ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

OBJETO: ARRENDAMIENTO INTEGRAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 46 No. 82 - 209 pisos 1 y 4, CON AJUSTE AL ALCANCE Y ESPECIFICACIONES TECNICAS, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL AMBQ.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del decreto 1082 de 2015, para el presente proceso de contratación, la entidad deja constancia mediante el presente documento del análisis realizado en la etapa de planeación y estructuración desde las perspectivas: legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo

La metodología utilizada para identificar las distintas variables se encuentra enmarcada por los criterios orientadores presentados por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente - tales como Guía para la Elaboración de Estudios de Sector GEES V2.

Fecha de elaboración: marzo de 2025

1. IDENTIFICACION DEL SECTOR AL QUE PERTENECE LA PRESENTE CONTRATACION:

El Banco de la República realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

De estos sectores se derivan actividades económicas independientes y especializadas, las cuales el DANE para efectos de análisis económicos clasifica como:

- Sector agropecuario
- Sector de servicios
- Sector industrial
- Sector de transporte
- Sector comercio
- Sector financiero
- Sector de la construcción
- Sector minero y energético
- Sector de comunicaciones

- Sector TIC
- Sector minero

Teniendo en cuenta que el presente objeto corresponde a actividades que desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a colaborar en la ejecución eficiente de proyectos, tareas de administración y gestión de entidades públicas o privadas, se ubicará dentro del Sector servicios – rama económica actividades inmobiliarias.

2. ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

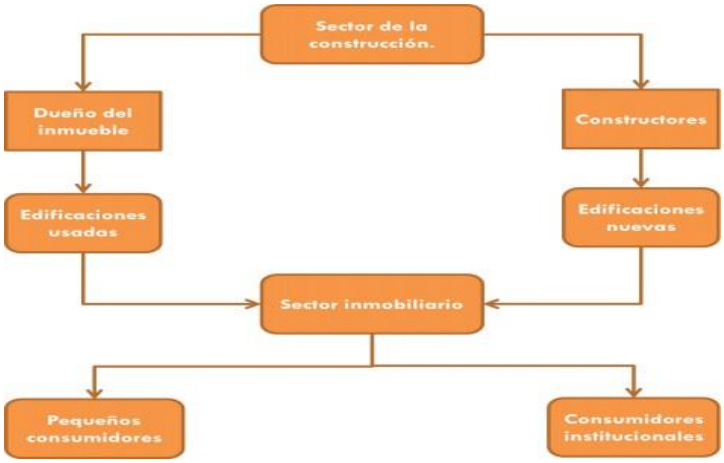
Dentro del sector servicio se encuentran incluidos los siguiente productos o servicios:

- Publicidad
- Actividades profesionales científicas y técnicas
- cinematográficas y programas de televisión
- Educación superior privada
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de programación y trasmisión, agencias de noticias
- **Inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento**
- Correo y servicios de mensajería
- Telecomunicaciones
- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Salud humana privada
- Producción de películas
- Servicios de transporte

Los servicios Inmobiliarios y Alquileres de vivienda en Colombia manejan los siguientes productos:

- ✓ Lotes
- ✓ Vivienda rustica
- ✓ Vivienda urbana
- ✓ Condominio
- ✓ Edificios de apartamentos
- ✓ Edificios de oficinas
- ✓ Locales comerciales
- ✓ Centros comerciales

Los servicios inmobiliarios y de alquiler es una de las principales aristas del sector edificador colombiano. Su operación comprende servicios de alquiler de un inmueble, sea residencial o comercial; también asesoría en la compraventa de bienes raíces, avalúos y administración de los servicios de alquiler de una edificación. En este sector confluyen la expansión de la venta o alquiler de edificaciones usadas y nuevas para acercar al consumidor final de propiedad raíz.



Los encadenamientos que tiene el sector de servicios inmobiliarios y de alquiler van desde la construcción pesada hasta la distribución de materiales livianos y de ferretería para el mejoramiento de la vivienda usada. También es un eje articulador entre los demandantes de propiedad raíz, los constructores y las empresas de financiación de los proyectos y de las familias en el caso de vivienda.

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE.

- **Económico**

Producto Interno Bruto

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/operaciones/PIB/bol-PIB-IVtrim2024.pdf (17 de febrero de 2025)

El Producto Interno Bruto crece 1,7% en el año 2024pr respecto al año 2023p (ver tabla 1); Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,1% (contribuye 0,8 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 4,2% (contribuye 0,7 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 8,1% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2024pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2023p (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 4,4% (contribuye 1,0 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 4,0% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,5% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,6%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,2%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,3%.
- Industrias manufactureras crece 1,1%.

Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen1
Cuarto trimestre 2024pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024^{pr} / 2023^{p}	2024^{pr}-IV / 2023^{p}-IV	2024^{pr}-IV / 2024^{pr}-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	8,1	6,5	-0,3
Explotación de minas y canteras	-5,2	-5,9	-0,4
Industrias manufactureras	-2,1	0,3	1,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	1,9	-0,04	-0,1
Construcción	1,9	0,5	-0,9
Comercio al por mayor y al por menor[3]	1,4	4,4	3,2
Información y comunicaciones	-0,8	-0,6	0,2
Actividades financieras y de seguros	0,4	-1,1	0,1
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,1	0,03	-0,1
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,2	4,0	1,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	8,1	5,5	-0,4
Valor agregado bruto	**1,8**	**2,3**	**0,8**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	1,1	2,1	0,7
Producto Interno Bruto	**1,7**	**2,3**	**0,6**

Fuente: DANE, PIB_T Prpreliminar p provisional 1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015. 2 Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de

saneamiento ambiental. 3Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida. 4Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo. 5Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales. 6Actividades 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.

