PREVISIONES SOBRE LA RESPONSABILIDAD EN LA ELABORACION DE LOS ESTUDIOS PREVIOS[1]

Los funcionarios de las dependencias del Ministerio del Trabajo, que adelanten la elaboración de los Estudios Previos, serán responsables por la veracidad de la información consignada en los mismos y así mismo dan fe que dicha información ha sido verificada. Así mismo, los estudios, diseños y proyectos requeridos para la contratación deberán haberse efectuado, con la debida antelación.

De otra parte, la información consignada en estos debe ser veraz, responsable, ecuánime, suficiente y oportuna, aspectos que deben ser tenidos en cuenta en su elaboración.

Finalmente, las entidades y los servidores públicos responderán cuando adelanten contratación sin haber elaborado previamente los correspondientes diseños, estudios, planos y evaluaciones que fueren necesarios.

ESTUDIO PREVIO CONTRATACIÓN DIRECTA Y OTROS REGIMENES[2]

De conformidad con lo establecido en el numeral 12 del artículo 25 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, previo a la firma del contrato y/o convenio en el caso en que la modalidad de selección sea contratación directa, deberán elaborarse los estudios, diseños y proyectos requeridos.

En concordancia con lo anterior, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, establece que los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el contrato y/o convenio y deben contener los elementos que se indican en el presente documento.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

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

---

[1] De conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, artículo 25 numeral 12 y artículo 26 numeral 3 y en la Ley 1150 de 2007 artículo 8.

[2] Este formato aplica para la contratación directa, de acuerdo con las siguientes causales: a) Contratos Interadministrativo, b) Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas, c) cuando no exista pluralidad de oferentes, c) arrendamiento o adquisición de bienes inmuebles, d) Convenios de asociación, e) Convenios Interadministrativos, f) Convenios de Cooperación, g) Contratos de Apoyo e Impulso a Actividades de Interés Público. h) convenios de cooperación. i) Convenios de Asociación.

Dentro de la estructura del Ministerio a la Subdirección Administrativa y Financiera, como área de apoyo, le compete atender, facilitar los medios y el suministro de bienes y servicios para el correcto funcionamiento de la entidad, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 34 del Decreto 4108de 2012 que prevé, entre otras funciones las señaladas en los siguientes numerales:

1. "Dirigir, ejecutar y controlar los planes, programas, proyectos, procesos, ***servicios*** *y actividades en materia de servicio al ciudadano, gestión documental y contratación". "13. Organizar, bajo las directrices impartidas por la Secretaría General,* ***la prestación de los servicios generales y de apoyo requeridos para el buen funcionamiento de la entidad.****".*

El Ministerio del Trabajo, mediante la Resolución No. 5445 de 2011 crea, organiza y conforma los grupos internos de trabajo de la Subdirección Administrativa y Financiera de la Secretaría General, entre los cuales se encuentra el Grupo de Administración de Recursos Físicos y dentro de sus funciones se encuentra: *12. preparar los proyectos de pliego de condiciones o términos de referencia de las licitaciones y contratación directa, en coordinación con el Grupo de Gestión Precontractual, que conforme con la ley deben realizarse para la adquisición de los bienes y servicios registrados en el pan de compras de funcionamiento del Ministerio*.

Además, mediante la Resolución No. 0044 de 2013 aclara la denominación del grupo para todos los efectos así, Grupo de Recursos Físicos, Gestión y Administración de Bienes.

Que la sede de la Dirección Territorial Guajira, del Ministerio del Trabajo, desde 1991, venía operando en el Edificio Segunda Gomez, ubicado en la calle 7 # 5 – 25, en Arriendo, En ese momento histórico solo laboraban para la D.T Guajira 11 funcionarios, pero debido a que la sede carecía de muchos elementos para prestar un buen servicio a la comunidad, se tomó la decisión en el año 2013 de trasladar la Dirección Territorial a una sede propia en la cual fueron llegando más funcionarios debido a nombramientos en provisionalidad y luego algunos en propiedad, gracias a la convocatoria 428. A la fecha se encuentran laborando en la Territorial 24 funcionarios y 5 contratistas, tres de ellos por turnos (vigilantes), con lo cual se está presentado incomodidad y falta de puestos de trabajo requiriendo mayores espacios físicos para la sede Propia.

