muestra que las variables convergen al 8,34%, manteniendo la senda de bajo crecimiento de la inflación. El crecimiento en el nivel de precios aumentó en mayor medida en las divisiones de gasto de transporte (13,22%), restaurantes y hoteles (11,70%) y bebidas alcohólicas y tabaco (11,55%). La división de bienes y servicios diversos fue la sexta de mayor crecimiento en el IPC con 9,04%. La división de alojamiento, agua, electricidad y gas es la que más contribuye a la variación del IPC (2,92%).

Gráfica 5.
Evolución de los precios a nivel nacional y Cúcuta ene 2021 – enero 2024.



Fuente: Elaboración propia. IPC – DANE.

Para estimar el valor del actual proceso, se procedió a consultar el histórico de contratación y se tuvieron en cuenta otros criterios de ley que son de referencia para calcular el valor del canon de arrendamiento mensual sugerido a la Entidad.

A continuación, se detallan las consideraciones evaluadas previo a la estimación del valor de referencia del actual proceso:

I) Conforme al histórico de contratación de la última vigencia del contrato con objeto similar al actual proceso, suscritos con la Entidad, se concluye que el promedio

del canon de arrendamiento mensual corresponde a $ 1.200.000, el cual es el **valor mínimo** a ofrecer por parte de la Entidad.

II) Que, para determinar el porcentaje de incremento para la actual vigencia, se tuvo en cuenta el comportamiento del Índice de Precios del Consumidor (IPC) durante el 2023 a nivel nacional. Según los datos publicados por el DANE la inflación año corrido del 2023 fue del 9,28%, el cual se tomará como el valor techo de incremento del canon mensual de arredramiento. Tal porcentaje de incremento máximo también es el sugerido por la Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas).

Dado, que la Entidad podrá aumentar máximo el 9,28%, se recomienda que el incremento sea del 0%, ya que, con dicho incremento no se excedería la disponibilidad presupuestal proyectada para amparar el contrato de arrendamiento; cumpliendo así el principio de planeación presupuestal.

Tabla 3.
Precios de referencia del proceso de contratación

Contratista	Contrato A-146-2022 (Valor canon mensual contratado por 11 meses	Contrato A-109-2023 (Valor canon mensual contratado por 11 meses)	Promedio del histórico de contratación	Canon de arrendamiento del último año	IPC	Valor sugerido del canon de arrendamiento mensual
María Elena Reyes Torres	872.727,00	1.183.734,00	1.028.230,50	1.183.734,00	0,00%	1.200.000

Fuente: Elaboración propia, tomando como referencia los precios históricos suscritos

Conforme a lo anterior, el actual estudio de sector sugiere al Municipio de Sardinata que el canon de arrendamiento para la vigencia 2025 sea acordado por **$1.200.000** pesos mensuales. A lo descrito, es pertinente aclarar que los Impuestos y retenciones que surjan delpresente contrato, corren por cuenta del Contratista, el Municipio de Sardinata hará las retenciones del caso y cumplirá con las obligaciones fiscales que ordene la ley.

Tabla 4.
Estampillas

ESTAMPILLAS LOCALES	
Descuentos	**Porcentaje**
Pro Hospital	2%
Pro Desarrollo Universitario	1%
Pro Cultura	2%
Pro Bienestar Adulto Mayor	4%
Pro Deporte	2,50%
Reteica Industria y Comercio	1%
Retefuente Compra General No Declarantes	3,50%
Reteica Sobretasa Bomberil	15%
Costos de Sistemas	$4.200

1.2. Detalles técnicos

1.2.1. Condiciones técnicas del objeto

En cumplimiento de lo establecido en el Numeral 3º del Artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio de Sardinata, da a conocer las Especificaciones Técnicas requeridas dentro del objeto que se pretende contratar. En el evento de que haya interés de participar en la presente Convocatoria, los bienes y demás especificaciones objeto de la presente contratación deberán ejecutarse de conformidad con la Ficha Técnica que se detalla a continuación:

Tabla 5.
Especificaciones técnicas de los bienes requeridos por la Entidad

ITEM	LINDEROS DEL INMUEBLE	NO. DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA TOTAL
INMUEBLE URBANO	Un predio que se halla comprendido dentro de los siguientes linderos, NORTE: con predios de Esther Leon, SUR: con lotes 1 y 2 y predios de Ines Ballesteros, ORIENTE: con la carrera 6 y OCCIDENTE: con la calle 3_____	Según Certificado de Libertad y Tradición con matrícula No. 260-302347	Área total: El predio mide 282,68 M2 Área a contratar: Media (1/2) hectárea.