Actividades inmobiliarias

Para el año 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, respecto al año 2023p . En el cuarto trimestre de 2024pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023p . Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla)

Tabla Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen1
Cuarto trimestre 2024pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2024^{Pr} / 2023^{P}	2024^{Pr}-IV / 2023^{P}-IV	2024^{Pr}-IV / 2024^{Pr}-III
Actividades inmobiliarias	**1,9**	**1,9**	**0,5**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales Prpreliminar 1 Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo. 2 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

Evolución general de los subsectores de servicios

https://www.dane.gov.co/files/operaciones/EMS/bol-EMS-dic2024.pdf (14 de Febrero de 2025)

Variación anual de los ingresos nominales y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios (diciembre 2024p/ diciembre2023)

En diciembre de 2024, catorce de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en los ingresos totales, en comparación con diciembre de 2023.

Variación anual de los ingresos y contribución por tipo de ingresos, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2024p / diciembre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Ingresos nominales	Ingresos por servicios	Venta de Mercancías	Otros Ingresos
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	23,1	22,7	-0,1	0,5
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	26,5	25,3	0,0	1,2
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	10,4	9,2	0,4	0,8
J	Divsión 58	Actividades de edición	-2,4	-1,5	0,4	-1,3
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	46,8	32,8	10,3	3,8
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-14,3	-11,1	0,0	-3,2
J	División 61	Telecomunicaciones	14,5	12,5	1,8	0,2
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,2	10,8	-1,7	0,0
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	0,6	0,5	-0,4	0,5
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-7,3	-7,8	0,2	0,2
M	Clase 7310	Publicidad	-1,9	-2,0	0,1	0,0
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	13,3	12,8	0,4	0,1
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,9	6,9	0,0	0,0
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	3,6	3,4	0,0	0,2
P	Grupo 854	Educación superior privada	10,4	9,4	0,0	1,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	5,8	5,0	0,4	0,4
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	6,4	5,6	0,7	0,1
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	14,0	8,7	2,5	2,9

Fuente: DANE, EMS p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (diciembre 2024p / diciembre 2023).

En diciembre de 2024, cinco de los dieciocho subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado total, en comparación con diciembre de 2023.

Variación anual del personal ocupado total y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios.
Total nacional
Diciembre 2024p / diciembre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado total*	Permanente	Temporal directo	Agencias	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)			
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	2,3	-0,1	3,4	-1,0	- -
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	-4,2	-0,9	-0,6	-2,7	- -
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	-0,9	-0,1	-0,1	-0,6	- -
J	Divsión 58	Actividades de edición	-5,2	-4,3	-0,5	-0,4	- -
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	8,1	2,2	2,2	3,7	- -
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	-7,6	-3,9	-0,2	-3,5	- -
J	División 61	Telecomunicaciones	-4,0	-2,6	-1,0	-0,4	- -
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	-1,5	-0,3	-1,3	0,0	- -
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	1,0	0,0	1,5	-0,5	- -
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	-7,7	-4,3	-3,4	0,0	- -
M	Clase 7310	Publicidad	-7,2	0,8	-6,9	-1,1	- -
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	-5,9	0,1	-2,0	0,1	-4,0
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	-4,1	-0,8	-3,3	0,0	- -
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	8,1	-2,0	10,4	-0,3	- -
P	Grupo 854	Educación superior privada	-2,3	-1,1	-1,3	0,2	-0,1
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	-1,6	-2,7	3,8	-2,8	- -
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	0,3	-0,3	0,2	0,5	- -
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	-0,5	-1,1	1,4	-0,8	- -

Fuente: DANE, EMS p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130. *** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854. Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variación anual de los salarios y contribución por tipo de contratación, según subsector de servicios (diciembre 2024p / diciembre 2023)

En diciembre de 2024, todos los subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios, en comparación con diciembre de 2023.

Variación anual de los salarios y contribución por categoría de contratación, según subsector de servicios
Total nacional
Diciembre 2024p / diciembre 2023

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Personal ocupado sin agencias*	Permanente	Temporal directo	Misión** Hora cátedra***
Sección	División	Descripción	Variación (%)	Contribución (PP)		
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	11,0	7,5	3,5	--
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	13,8	9,0	4,8	--
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	11,8	6,2	5,6	--
J	Divsión 58	Actividades de edición	11,0	6,3	4,7	--
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	10,4	2,9	7,6	--
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	7,3	4,7	2,6	--
J	División 61	Telecomunicaciones	7,8	7,5	0,2	--
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	9,3	6,7	2,5	--
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	8,8	3,4	5,4	--
M	Divisiones 69, 70, 71, 72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	11,6	7,6	4,0	--
M	Clase 7310	Publicidad	11,8	7,1	4,7	--
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	10,8	3,8	3,7	3,3
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	6,2	2,1	4,1	--
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	4,3	2,4	1,9	--
P	Grupo 854	Educación superior privada	8,9	4,3	2,5	2,0
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	4,7	2,1	2,6	--
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	7,9	3,5	4,3	--
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	11,4	5,1	6,2	--

Fuente: DANE, EMS p Cifra provisional (PP) Puntos porcentuales * Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal. ** Personal en misión aplica para la sección N, divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130. *** Personal hora cátedra aplica para la sección P - grupo 854. Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Variables económicas que pueden afectar el abastecimiento o los precios en el sector (Inflación y Variación del SMMLV)

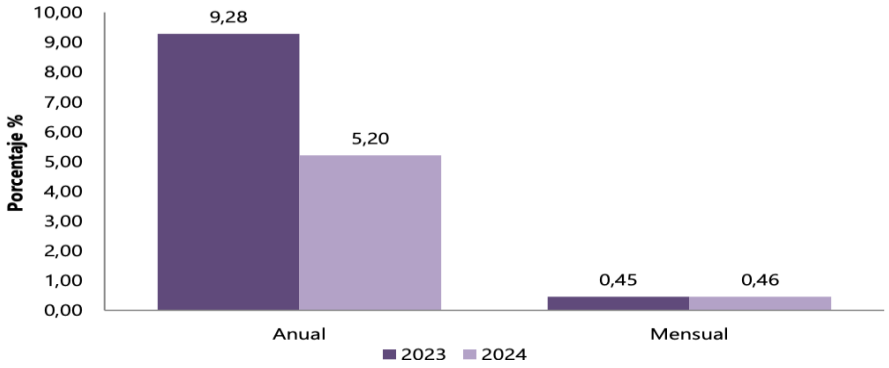
A continuación, se realiza un análisis de las variables económicas del mercado, las cuales son esenciales para la correcta ejecución del contrato. En primer lugar, la inflación podría tener un impacto significativo en los costos de los servicios a lo largo del contrato, generando posibles sobrecostos o la necesidad de realizar ajustes en los precios establecidos.