Que en aras de ofrecer bienestar a los funcionarios se determinó contratar el arrendamiento de un inmueble para acondicionar las Oficinas de la Dirección Territorial (Sede Propia) del Ministerio del Trabajo, la cual cuenta con un área de 592 M2 (área de terreno) con 921 M2 (área construida), el inmueble consta de dos pisos.

Que con el fin de garantizar la prestación del servicio y la continuidad de las actividades que se desarrollan en la Oficina de La Dirección Territorial de la Guajira, se requiere contratar el arrendamiento de las oficinas ubicada en la Carrera 10 No. 14 - 77, que está ubicada diagonal a la Dirección Territorial, evitando gastos de trasteos, adecuaciones, etc. en la comparación con las otras propuestas de arrendamiento realizado en el estudio de mercado, evidencia lo beneficioso para la Entidad entendido en costo beneficio contratar con **CESAR DARIO BARROS ZINMERMAN.**

2. OBJETO A CONTRATAR Y SUS ESPECIFICACIONES

Contratar el arrendamiento, para La Dirección Territorial de la Guajira, cuya sede no es propiedad del Ministerio del Trabajo y que se requiere para el normal funcionamiento de la Oficina.

2.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL ARRENDADOR

El Arrendador obliga a:

1. Ejecutar a cabalidad el servicio objeto del Contrato.

2. Cumplir con los requisitos de ejecución del Contrato de manera oportuna.

3. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato, la cual solo podrá ser utilizada para la correcta ejecución del servicio contratado.

4. Presentar oportunamente al supervisor del contrato y/o convenio la factura mensual correspondiente.

5. Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando con ellos se cause perjuicio a la administración o a terceros, en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

6. Realizar la afiliación y pagar en forma cumplida de acuerdo con la normatividad vigente que regula la materia durante toda la vigencia del contrato los aportes al sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales.

7. Las demás que por la naturaleza del contrato le sean asignadas por el supervisor y tengan relación con el objeto del mismo.

2.2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Entregar a título de arrendamiento el Inmueble ubicado en la Carrera 10 # 14 -77 con área de 592 M2 (área de terreno) con 921 M2 (área construida), el inmueble consta de dos pisos, El cual debe cumplir con los respectivos estándares de ergonomía.

2. Entregar el inmueble con los servicios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, aseo público y recolección de basuras debidamente instalados y en funcionamiento. Todos los anteriores a paz y salvo a la fecha de entrada en tenencia del inmueble por parte del Ministerio del Trabajo.

3. Garantizar en el área arrendada el servicio de energía en el evento de cortes eléctricos, mediante plantas dispuestas para tal fin.

4. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de las redes de agua potables, instalaciones eléctricas y de la estructura de la edificación con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones. De igual manera efectuar las reparaciones y sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al arrendatario o correspondan a uso indebido del inmueble.

5. Realizar las adecuaciones necesarias para la instalación del cableado de electricidad y de datos.

6. Presentar mensualmente las facturas de los consumos prorrata para efectos de pago, acompañadas de las certificaciones de los pagos de salud, pensiones y parafiscales.

7. Garantizar el uso, goce y disfrute el inmueble otorgado en arriendo, sin propiciar cualquier clase de turbación e impedimento para que se ejerza dicho uso y librando al Ministerio cuando tales acciones provengan de un tercero.

8. Verificar que la infraestructura del inmueble tomado en arriendo cumpla con las normas de iluminación, ventilación, áreas de circulación, ubicación de puertas, protección con equipos contra incendio y demás normas de seguridad industrial que sean aplicables.

9. Permitir al Ministerio hacer adecuaciones internas de acuerdo con su necesidad sin que estas afecten el bien arrendado, ni se causen perjuicios que comprometan la estructura del Inmueble.

10. Realizar los pagos adicionales de administración que no se tienen en la propuesta presentada.

11. Las demás obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato de arrendamiento.

2.3.PRODUCTOS:

No aplica.

2.4.OBLIGACIONES DEL MINISTERIO

En desarrollo del presente contrato la entidad estatal se obliga a:

1. Pagar mensual y oportunamente el canon de arrendamiento establecido.

2. Usar los bienes arrendados destinándolos exclusivamente para el funcionamiento administrativo del Ministerio.

3. Pagar los servicios públicos del área arrendada dentro de los plazos fijados para el efecto.

4. Entregar a la terminación del contrato el inmueble enteramente desocupado, y el mobiliario descrito en las especificaciones técnicas poniéndolo a disposición del ARRENDADOR y entregándole las llaves y accesorios correspondientes.