Inmueble ubicado en la , en la zona urbana del KR 6 # 3 Callejuela LT 4 municipio de Sardinata, el cual es considerado el espacio idóneo y estratégicamente adecuado para la instalación de la Comisaría de Familia.

1.3. Ámbito regulatorio

1.3.1. Regulación del mercado del servicio

La normativa vigente aplicable al objeto del proceso de contratación que influye en el mercado y regula la actividad de los proveedores y compradores del servicio de manera particular, los cambios recientes en la regulación contractual y el impacto de tales modificaciones, es el estatuto general de contratación que incluye en las normas que se desarrollan y se reglamentan, como:

- La Constitución Política en los artículos 209 y 123, establece los principios de igualdad, eficacia, celeridad, economía, imparcialidad y publicidad previstos como reglas que deben aplicar las entidades del Estado para el cumplimiento de su función administrativa.

- Ley 590 (10 de julio de 2000). Por la cual se dictan disposiciones para 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 pública.
- La 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.
- Decreto 2473 (09 de julio de 2010). Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 80 de 1993, la Ley 590 de 2000, la Ley 816 de 2003 y la Ley 1150 de 2007.
- Decreto Ley 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.
- Plan de Desarrollo Nacional 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".
- Plan de Desarrollo Departamental – Departamento Norte de Santander 2020-2023 "Más oportunidades para todos".
- Plan de Desarrollo Municipal – Municipio de Sardinata "Alianza para el Progreso de Sardinata 2020-2023".
- La Ley 80 (28 de octubre de 1993) "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública".
- La Ley 1150 de (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 Ley 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 1082 (26 de mayo de 2015). "Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública".
- Manuales y guías de Colombia Compra Eficiente. Identificación y cobertura de riesgos, requisitos mínimos habilitantes, codificación de bienes, obras y servicios, acuerdos comerciales, manejo de anticipos, documentos tipo para obras civiles – pliego de condiciones y contratos, etc.
- Ley 1098 (08 de noviembre de 2006) por la cual se expide el Código de la Infancia y la Adolescencia.
- Ley 2126 (04 de agosto de 2021) por la cual se regula la creación, conformación y funcionamiento de las Comisarías de Familia, se establece el órgano rector y se dictan otras disposiciones.

En razón de lo anterior, el presente proceso de selección, así como el contrato que de él se derive están sujetos a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en las leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y el Decreto 1510 de 2013, Decreto 1082 de 2015, al presente estudio previo y al pliego de condiciones que adopte la entidad; y la modalidad de selección es **Contratación Directa.**

2. ESTUDIO DE LA OFERTA

Para el estudio de la oferta se procede a identificar y analizar las diversas firmas y/o compañías que podrían ofrecer el servicio y figurar como posibles proveedores del actual proceso de contratación tanto a nivel nacional como local, en ello la actividad de la

Clasificación de Actividades Económicas CIIU Revisión 4 que se relacionó fue 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.

2.1. Proveedores

A partir de la consulta realizada a corte del 31 de mayo del 2024 al portal Compite 360 se indagaron las empresas en el Departamento y la Ciudad relacionadas con el actual proceso de contratación para lo cual se construyó el siguiente cuadro que sintetiza a grandes rasgos las características del mercado local y departamental.

Tabla 6.
Mercado departamental y local de empresas relacionadas al proceso de contratación

	Total empresas de NS	Micro empresas	Tipo jurídico (persona natural)
Total empresas a corte 31/05/2024	63.722		
6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	528	508 (96,21%)	246 (46,59%)

Fuente: Compite 360 Corte 31 de mayo del 2024. Elaboración propia.

Como se puede observar en la tabla 6 en el Departamento existen 63.722 empresas de personas naturales o jurídicas constituidas en Cámara de Comercio, de las cuales 528 se dedican a actividades inmobiliarias con bienes propios o arrendados. Así mismo, se observa que el 96,21% de las empresas constituidas son microempresas y el 46,59% son de personas naturales. Esta información sugiere que existe una disponibilidad de oferta en el segmento a contratar.

Ahora bien, para el análisis nacional se identifican las empresas con actividades relacionadas con el actual proceso conforme a los reportes de los estados financieros de las PYMES individuales a corte del 31 de diciembre de 2022 de la Superintendencia de Sociedades las cuales se observan en la tabla 7. En total se evidencia que son 3.720 Pymes clasificadas con el CIIU 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, de las cuales 21 se encuentran en Norte de Santander.