Asi mismo, el Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) podría afectar directamente los costos laborales, un factor crítico en los presupuestos de contratos que involucran recursos humanos. Esto puede generar incertidumbre en las contrataciones si no se lleva a cabo una adecuada planificación o previsión de riesgos.

Inflación

Índice de Precios al Consumidor (IPC) Diciembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional Diciembre
2023 – 2024



Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases
Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de diciembre de 2024, el IPC registró una variación de 5,20% en comparación con diciembre de 2023. En el último año, las divisiones Educación (10,62%), Restaurantes y hoteles (7,87%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,96%), Bebidas alcohólicas y tabaco (5,57%) y por último, Salud (5,54%) se ubicaron por encima del promedio nacional (5,20%). Entre tanto, las divisiones Transporte (5,19%), Bienes y servicios diversos (3,33%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (3,31%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (2,18%), Prendas de vestir y calzado (2,06%), Recreación y cultura (-0,21%) y por último, Información y comunicación (-0,93%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2023 - 2024

		2023		2024	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Educación	4,41	11,41	0,43	10,62	0,41
Restaurantes y hoteles	9,43	13,22	1,38	7,87	0,85
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	9,26	2,84	6,96	2,13
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	11,95	0,20	5,57	0,09
Salud	1,71	9,49	0,16	5,54	0,09
TOTAL	100,00	9,28	9,28	5,20	5,20
Transporte	12,93	15,42	1,96	5,19	0,70
Bienes y servicios diversos	5,36	10,08	0,53	3,33	0,18
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	5,00	0,99	3,31	0,63
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	8,94	0,37	2,18	0,09
Prendas de vestir y calzado	3,98	5,23	0,17	2,06	0,07
Recreación y cultura	3,79	7,10	0,24	-0,21	-0,01
Información y comunicación	4,33	0,12	0,00	-0,93	-0,03

Fuente: DANE, IPC. Nota: La diferencia en la suma de las variables obedece al sistema de aproximación en el nivel de dígitos trabajados en el índice.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y

Alimentos y bebidas no alcohólicas, las cuales en conjunto contribuyeron con 4,31 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

Variación del SMMLV

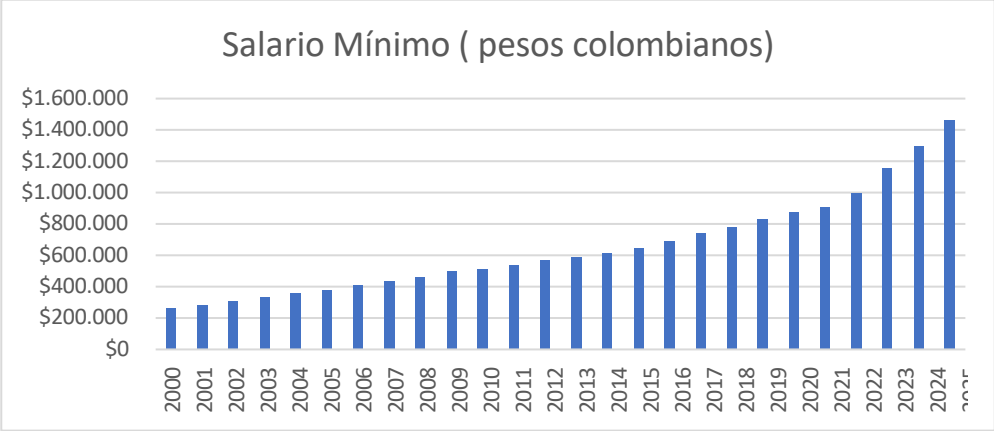
El Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) en Colombia es un indicador clave que refleja el ingreso mínimo que un trabajador formal debe recibir por su trabajo y la variación anual del SMMLV tiene un impacto significativo en la economía, afectando tanto a trabajadores como a empleadores, así como a la planificación y ejecución de políticas públicas y contratos.

Evolución Histórica del SMMLV

Año	Incremento	Salario Mínimo (pesos colombianos)
2000	10,00%	$ 260.100
2001	10,00%	$ 286.000
2002	8,00%	$ 309.000
2003	7,40%	$ 332.000
2004	7,80%	$ 358.000
2005	6,60%	$ 381.500
2006	6,90%	$ 408.000
2007	6,30%	$ 433.700
2008	6,40%	$ 461.500
2009	7,70%	$ 496.900
2010	3,60%	$ 515.000
2011	4,00%	$ 535.600
2012	5,80%	$ 566.700
2013	4,02%	$ 589.500
2014	4,50%	$ 616.000
2015	4,60%	$ 644.350
2016	7,00%	$ 689.455
2017	7,00%	$ 737.717
2018	5,90%	$ 781.242
2019	6,00%	$ 828.116
2020	6,00%	$ 877.803
2021	3,50%	$ 908.526
2022	10,70%	$ 1.000.000
2023	16,00%	$ 1.160.000
2024	12,00%	$ 1.300.000
2025	11,00%	$ 1.423.500

Fuente: https://www.salariominimocolombia.net/historico/

Grafico. Variación histórica del SMMLV en Colombia



Fuente: elaboración propia

En las últimas décadas, el SMMLV ha experimentado incrementos anuales determinados a través de negociaciones entre el gobierno, los sindicatos, y los empresarios. Estos aumentos se basan en factores como la inflación, el costo de vida, la productividad laboral, y el crecimiento económico. Algunos puntos clave de su evolución son:

- Años 2000-2010: Durante este período, el aumento del SMMLV se mantuvo en un rango moderado, alineado con la inflación y la productividad. El incremento promedio fue de alrededor del 7% anual, buscando mantener el poder adquisitivo de los trabajadores.
- 2011-2020: En esta década, los incrementos del SMMLV comenzaron a superar la inflación, reflejando un esfuerzo por mejorar el ingreso real de los trabajadores. Sin embargo, estos aumentos también comenzaron a generar preocupación entre empresarios por el impacto en los costos laborales.
- 2021-2025: En respuesta a los efectos económicos de la pandemia de COVID-19, el gobierno implementó incrementos más significativos en el SMMLV, con el fin de recuperar el poder adquisitivo de los trabajadores y estimular la demanda interna. Esto resultó en aumentos del salario mínimo por encima del 10% en algunos años.

3. PERSPECTIVA TECNICA

El alcance, las especificaciones técnicas y las obligaciones particulares requeridas para atender la necesidad identificada, se encuentran definidas con precisión en el estudio previo, el cual detalla todos los aspectos necesarios para garantizar la adecuada ejecución del contrato y el cumplimiento de los objetivos planteados.

3.1. Cadena de valor en los servicios de arrendamientos

La cadena de valor en los servicios de arrendamiento con entidades públicas incluye una serie de actividades que buscan garantizar la eficiencia, la transparencia y el cumplimiento de los objetivos institucionales, las cuales se pueden organizar de la siguiente manera:

1. Identificación de Necesidades Institucionales

- Revisión y análisis de los requerimientos específicos de la entidad en términos de propiedades.
- Priorización de necesidades alineadas con los objetivos estratégicos de la entidad

2. Planificación del Proceso de Contratación
   - Inclusión de los servicios en el Plan Anual de Adquisiciones
   - Determinación del alcance del servicio
   - Estimación presupuestal
   - Elaboración de los documentos precontractuales
   - Establecer los términos del contrato de arrendamiento y formalizar el acuerdo

3. Selección de contratistas

4. Ejecución de Servicios
   - Administrar el contrato de arrendamiento, incluyendo la cobranza de rentas, mantenimiento del inmueble y resolución de conflictos
   - Implementación de los servicios contratados
   - Realizar la supervisión y monitoreo

4. ASPECTOS LEGALES

En términos generales la presente contratación, estará sujeta a la siguiente normatividad:

- La Constitución Política
- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007
- Decreto 1082 de 2015 y demás decretos reglamentarios y normas aplicables que regulen la materia.
- Las demás disposiciones aplicables al objeto y naturaleza del contrato.

En lo no regulado, particularmente en el estatuto de contratación, se aplicarán las normas civiles y comerciales pertinentes

4.1. Normatividad aplicable al proceso de contratación

Teniendo en cuenta el objeto a contratar y lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección para la escogencia del contratista será la de contratación directa, en concordancia con el Artículo 2.2.1.2.1.4.11.

> *"Artículo 2.2.1.2.1.4.11. 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*".

5. PERSPECTIVA FINANCIERA.

Después de realizar el análisis correspondiente, se identificó que por tratarse de la modalidad de contratación directa no se hace necesario considerar esta perspectiva dado que la condición financiera (indicadores financieros) es aplicable para otras modalidades de contratación, según lo establecido en la ley 80 de 1993, sus Decretos reglamentarios y los lineamientos de la Agencia Nacional de Contratación –Colombia Compra Eficiente

6. REFLEXIÓN SOBRE EL SECTOR ECONÓMICO

De acuerdo con las directrices y ejemplos expuestos en la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, no se hace imperativo que la Entidad Estatal lleve a cabo un estudio de la oferta y la demanda, lo que requiere realizar es una reflexión teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. ¿La Entidad Estatal requiere una persona natural o jurídica con idoneidad para la prestación de servicios?

El Área Metropolitana de Barranquilla requiere contratar una persona jurídica para el arrendamiento de los inmuebles ubicados en la carrera 46 no. 82 – 209 pisos 1 y 4 para el funcionamiento de las oficinas administrativas. Esto es esencial para garantizar la efectiva satisfacción de la necesidad identificada.

2. ¿Cuál es la experiencia o idoneidad que requiere quien presta el servicio de acuerdo con la complejidad del caso?

Persona jurídica debidamente constituida, cuya actividad principal sea el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles propios y de terceros. Además, debe contar con un inmueble que cumpla con las siguientes características:

- Primer piso: Área de 228,5 m².
- Cuarto piso: Área de 813,9 m².
- Áreas comunes disponibles.
- 52 parqueaderos privados y públicos

El inmueble debe disponer de espacios amplios para el adecuado funcionamiento de:

- Sala de juntas.
- Baños para funcionarios y visitantes (hombres y mujeres).
- Oficinas individualizadas.
- Zona de recepción para visitantes y atención al usuario.
- Espacio para la instalación de mesas, escritorios y equipos de cómputo.
- Zona para adecuación de cafetería.

3. ¿La entidad ha contratado recientemente los servicios profesionales requeridos? ¿Cuál fue el valor del contrato y sus condiciones? ¿la necesidad de la entidad fue satisfecha con los procesos de contratación anteriores?