5. Restituir el inmueble y los bienes muebles objeto del presente contrato en el mismo estado en que se verifique la entrega de éstos al inicio de ejecución del contrato.

6. Entregar el inmueble al día con los cánones y servicios públicos que le correspondan.

7. Permitir en cualquier tiempo al ARRENDADOR o a las personas que el designe por escrito, visitar el inmueble para verificar su estado de conservación.

8. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente Contratación y sanción para quien los vulnere.

9. Exigir al ARRENDADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual, para lo cual, entre otras medidas, designará el supervisor.

10. Adelantar gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias y las garantías a que hubiere lugar para lo cual el supervisor dará aviso oportuno al MINISTERIO sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento, cuando de acuerdo con la naturaleza y cláusulas del contrato de arrendamiento aplique.

11. Repetir contra los servidores públicos, EL ARRENDADOR o tercero, por las indemnizaciones de los daños que sufra en el desarrollo o con ocasión del contrato de arrendamiento.

12. Las demás que se deriven del objeto contractual.

13. Conservar el inmueble y los bienes inmuebles objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.

14. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.

15. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.

2.5.ESPECIFICACIONES TECNICAS

Especificaciones del inmueble

El objeto del contrato incluye y se determina de la siguiente manera:

2.5.1.1 INMUEBLES

2.5.1.1 Arrendamiento de inmueble ubicado en la ciudad de Riohacha
2.5.1.2 Área construida: de 592 M2 (área de terreno) con 921 M2 (área construida), el inmueble consta de dos pisos.
2.5.1.3 Dirección Carrera 10 # 14 -77
2.5.1.4 Matrícula Inmobiliaria del Inmueble 210-29126.

2.5.2. MOBILIARIO

N/A

2.6. REDES Y ELÉCTRICOS

El inmueble se entrega en su estado actual ya que contiene las Instalaciones del cableado de electricidad y de datos.

2.7. LUGAR DE CUMPLIMIENTO Y DOMICILIO CONTRACTUAL

El domicilio contractual será en la Carrera 10 # 14 – 102, y para la ejecución del contrato será en la Carrera 10 #14 – 77 en la ciudad de Riohacha

2.8. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será del 1 de Octubre, hasta al 31 de diciembre del 2020, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, previa expedición del registro presupuestal.

2.9. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

No aplica.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se acude al procedimiento de contratación directa prevista en el Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, Arrendamiento de Bienes Inmuebles. "…*Las entidades estatales pueden alquilar o arrendar inmuebles mediante contratación directa para lo cual deben seguir las siguientes reglas:*

1. *Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la entidad estatal requiere el inmueble.*

2. *Analizar y comparar las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas y las opciones de arrendamiento, análisis que deberá tener en cuenta los principios y objetivos del sistema de compra y contratación pública*…"

Para el presente caso, el proceso de contratación que corresponde adelantar será bajo la modalidad de Contratación Directa, por tratarse de un contrato de arrendamiento, causal señalada textualmente en el Decreto 1082 de 2015.

4. EL VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato se estima hasta la suma de **TREINTA Y TRES MILONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE ($33.240.000),** incluidos todos los costos directos e indirectos y los impuestos, tasas y contribuciones que conlleve la celebración y ejecución total del contrato y la administración del bien inmueble,

4.1. IMPUTACION PRESUPUESTAL

El valor para el presente proceso de contratación se respalda bajo el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 64120 del 11 de Septiembre de 2020, por valor **TREINTA Y TRES MILONES DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE ($33.240.000),** expedido por el Perfil Presupuesto del Ministerio del Trabajo.

4.2. Justificación del Valor del Contrato

El Grupo de Recursos Físicos de la Subdirección Administrativa y Financiera es el área encargada de garantizar la eficiente operatividad de la infraestructura física y de espacios con o que cuente el Ministerio, con el fin de garantizar una óptima prestación de los servicios que brinda la entidad a la ciudadanía, empresarios, organizaciones sindicales, entre otros actores.