Tabla 7.
Muestra de empresas

CIIU (Rev. 4) 6810 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

NIT	Razón social de la sociedad
807001043	SURAEZ AEMBUL LTDA
807001884	CLUB DEL COMERCIO DE CUCUTA S. A.
807002874	PROMOTORA MINERA SANTA TERESA S.A..
807003760	DUQUETEX LTDA
807003955	NEIRA DUQUE S. EN C.S.
807004248	INVERSIONES GOLF TENNIS SA
811028144	AL MAXIMO SAS

NIT	Razón social de la sociedad
811042088	INVERSIONES Y NEGOCIOS AC SAS
890500370	CASA DE MERCADO DE PAMPLONA S.A.
890501357	VIVIENDAS Y VALORES S.A.
890502546	INVERSORA EL PROGRESO SAS
890504565	MORA DELGADO E HIJOS S.A.
890505569	INVERSIONES PINAR DEL RIO S.A.S.
900057723	PROMOTORA CULTURAL DEL ORIENTE SA
900255208	CONSTRUCCIONES Y NEGOCIOS SAS
900296564	GRAMADO SAS
900475160	INVERSIONES MACOLA SAS
900600926	PROYECTAR URBANO S.A.S.
900804160	PROMOTORA INMOBILIARIA PARDAL SAS
901253564	GOMEZ RODRIGUEZ CAPITAL SAS
901342610	INVERSIONES RACORE SAS

Fuente: Superintendencia de Sociedades. Elaboración propia.

3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

El análisis de la demanda del presente estudio de sector es un insumo que permite enriquecer el proceso a partir del estudio de diversas variables que contribuyen a la comprensión de las dinámicas de la demanda del sector tanto a nivel nacional como por regiones, en ese sentido en primer lugar se realiza el análisis de algunas variables clave del sector y posteriormente se expone un histórico de contrataciones similares al objeto contractual del presente estudio.

3.1. Histórico de adquisición

La identificación de las características más relevantes de los procesos contractuales afines a la necesidad del presente estudio nutre el ejercicio de contratación, dado que brinda información clave a la hora de direccionar el proceso por la vía que mejor se adecue a los requerimientos del objeto contractual; en virtud de ello, esta subsección contiene, en primer lugar, el histórico de procesos similares al presente estudio realizados en otras oportunidades por entidades territoriales a nivel nacional, cuyo objeto contractual guarda cierto grado de similitud con el especificado por el Municipio de Sardinata. Y, en segundo lugar, se exponen aspectos clave de dichos procesos contractuales.

En la **tabla 8** se presenta la información consultada para este fin por parte del Municipio de Sardinata acerca del objeto del proceso contractual; en lo cual, es preciso señalar que la información contenida en la columna de valor del contrato por mes corresponde al cociente entre el valor del contrato y el tiempo de ejecución del mismo expuesto en el acta de inicio o contrato publicado en el Sistema Electrónico de Contratación Pública.

Tabla 8.
Histórico de procesos desarrollado en la entidad estatal.

Año	No. contrato	Objeto contractual	Contratista – Representante Legal	Valor del contrato x mes	Variación porcentual (%)
2022	A-146-2022	ARRENDAMIENTO PARA PROGRAMAS DE POLÍTICAS PÚBLICAS LEY 1098 DE 2006, LEY 2126 DE 2021, PRIMERA INFANCIA Y ADOLESCENCIA, POBLACIÓN CON ENFOQUE DIFERENCIAL, MUNICIPIO SARDINATA, NORTE DE SANTANDER.	María Elena Reyes Torres	$872.727	
2023	A-109-2023	ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES FÍSICAS DE LA COMISARÍA DE FAMILIA DEL MUNICIPIO DE SARINATA, NORTE DE SANTANDER.	María Elena Reyes Torres	$1.183.734	36%

Fuente: elaboración propia. SECOP I.