De acuerdo con la revisión de las contrataciones realizadas en períodos anteriores, se evidenció que la entidad ha recurrido con frecuencia a la modalidad de contratación directa con personas jurídicas para que presten los servicios de arrendamiento. (Ver gráfica)

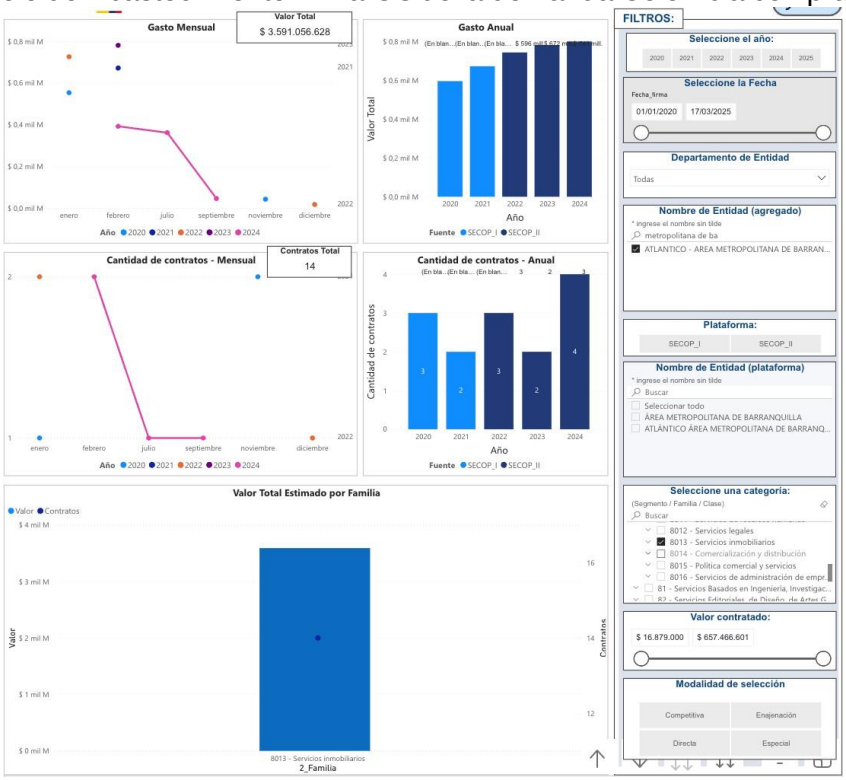
Criterios de búsqueda:

- Clasificación de Bienes y Servicios: Se consideraron los códigos de clasificación UNSPSC utilizados por la entidad en la contratación directa, desglosados hasta el segundo nivel de desagregación (Segmento - Familia) que permita garantizar un mayor nivel de precisión y detalle en la identificación de los servicios requeridos:

  80 – servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos
  8013 - Servicios Inmobiliarios
  801315 – Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

- Vigencia: 01/01/2020 a 31/12/2024

Grafica. Comportamiento de la contratación por bienes y servicios según la clasificación UNSPSC
Fuente: Modelo de Abastecimiento - Análisis de la demanda Colombia compra eficiente



Volver al informe

COMPORTAMIENTO CONTRATACIÓN POR BIENES Y SERVICIOS DE UNS...

Año	2021			2022			2023			2024		
Clasificador de Bienes y Servicios - Familia	tos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	Participación	Contratos	Valor	P
8013 - Servicios inmobiliarios	2	$ 671.907.757	18,71%	3	$ 743.059.142	20,69%	2	$ 781.199.913	21,75%	4	$ 799.362.049	
801315 - Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	2	$ 671.907.757	18,71%	3	$ 743.059.142	20,69%	2	$ 781.199.913	21,75%	4	$ 799.362.049	
ARRENDAMIENTO INTEGRAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 51B N 8058 LOCALES DISTINGUIDOS CON LOS NÚMEROS 108 109 303 303 DEL EDIFICIO SMART OFFICE CENTER CON AJUSTE AL ALCANCE Y ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL AMBQ				1	$ 608.031.207	16,93%	1	$ 657.466.601	18,31%	1	$ 328.572.648	
Arrendamiento integral de los inmuebles ubicados en la carrera 51B N 8058 locales distinguidos con los números 108 109 303 y 303 del Edificio Smart Office Center para el funcionamiento de las oficinas del AMBQ	1	$ 570.028.334	15,87%									
ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 51B N 8058 LOCALES DISTINGUIDOS CON LOS NÚMEROS 108 109 303 Y 303 DEL EDIFICIO SMART OFFICE CENTER PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL AMBQ												
ARRENDAMIENTO INTEGRAL DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 51B N 80 58 LOCALES DISTINGUIDOS CON LOS NÚMEROS 108 109 303 303 DEL EDIFICIO SMART OFFICE CENTER CON AJUSTE AL ALCANCE Y ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS OFICINAS DEL AMBQ										1	$ 361.429.794	
Arrendamiento integral de un espacio fisico para el almacenamiento y custodia de cajas de archivo de propiedad del AMBQ con ajuste al alcance del contrato				1	$ 118.148.935	3,29%	1	$ 123.733.312	3,45%	1	$ 45.622.375	
Arrendamiento integral de espacio fisico para el almacenamiento y custodia de cajas de archivo de propiedad del AMBQ con ajuste al alcance del contrato	1	$ 101.879.423	2,84%									
ARRENDAMIENTO INTEGRAL DE UN ESPACIO FISICO PARA EL ALMACENAMIENTO Y CUSTODIA DE CAJAS DE ARCHIVO DE PROPIEDAD DEL AMBQ CON AJUSTE AL ALCANCE DEL CONTRATO				1	$ 16.879.000	0,47%				1	$ 63.737.232	
ARRENDAMIENTO DE ESPACIO FÍSICO PARA EL ALMACENAMIENTO Y CUSTODIA DE CAJAS DE ARCHIVO DE PROPIEDAD DEL AMBQ CON AJUSTE AL ALCANCE DEL CONTRATO												
Total	2	$ 671.907.757	18,71%	3	$ 743.059.142	20,69%	2	$ 781.199.913	21,75%	4	$ 799.362.049	



Análisis de datos:

El análisis del período 2020-2024 proporciona una visión integral de las tendencias y patrones en la gestión contractual de la entidad. Durante estos años, se han suscrito 14 contratos de arrendamiento mediante contratación directa con personas jurídicas, asegurando los espacios necesarios para el desarrollo de sus funciones esenciales.

