ANEXO No. 1

ANALISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.1.6.1. Del Decreto 1082 de 2015, *"La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso."*

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

1. ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

ANÁLISIS COMERCIAL Y DE DEMANDA

Luego de identificar la necesidades de la Territorial Guajira del Ministerio de Trabajo en la cual se necesita Arrendar un Inmueble para albergar los funcionarios del Ministerio del Trabajo Dirección Territorial de la Guajira, por motivo de reestructuración de la Sede propia de la DT Guajira.

A nivel nacional los Inmuebles dedicados para oficinas son arrendados por personas naturales que tienen sus inmuebles destinados para tal fin.

ANÁLISIS TÉCNICO

Hemos analizado las tres cotizaciones recibidas de la siguiente manera:

1.- Presentada por la INMOBILIARIA GOMEZ V. & CIA LTDA.

Ubicada en la Carrera 7 No. 3 – 08 Edificio el Ejecutivo, Riohacha – La Guajira
Consta de 4 oficinas en diferentes pisos, con todos los servicios públicos, baños internos y externos, Ascensor, Celaduría y Aseo.
Valor del Canon mensual $13.380.000

2.- Presentada por MARIA ANGELA SALAS VIÑAS, inmueble ubicado en Riohacha- La Guajira, en la calle 14 #15-35, la cual consta con las condiciones adecuadas para el buen funcionamiento de sus oficinas y la cual detallo a continuación:

- Casa de dos plantas.
- Más de 20 puntos para conectar computadores.
- Ductos para instalación de aire central.
- Lavamanos en cada oficina, debido a la emergencia sanitaria.
- Puertas, cocina, baños, ventanas, pisos, rejas y paredes, en buen estado.
- Servicio de agua.
- Servicio de luz.
- Servicio de gas.

El valor del arriendo del inmueble es por $9.000.000.

3.- Presentada por CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN inmueble ubicado en la Carrera 10 # 14 – 77, Riohacha
Inmueble de 592 M2 (área de terreno) con 921 M2 (área construida), el inmueble consta de dos pisos distribuidos de la siguiente manera:
PRIMER PISO: • 11 Oficinas • 1 Recepción principal (3 puestos de atención con sus respectivos cubículos) • Sala amplia como Punto de espera • 1 Cuarto con máquina de aire • 1 Cocina • 5 Baños • 1 Patio con área de aseo y cuarto de almacenamiento
SEGUNDO PISO: • 13 Oficinas • Recepción • 1 Auditorio (Con capacidad para 30 personas) 2 áreas de archivo • 3 Baños • Punto de redes para efecto de conexión intranet • Maquina de aire para el segundo piso El inmueble se entrega con aire acondicionado central y algunas oficinas dotadas con aire acondicionado independiente el cual se encuentra ubicado en la Carrera 10 # 14 – 77, Barrio Los Libertadores en la ciudad de Riohacha.

Canon mensual: $ 11.080.000 Cuota de Administración: NA Servicios Públicos: Agua, Luz, alcantarillado, gas y alumbrado público, Aires acondicionados: El inmueble está dotado con aire integral central y algunas oficinas cuentan con aire acondicionado independiente. El mantenimiento regular de estos bienes muebles serán responsabilidad del arrendatario. Acceso a discapacitados: El inmueble consta con rampa para facilitar el ingreso de discapacitados.

Con este análisis se observa que el inmueble que mas nos convendría utilizar es el presentado por el señor CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN, ya que queda diagonal a la sede que tenemos, nos ahorraríamos transporte, consta con Aire integral, y los cableados disponibles para el Internet, con una sala amplia de espera y cuenta con todas las oficinas necesarias para cubrir el total de los funcionarios.

ANALISIS DE RIESGOS

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 establece que la Entidad Estatal debe "incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación" en los pliegos de condiciones o su equivalente.