4. ANÁLISIS DE RIESGOS

De conformidad con lo estipulado en el Artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015, que cita "La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente" y según lo establecido en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión1), donde se establecen los parámetros y los elementos a tener en cuenta a la hora de hacer el análisis del Riesgo (clase, fuente, etapa del proceso y tipo de riesgos), se hizo un análisis con base en la matriz de evaluación del riesgo como aparece a continuación:

PROBABILIDAD DEL RIESGO

PROBABILIDAD	CATEGORÍA	VALORACIÓN
	Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1
	Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2
	Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3
	Probable (probablemente va a ocurrir)	4
	Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5

IMPACTO DEL RIESGO					
Calificación cualitativa	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede 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
Calificación monetaria	Los sobrecostos no representan	Los sobrecostos no representan más del cinco por	Incrementa el valor del contrato entre el	Incrementa el valor del contrato entre el quince	Impacto sobre el valor del contrato en más

		más del uno por cierto (1%) del valor del contrato	ciento (5%) del valor del contrato	cinco (5%) y el quince por ciento (15%)	(15%) y el treinta por ciento (30%)	del treinta por cierto (30%)
Categoría	Valoración	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
		1	2	3	4	5

VALORACIÓN DEL RIESGO

Calificación cualitativa	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente.	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja. Aplicando medidas mínimas se puede 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	
Calificación monetaria	Los sobrecostos no representan más del uno por cierto (1%) del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato	Incrementa el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%)	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%)	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por cierto (30%)	
		Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico
Categoría	Valoración	1	2	3	4	5
Raro (puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
Improbable (puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
Posible (puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
Probable (probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
Casi cierto (ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

CATEGORIA DEL RIESGO

Valoración del Riesgo	Categoría
8, 9 y 10	Riesgo externo
6 y 7	Riesgo alto
5	Riesgo medio
2, 3 y 4	Riesgo bajo

ANALISIS DEL RIESGO Y TRATAMIENTO.

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿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	General	Externo	Ejecución	Económico	Incumplimiento del objeto contractual	Retrasos en la ejecución del contrato y posible variación del valor del mismo.	3	3	6	Riesgo Medio	Contratista	Asegurar que el proceso de selección del contratista cumple con los parámetros legales, y requerimientos	3	2	5	Riesgo Medio	Si	Entidad	Desde la suscripción del acta de inicio hasta la Liquidación del Contrato.	Inicio y duración del contrato	Seguimiento permanente por parte del contratista y comunicación oportuna a la entidad.	Única
2	General	Externo	Ejecución	Operacional	Mala prestación del servicio o mala calidad de los bienes suministrados	Suspensión de la entrega de bienes a causa de afectación de los beneficiarios de los bienes.	3	4	7	Riesgo Alto	Contratista	Seguimiento frecuente por parte del supervisor o interventor a la aplicación de lineamientos técnicos establecidos.	4	3	7	Riesgo Alto	Si	Contratista	Inicio de la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Seguimiento por parte del supervisor a la aplicación efectiva de lineamientos técnicos.	Única
3	General	Externo	Ejecución	Sociales - políticos	Situación imprevisible de nueva pandemia y/o mutación del covid-19	Declaratorias de emergencia sanitarias, que afecta la forma de entregar los bienes	4	3	7	Riesgo Alto	Contratista – entidad	La entidad comunicará al operador las nuevas directrices establecidas por los gobiernos nacional departamental y municipal.	3	3	6	Riesgo alto	Si	Contratista -entidad	Ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Seguimiento por parte del supervisor de los contratos de los operadores y/o interventoría – reuniones con los operadores	Cuando se presente la situación
4	GENERAL	Externo	EJECUCION	Operacional	Falta de entrega de información para la liquidación del contrato	Retraso en la liquidación del contrato	2	2	3	Riesgo Bajo	Contratista	Determinación de un plazo prudente para la entrega de la información	1	1	2	Riesgo bajo	Poco probable	Encargado de definir los estudios previos	Elaboración estudios previos	Publicación de pliegos definitivos en los cuales ya se ha definido un plazo adecuado	Verificación adecuada de la planificación del estudio previo	Única
5	GENERAL	Externo	EJECUCION	Operacional	Incumplimiento en las normas de seguridad social, salud ocupacional y seguridad industrial que podrán ocasionar acciones legales, accidentes de trabajo y hasta pérdidas humanas	Imposición de multas	2	2	3	Riesgo Bajo	Contratista	Cumplimiento estricto de las normas laborales, de seguridad social, salud ocupacional frente al personal que ocupe el contratista para el desarrollo del contrato; Vinculación a ARP,	1	2	3	Riesgo bajo	Poco probable	Supervisor	Anterior a la elaboración del acta de inicio	A la finalización del contrato	Supervisión	Cuando se presente la situación.