Estos contratos han permitido a la entidad disponer de sedes adecuadas y otros espacios estratégicos, como el arrendamiento de un área destinada al archivo institucional, garantizando así una operatividad eficiente y continua.

La modalidad de contratación directa ha facilitado la selección ágil de inmuebles que cumplen con los requisitos específicos de ubicación, tamaño y adecuación, optimizando los recursos y tiempos en los procesos administrativos, asegurando que todas las dependencias y áreas operativas dispongan de los espacios adecuados para desempeñar sus labores de manera efectiva.

Los valores totales de los contratos celebrados oscilan entre $101 millones y $ 620 millones de pesos, los cuales hasta la fecha, la ejecución de los contratos ha sido adecuada, sin registros de procesos sancionatorios ni efectividad de garantías, y se han satisfecho todas las necesidades planteadas mediante estas contrataciones.

Históricamente, el Área Metropolitana de Barranquilla ha demostrado una gestión eficiente y responsable de sus contratos, asegurando la satisfacción de las necesidades institucionales y la protección de los recursos públicos. Este logro ha sido posible gracias a prácticas sólidas, como la realización de pagos mes vencido, garantizando así una adecuada ejecución presupuestal.

El valor de los contratos fue determinados en función del costo del mt2 en el sector y las propuestas presentadas, asegurando una correspondencia directa con las necesidades de la entidad. Además, la modalidad de pago, establecida de manera mensual posterior a la certificación de la prestación de servicio, contribuyó a minimizar riesgos financieros y a garantizar un manejo transparente y eficiente de los recursos públicos.

6.1. Ventajas que representa para la entidad estatal contratar el bien o servicio con el aspirante.

Las ventajas de contratar los servicios con esta Persona Jurídica, radica en los siguientes aspectos:

- La ubicación del inmueble que permite su fácil acceso, adicionalmente cuenta con los espacios, condiciones necesarias, dimensión requerida en M2
- Costos predecibles: En lugar de incurrir en gastos significativos de compra de una propiedad, el arrendamiento proporciona costos predecibles y regulares en forma de pagos mensuales o anuales, lo que facilita la planificación presupuestaria a largo plazo.
- Menos responsabilidades de mantenimiento: Los propietarios son generalmente responsables de mantener y reparar la propiedad alquilada, lo que libera a la entidad de

la carga de costos y preocupaciones asociadas con el mantenimiento y las reparaciones.

- Adaptación a necesidades cambiantes: Si las necesidades de espacio cambian con el tiempo, el alquiler permite una mayor flexibilidad para ajustar el tamaño y las características en función de esas necesidades.
- El área ofrecida en arrendamiento se encuentra acondicionada y dotada de muebles y enseres de oficina (sillería, estantes, escritorios, etc.) para ser utilizados en forma inmediata.
- El inmueble se entrega con los siguientes elementos:
  - Planta eléctrica.
  - Tomas regulados y no regulados para cada puesto de trabajo.
  - Tendido de cableado estructurado para cada puesto de trabajo.
  - Estructuración del cuarto de rack.
  - Aires acondicionados.
  - Iluminación completa.
- Los mantenimientos preventivos y correctivos de la planta eléctrica, luminarias, aires acondicionados e infraestructura estarán a cargo del arrendador y serán asumidos por el propietario.
- De acuerdo a las condiciones similares de inmuebles para arriendo, se pudo establecer que arriendo mensual se ubica por debajo del rango establecido y conforme a las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Barranquilla.

7. ESTUDIO DE MERCADO

La entidad debe garantizar que la contratación se encuentra dentro de los precios del mercado, para lo cual se realiza el siguiente análisis:

Para la determinación del valor del contrato la entidad tomó como primera variable, el histórico de procesos en la modalidad de contratación directa que guardan similitud con el objeto a contratar como se detalla a continuación:

1. **El histórico de procesos en la modalidad de contratación directa que guardan similitud con el objeto a contratar como se detalla a continuación**

ENTIDAD	MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA	OBJETO	VALOR	M2	Valor M2	PLAZO DE EJECUCIÓN
HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE LA ENTIDAD						
ATLÁNTICO - ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Arriendo de inmueble ubicado en la calle 77b # 57 - 141 edificio empresarial de las américas local 104, garaje 170,171,196 de la ciudad de barranquilla para el funcionamiento del área metropolitana de barranquilla	$ 177.117.500	165.65	$ 97.202	11 meses
ATLÁNTICO - ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Arrendamiento integral de los inmuebles ubicados en la carrera 51B N° 80-58, locales distinguidos con los números 108, 109, 303 y 303 del Edificio Smart Office Center, para el funcionamiento de las oficinas del AMBQ	$ 620.054.295	848.83	$ 57.323	12 meses

ATLÁNTICO - ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Arrendamiento integral de los inmuebles ubicados en la carrera 51B N° 80-58, locales distinguidos con los números 108, 109, 303 y 303 del Edificio Smart Office Center, para el funcionamiento de las oficinas del AMBQ	$ 608.031.207	848.83	$ 70.414	393 días
ATLÁNTICO - ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Arrendamiento integral de los inmuebles ubicados en la carrera 51B N° 80-58, locales distinguidos con los números 108, 109, 303 y 303 del Edificio Smart Office Center, para el funcionamiento de las oficinas del AMBQ	$ 328.572.648	848.83	$ 77.417,75	5 meses
ATLÁNTICO - ÁREA METROPOLITANA DE BARRANQUILLA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Arrendamiento integral de los inmuebles ubicados en la carrera 51B N° 80-58, locales distinguidos con los números 108, 109, 303 y 303 del Edificio Smart Office Center, para el funcionamiento de las oficinas del AMBQ	$ 361.429.794	848.83	$ 77.417,75	160 Días
HISTÓRICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES						
ATLÁNTICO - ALCALDÍA DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO BARRANQUILLA	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	Arrendamiento de bienes inmuebles para el funcionamiento administrativo, técnico y operativo de las diferentes secretarías y/o dependencias en el distrito de barranquilla.	$ 209.594.700	390	$ 89.570	6 meses
VALOR PROMEDIO HISTORICO M2						**$ 78.224,08**

Adicionalmente se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

2. Verificación del valor M2 en Barranquilla

Se realizó una verificación de precios en plataformas virtuales para determinar el valor por metro cuadrado de inmuebles con características similares en la ciudad de Barranquilla.