Por su parte, el artículo 3° del Decreto 1510 de 2013, define Riesgo, como: "(…) *un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un Contrato".*

Así mismo, el artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, indica: *"Evaluación del Riesgo. 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".*

Por su parte, atendiendo a las Directrices de Colombia Compra Eficiente, se tiene en cuenta para el presente análisis de riesgos en la contratación, aquellos riesgos previsibles se pueden presentar, en atención a los siguientes aspectos:

- **a.** Los eventos que pueden alterar la ejecución del contrato;
- **b.** Eventos que pueden alterar el equilibrio económico del contrato;
- **c.** La eficacia del Proceso de Contratación, es decir que la Entidad Estatal pueda satisfacer la necesidad que motivó el Proceso de Contratación; y
- **d.** La reputación y legitimidad de la Entidad Estatal encargada de prestar el bien o servicio.

De acuerdo con lo anterior, y atendiendo la matriz de riesgos presenta por Colombia Compra Eficiente, se presenta el análisis de riesgos para el presente proceso, así:

Matriz de Riesgos

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación	Prioridad
1	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Cambios de políticas gubernamentales que sean probables y previsibles. Cambio de condiciones sociales y que tengan impacto en la ejecución del contrato	Que la necesidad del contrato desaparezca. Que sea necesario modificar acciones del contrato. Que se requiera ampliar el plazo del contrato	Posible	Mayor	Alto	Alta
2	Especifico	Externo	Ejecución	Operacional	Nueva normatividad de obligatorio cumplimiento por el contratista durante la ejecución del contrato (Tributario, Seguridad social, etc.)	Se trata de cambios en la legislación que pueda afectar los recursos girados por el contratante	Posible	Mayor	Alto	Alta

Por lo anterior se entiende que se debe garantizar que se exponen a continuación.

GARANTÍAS

Tenga en cuenta que de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015, la entidad estatal es libre de exigir o no garantías en el proceso de selección de mínima cuantía. Solicitarla debe partir del análisis de riesgos.

Análisis del Mercado

En El análisis del mercado se realizó con la solicitud de cotizaciones en las que se pondero un valor promedio con el que no allá lugar al desequilibrio contractual, por ello se tomaron los valores mayores y menores y se promedió.

Por medio del estudio de mercado realizado por el Ministerio del Trabajo DT Guajira se buscó identificar la oferta a través de cotizaciones allegadas a precios del año 2020, le permitieron al Ministerio del Trabajo, poder

estimar los valores que reflejen con mayor precisión el comportamiento del sector en aras de establecer un presupuesto ajustado a la realidad del mercado.

OBJETO	"ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA ALBERGAR LOS FUNCIONARIOS DE LA DT GUAJIRA, POR EL TIEMPO QUE DURE LA REMODELACIÓN DE LA SEDE PROPIA DE LA DT GUAJIRA"					
DEPENDENCIA O ÁREA QUE REALIZA EL ESTUDIO DE MERCADO	TERRITORIAL DE LA GUAJIRA DEL MINISTERIO DE TRABAJO					
EMPRESAS PARTICIPANTES	Número de solicitudes de cotización enviadas	3	Cotizaciones recibidas	3	% de participación	100%
FECHAS	Inicio del estudio de mercado	DICIEMBRE/2019		Finalización estudio de mercado	23/07/2020	

A continuación, se relacionan las cotizaciones recibidas:

Ítem	cotizante	Descripción	u/m	cant	Valor /unit	Valor total
1	INMOBILIARIA GOMEZ V. & CIA LTDA	Ubicada en la Carrera 7 No. 3 – 08 Edificio el Ejecutivo, Riohacha – La Guajira	Unidad	1	13.380.000	13.380.000
2	MARIA ANGELA SALAS VIÑAS	ubicado en Riohacha- La Guajira, en la calle 14 #15-35	unidad	1	9.000.000	9.000.000
3	CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN	inmueble ubicado en la Carrera 10 # 14 – 77, Riohacha	unidad	1	10.860.000	10.860.000
	VALOR PROMEDIO					**$11.080.000**

1.1. Presupuesto Asignado al Proceso

Una vez efectuado el análisis anterior, y teniendo en cuenta la disponibilidad de recursos del área, se determina para la contratación requerida un presupuesto total de hasta **ONCE MILLONES OCHENTA MIL PESOS M/CTE, $11.080.000.oo**

Revisión: WILBERT JOSE HERNANDEZ SIERRA
Director Territorial