7	General	Interno	EJECUCION	Operacional	Incumplimiento por parte de la Entidad Estatales en los pagos al proveedor.	Retraso en la liquidación de liquidación del contrato	2	2	3	Riesgo Bajo	Entidad	Determinación de un plazo prudente para el pago	1	1	2	Riesgo bajo	Poco probable	Supervisor	Elaboración estudios previos	Publicación de pliegos definitivos en los cuales ya se ha definido un plazo adecuado	Verificación adecuada de la planificación del estudio previo	Única
8	General	Interno	Ejecución	Sociales – políticos	Problemas sociopolíticos como, terrorismo, delincuencia, actividad proselitista, huelgas, coacción o intimidación que afecten la prestación del servicio.	Afectación en la prestación del servicio.	4	3	7	Riesgo alto	Contratista – Entidad	Acuerdos entre el operador y la Entidad para la suspensión temporal del servicio	3	3	6	Riesgo alto	Si	Contratista- Entidad	Ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Reuniones Entidad - contratista	Cuando se presente la situación
9	General	Externo	Ejecución	Riesgos de la naturaleza	Condiciones climáticas adversas que dificulten la prestación del servicio	Suspensión temporal del servicio	3	3	6	Riesgo algo	Contratista – Entidad	Estudiar alternativas para la prestación del servicio, y aplicar planes de contingencia.	3	3	6	Riesgo algo	Si	Contratista – Entidad	Ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Reuniones Entidad – contratista	Cuando se presente la situación

MECANISMOS DE COBERTURA

NO REQUIERE CONSTITUCIÓN DE PÓLIZA

El Decreto 1082 de 2015 en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 consagra lo siguiente: No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

5. CONCLUSIÓN

Al finalizar el estudio del sector, se puede observar que, para el proceso de contratación en el historial de adquisiciones, es un proceso recurrente por diversas entidades públicas y en el Municipio de Sardinata.

La variación del canon de arrendamiento de los inmuebles a arrendar, estimado por la Entidad corresponde al 0% sin exceder la variación año corrido del IPC del 2023 equivalente a 9,28%.

Los riesgos han sido cotejados conforme a las posibles eventualidades con sus respectivos mecanismos de cobertura y garantía ofreciendo mayor seguridad al proceso.

Al finalizar el estudio del sector, se puede observar que para el actual proceso que adelanta el Municipio de Sardinata, el mercado en general se encuentra en bajo crecimiento y una inflación alta moderada.

Actualizado: 10 enero, 2025 (hace 4 semanas)
El IPC al cierre de diciembre de 2024 refleja una desaceleración significativa en la inflación de Colombia, marcando un nuevo escenario económico. Conoce en esta publicación el análisis respecto a la variación de este importante indicador que mide el aumento en los precios de la economía del país.

El índice de precios al consumidor –IPC– es una investigación estadística que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final requeridos por los consumidores.

Igualmente, la variación porcentual del IPC entre dos períodos representa la inflación observada en dicho lapso.

IPC 2024 en Colombia
De acuerdo con la certificación emitida por el Dane, en 2024 el IPC tuvo una variación porcentual del 5,20 %. Esta variación fue 4,08 puntos porcentuales menor a la que se registró al cierre de 2023, pues en ese año la variación fue de 9,28 %.

6. BIBLIOGRARÍA

BANCO DE LA REPÚBLICA (2024). Informe de Política Monetaria. https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10763/informe-politica-monetaria-enero-2024.pdf
COMPITE 360 (2024). ADN Métrica. https://www.compite360.com/sitio/ClAdnMetrica/
DANE (2024). Cuentas nacionales trimestrales. https://bit.ly/2V5QKRu
DANE (2024). Índice de Precios del Consumidor. https://bit.ly/2JWBnzw
DANE (2021). Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas Revisión 4 Adaptada para Colombia CIIU Rev. 4 A.C. https://bit.ly/3kKcAmu
SECOP II. Consultas avanzadas. https://n9.cl/ugdbz
Clasificador de bienes y servicios, Colombia Compra Eficiente https://bitly.ws/3dhz2

JESUS ALFONSO YAÑEZ ANAYA
Secretario de Planeación con funciones de encargo de secretario de Gobierno
según (Resolución N° 616 del 10 de diciembre del 2024)

Nombre y Apellidos		Cargo	Firma
Proyectó	MARIA B. VELASQUEZ IBARRA	APOYO PROFESIONAL DE CONTRATACION	MariaBvelasquezIbarra
Revisó	JESUS ALFONSO YAÑEZ ANAYA	SECRETARIO DE GOBIERNO (E)	
El firmante declara que ha revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			