Entidad	Link	Valor Mts2
Finca raiz	https://www.fincaraiz.com.co/oficina-en-arriendo/191805577	$ 78.748
Cien cuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-el-prado-barranquilla-3153810	$ 81.072
Cien cuadras	https://www.ciencuadras.com/inmueble/oficina-en-arriendo-en-altos-del-prado-barranquilla-3240802?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=brand&utm_content=search&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjws-S-BhD2ARIsALssG0bljCB2WXzI9L5erAqEYT2UQN2aawI-orRSHCeXT70JHhRlleCiuGIaArpvEALw_wcB	$ 97.607
Valor Promedio del Sector		**$ 85.809**

Es importante señalar que estos valores no incluyen impuestos ni estampillas distritales. Además, en algunos casos, no se especifica el costo de la administración y servicios adicionales, lo que podría incrementar el valor al considerar estos factores.

3. Propuesta presentada.

UBICACIÓN	Valor M2 (incluido IVA, cuota de administración, mobiliario y cableado de puestos de trabajo)
CARRERA 46 No. 82 – 209 pisos 1 y 4	$ 75.765

De lo anterior se establece que el valor del M2 a contratar por la entidad se encuentra dentro de los precios del mercado, de acuerdo con cada una de las variables analizadas.

8. INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

Colombia Compra Eficiente establece lineamientos para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, y para el efecto expide el *"Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Proceso de Contratación"* M-MACPC-07 señala Que:

"Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos"

Excepto en los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía, en los cuales las Entidades Estatales no deben hacer dicho análisis.

En consecuencia de lo anterior, la presente contratación no se encuentra cobijada por Acuerdos Internacionales o De Libre Comercio vigentes para el Estado Colombiano**.**

9. ANÁLISIS DE RIESGOS PREVISIBLES.

De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos.

El riesgo contractual en general es entendido como todas aquellas circunstancias que pueden presentarse durante el desarrollo o ejecución de un contrato y que pueden alterar el equilibrio financiero del mismo y ha tenido una regulación desde cinco ópticas, asociadas con el proceso de gestión que se requiere en cada caso.

De acuerdo con la metodología de Colombia Compra Eficiente, en concordancia con el documento Conpes 3714, a continuación, se identifican los Riesgos del Proceso de Contratación desde su planeación hasta su liquidación:

Se efectúa el análisis a través de la matriz de riesgos sugerida en el Manual

Nit. 800.055.568-1

Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Riesgo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	Asignación		Tratamientos y Controles a ser implementados	Después del Tratamiento				Afecta Ejecución	Responsable del Tratamiento	Fecha de Inicio del Tratamiento	Fecha de Finalización del Tratamiento	Monitoreo y Revisión	
											Arrendatario	Arrendador		Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					Cómo	Cuando
Especifico	Externo	Planeación	Riesgo Económico	Cambios y/ o variaciones en el comportamiento del mercado: fluctuaciones de precios	Alteración de las condiciones económicas del contrato, como consecuencia de la variación del Mercado inmobiliario.	Incremento en los servicios a prestar por el Contratista Desequilibrio financiero. Sobrecostos en la ejecución contractual	2	2	4	Riesgo Bajo	60% (etapa pre contractual)	40% (etapa pre contractual)	Prever con antelación a los cambios en los precios de los servicios, las medidas a tomar, en especial los ajustes en los presupuesto	2	1	3	Riesgo bajo	si	Entidad arrendataria y arrendador	Planeación y Ejecución Contractual	No se tiene	supervisión de la entidad e informes y reuniones periódicas entre el supervisor y contratista	1. Etapa de planeación y 2. Ejecución del contrato (una vez advertidos los indicios de fluctuaciones
Especifico	Externo	Ejecución	Riesgo Económico	Daños en el inmueble	Entrega del inmueble con Daños y vicios ocultos que a simple vista no se pueden determinar ni observar	Parálisis en la ejecución del contrato	1	2	3	Riesgo Bajo		100%	Realizar inventario detallado sobre el estado en que se recibe el inmueble y dejar constancia En caso de presentarse el contratista deberá hacer las adecuaciones Necesarias para la Correcta ejecución del Contrato	1	1	2	Riesgo bajo	si	Entidad arrendataria y arrendador	Ejecución Contractual	No se tiene	supervisión de la entidad e informes y reuniones periódicas entre el supervisor y contratista	Por evento
General	Externo	Planeación y Ejecución	Riesgo Regulatorio	Cambio o variación de políticas Gubernamentales probable y previsibles, y expedición de normas jurídicas	Que el Estado Colombiano expida normas que impacten la ecuación económica del contrato	Que se pueda romper la correlación de obligaciones entre las partes y se desate un desequilibrio económico del contrato	3	3	6	Riesgo Alto	100%		Dimensionar, tan pronto se produzcan los cambios regulatorios, cual es el impacto en la ejecución y/o ecuación económica del contrato, y decidir si es pertinente o no un restablecimiento del equilibrio económico del contrato.	3	1	4	Riesgo bajo	si	Entidad arrendataria	Planeación y Ejecución Contractual	No se tiene	Revisando la expedición de normas y regulaciones que puedan alterar la ecuación económica del contrato	1. Etapa de planeación y 2. Ejecución del contrato (Una vez advertida la regulación que incide en la ecuación del contrato)
General	Externo	Planeación y Ejecución	Riesgo Operacional	Operatividad del contrato. El monto y el plazo de la inversión no sea el previsto para cumplir el objeto del contrato.	Que el valor asignado para la ejecución del contrato no alcance para su ejecución total y exitosa	Insatisfacción en la ejecución del contrato, ejecución de las prestaciones de forma ineficiente o de baja calidad, o lo que es peor, paralización del mismo.	3	4	7	Riesgo Alto	100%		Verificar la estructuración económica, los estudios de mercado, de oferta y de demanda, y corregir las incongruencias o defectos en la valoración de las actividades, o en su lugar efectuar las adiciones contractuales a que haya lugar.	2	3	5	Riesgo medio	si	Entidad arrendataria	Fase de Planeación y Ejecución	Hasta culminar la ejecución del contrato	Supervisión de la entidad y el Contratista, Verificando que la ejecución del contrato vaya acorde a lo planificado, tanto en tiempo, como en ejecución técnica, en valor y calidad de las prestaciones	Plazo de Ejecución - Tan pronto se detecte la probable incongruencia, tratamientos quincenales.

Especifico	Externo	Planeación y Ejecución	Riesgo Operacional	Falla en la red Logística	Fallas en las instalaciones eléctricas, de agua y en general de la estructura física del inmueble, que impidan el uso y goce parcial o total del inmueble	Sobrecostos en la ejecución contractual. Incumplimiento del contrato. Perturbación del uso de inmueble.	1	2	3	Riesgo Bajo		100%(etapa contractual)	Reducir las consecuencias o el impacto del riesgo a través de planes de contingencia	1	1	2	Riesgo bajo	si	Entidad arrendataria y arrendador	Desde el inicio del contrato, para verificar que se cumpla con las condiciones inicialmente pactas	Hasta culminar la ejecución del contrato	Supervisión de la entidad y el Contratista, Verificando que la ejecución del contrato vaya acorde a lo planificado, tanto en tiempo, como en ejecución técnica, en valor y calidad de las prestaciones	Plazo de Ejecución - Tan pronto se detecte la probable incongruencia, tratamientos quincenales.
Especifico	Externo	Planeación y Ejecución	Riesgo Operacional	Falla en la red Logística	Problemas con las instalaciones de redes de conectividad y/o sobrecargas de energía que impliquen no mantener operativos los equipos tecnológicos indispensables para que opere la entidad pública.	Afectación de las funciones propias de la entidad.	1	2	3	Riesgo Bajo		100%(etapa contractual)	Verificar que la red logística de ejecución del contrato, se ejecute de acuerdo a los precisos parámetros contratados, y previamente definidos por la entidad antes del inicio de la ejecución del contrato Elaboración planes de contingencia	1	1	2	Riesgo bajo	si	Entidad arrendataria y arrendador	Desde el inicio del contrato, para verificar que se cumpla con las condiciones inicialmente pactas	Hasta culminar la ejecución del contrato	Supervisión de la entidad y el Contratista, Verificando que la ejecución del contrato vaya acorde a lo planificado, tanto en tiempo, como en ejecución técnica, en valor y calidad de las prestaciones	Plazo de Ejecución - Tan pronto se detecte la probable incongruencia, tratamientos quincenales.
General	Externo	Planeación y Ejecución	Riesgo de Naturaleza	Eventos causados por la naturaleza sin la intervención o voluntad del hombre, que tienen impacto sobre la ejecución del contrato (temblores, inundaciones, lluvias, sequias) siempre y cuando los mismos se puedan preverse.	Circunstancias naturales tales como temblores, inundaciones, fuertes lluvias, sequias que afecten el inmueble	Paralización del contrato Retrasos o dificultades en la ejecución	1	3	4	Riesgo Bajo	100%		Inclusión del bien en la póliza de bienes contratada por la entidad para asegurar el mismo Una vez advertidos por cualquier fuente informativa que es posible y probable la consumación en el futuro inmediato del riesgo, tomar medidas técnicas para mitigar su impacto.	1	2	3	Riesgo Bajo	si	Supervisor	Inicio del contrato	Terminación del contrato	Adelantar proceso de contratación para adquisición de póliza de bienes	Durante la Ejecución del contrato
General	Externo	Planeación y Ejecución	Riesgo Ambiental	Obligaciones emanadas de licencias ambientales, planes de manejo ambiental condiciones ambientales o ecológicas, evolución de tasas retributivas, uso del agua	Que en razón a decisiones de autoridades ambientales no se puedan iniciar o continuar con la ejecución del contrato	Retrasos o dificultades en la ejecución	3	2	5	Riesgo Medio		100%	Verificar que se cumplan con todas las licencias y obligaciones antes las autoridades ambientales, en caso de que nazcan nuevas obligaciones, una vez se tenga conocimiento de ellas tomar las medidas para su cumplimiento. Verificar que se cumplan las normas sanitarias que puedan tener un impacto ambiental.	1	3	4	Riesgo Bajo	si	Supervisor	Desde el inicio de la ejecución	Terminación del contrato	Revisión permanente, y mensual al cumplimiento de estas obligaciones por parte del supervisor.	Durante la Ejecución del contrato

Nit. 800.055.568-1

General	Externo	Ejecución	Riesgo Social	Orden Público	Paros, manifestaciones, protestas de la comunidad y/o gremios que atenten contra la integridad del inmueble.	Daños al inmueble No poder ejecutar correctamente sus actividades, y por ende afectar el normal desarrollo de las funciones de la entidad. Mantenimiento correctivo del inmueble.	2	2	4	Riesgo Bajo		100% arrendatario	Reducir las consecuencias o el impacto del riesgo a través de planes de contingencia	1	1	2	Riesgo Bajo		Arrendatario	Desde el inicio de la ejecución	Terminación del contrato	A través de notificaciones oficiales	Conforme a la periodicidad descrita en el contrato

Firma autorizada,

MARIA CRISTINA PEÑA BENEDETTI
Jefa de Oficina Administrativa
Área Metropolitana de Barranquilla

Elaboró: Shirlis Pacheco – Contratista