Con el objeto de establecer el presupuesto oficial se realizó un estudio de mercado cotizando oficinas ubicadas dentro de la zona en donde se encuentra situado el Ministerio, obteniendo como resultado los cuadros resumen que aparece a continuación, el estudio de mercado se puede revisar en el **Anexo No. 1.**

CUADRO RESUMEN ESTUDIO MERCADO

ITEM	ARRENDADOR	UBICACIÓN	AREA	CANON MENSUAL	IVA	TOTAL ARRENDAMIENTO	VALOR METRO CUADRADO
1	CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN	Carrera 10 # 14 – 77	921 M2	$ 9.126.050	$1.733.950	$10.860.000	$ 11.791
2	MARIA ANGELA SALAS VIÑAS	Calle 14 # 15 -35	300 M2	$ 7.563.025	$ 1.436.975	$9.000.000	$30.000
3	JOSE GALEANO VEGA AMAYA	Calle 12 # 10 -108	PISO1. 235,82 M2 PISO2. 228,62 M2 PISO3. 228,62 M2 PISO4-53 M2 **TOTAL METROS 746.06 M2**	$ 11.500.000	$ 2.185.000	$ 13.685.000	$18.343

El proveedor seleccionado para este contrato es **CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN** debido en que la negociación entrega la oficina con cableado de electricidad y datos, está ubicado en Carrera 10 # 14 – 77 en la ciudad de Riohacha, se encuentra diagonal a la sede principal del Ministerio del Trabajo, Dirección Territorial Guajira, evitando gastos mayores de trasteos.

4.3. FORMA DE PAGO

EL MINISTERIO, pagará al ARRENDATARIO el valor del contrato en mensualidades anticipadas y sucesivas, así: **ONCE MILLONES OCHENTA MIL PESOS M/CTE. ($11.080.000,00)** incluidos IVA, del 1 de Octubre al 31 de diciembre del 2020.

CONCEPTO	VALOR MENSUAL DE OCTUBRE A DICIEMBRE 2020
CANON INCLUIDO IVA	**$11.080.000,00**

Los pagos se realizarán previa presentación de la factura o cuenta de cobro y certificación de cumplimiento expedida por el supervisor del contrato, adicional a lo anterior, el contratista deberá anexar el certificado de pago de los aportes parafiscales del mes correspondiente al servicio facturado.

El pago incluye todos los gastos de administración y sostenimiento que pueda generar, las áreas recibidas en arriendo.

Los pagos estarán sujetos a la aprobación del PAC por parte del Ministerio de Hacienda y una vez se cumplan los trámites correspondientes para la aprobación de cada uno de ellos.

4.4. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

La presente contratación se encuentra reportada en el Plan de Adquisición de Bienes y Servicios.

¿Existen vigencias futuras?

Si [ ] No [X]

Atendiendo los principios de planeación y anualidad de la Contratación Pública, el área solicitante se compromete a ejecutar la totalidad de los recursos asignados para la presente vigencia y en el caso de las vigencias futuras, a ejecutar las respectivas partidas presupuestales dentro de la respectiva vigencia futura.

4.5. Proyecto(s) de inversión y/o rubro(s) de funcionamiento.

El rubro presupuestal es C-3699-1300-10-0-3699011-02 Adquisición de Bienes y Servicios – Sedes Adecuadas-fortalecimiento de la gestión integral Administrativa e Institucional del Ministerio del Trabajo a Nivel Nacional.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

Los criterios para seleccionar la oferta más favorable se determinaron de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015, la modalidad de selección escogida y los razonamientos incluidos en el punto 4.2 Justificación del Valor del Contrato.

6. ANALISIS DE RIESGOS DEL CONTRATO

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 2.2.1.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, 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".*

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 y/o convenio;
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 presentada por Colombia Compra Eficiente, se presenta el análisis de riesgos para el presente proceso, así:

6.1. Matriz de Riesgos

No.	1	2	3
CLASE	General	General	General
FUENTE	Externo	Externo	Externo
ETAPA	Ejecución	Ejecución	Planeación-Ejecución
TIPO	Regulatorios	De la naturaleza	Regulatorios
DESCRIPCIÓN	Efectos desfavorables ocasionados por normas, disposiciones o directrices que adopte el Ministerio durante la ejecución del contrato y que sean aplicables al mismo, con excepción de las normas tributarias.	Riesgos de fuerza mayor asegurables referidos al impacto adverso sobre la ejecución y/o operación del contrato por causas desfavorables de desastres naturales.	Efectos favorables o desfavorables de las variaciones en la legislación tributaria, la creación de nuevos impuestos, la supresión o modificación de los existentes y cualquier evento que modifique las condiciones tributarias existentes al momento de la presentación de la propuesta.
CONSECUENCIA	Nuevas obligaciones para las partes.	Incumplimiento o parálisis del contrato	Nuevas obligaciones para las partes.
PROBABILIDAD	1	3	2
IMPACTO	3	3	3
VALORACIÓN	4	6	5
CATEGORIA	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo

¿A quién se le asigna?	Entidad estatal		Contratista	Contratista
Tratamientos /controles a ser implementadas	La entidad debe mantener actualizados los cambios normativos		Seguimiento en la ejecución	Se debe mantener actualizados en la legislación
IMPACTO DESPUES DEL TRATAMIENTO	**PROBABILIDAD**	1	3	3
	IMPACTO	2	1	1
	VALORACIÓN	3	4	4
	CATEGORIA	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo	Riesgo Bajo
¿Afecta la ejecución del contrato?	SI		SI	SI
Persona responsable por implementar el tratamiento	Supervisor		Supervisor	Supervisor
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Verificación requisitos habilitantes de las propuestas		Una vez se inicie la ejecución del contrato	Durante la planeación y la ejecución del contrato
Fecha estimada en que se termina el tratamiento	Adjudicación		A la terminación contractual.	A la terminación contractual.
MONITOREO Y REVISIÓN	**¿Cómo se realiza el monitoreo?**	Filtros establecidos por el Grupo de Gestión Contractual y el Grupo de Recursos Físicos Gestión y Administración de bienes	Cuando ocurra	Cuando ocurra
	Periodicidad	**¿Cuándo?**	Cada vez que se realicen procesos nuevos	Cuando ocurra

6.2. GARANTÍAS

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015:" En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria" Por lo anterior y tratándose de un contrato de arrendamiento, no se requieren pólizas para la presente contratación.

7. APLICACIÓN DE ACUERDOS INTERNACIONALES O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De acuerdo con la normatividad vigente y atendiendo al manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, expedido por el DNP, todos los contratos y/o convenios realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están cubiertos o no por dichos acuerdos.

8. SUPERVISIÓN

La supervisión del contrato que se suscriba estará a cargo de la persona que el Director designe.

9. OTROS ASPECTOS A TENER EN CUENTA

N/A

DIRECTOR TERRITORIAL DE LA GUAJIRA	FIRMA: **ORIGINAL FIRMADO** _____ **WILBERT JOSE HERNANADEZ SIERRA** Cargo: Director Territorial

Elaboró: Mavys Ch
Revisó y Aprobó: W.Hernandez

ANEXO No. 1 - ESTUDIO DEL SECTOR

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

Antes de llegar al inmueble que va a ser intervenido en su infraestructura (sede propia), la sede estuvo ubicada desde el año 1991 en la calle 7 No. 5-25 en calidad de arrendatarios, el valor del ultimo arriendo cancelado fue la suma de $2.968.000.

En ese momento histórico solo laboraban para la D.T Guajira 11 funcionarios, pero debido a que la sede carecía de muchos elementos para prestar un buen servicio a la comunidad, se tomó la decisión en el año 2013 de trasladar la Dirección Territorial a una sede propia en la cual fueron llegando más funcionarios debido a nombramientos en provisionalidad y luego algunos en propiedad, gracias a la convocatoria 428. A la fecha se encuentran laborando en la Territorial 24 funcionarios y 5 contratistas, tres de ellos por turnos (vigilantes).
la sede de la Dirección Territorial de La Guajira del Ministerio del Trabajo es propia a partir del año 2012 cuando fue ubicada en donde se encuentra actualmente, carrera 10 No. 14-102, sede que por órdenes de nivel central va a ser intervenida.

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

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

ESTUDIO DE LA OFERTA.

Se realizó solicitud de cotización mediante visita a los inmuebles a 3 diferentes proveedores, para lo cual se recibió respuesta de los 3 posibles proveedores, a saber:

CUADRO RESUMEN ESTUDIO MERCADO

ITEM	ARRENDADOR	UBICACIÓN	AREA	CANON MENSUAL	IVA	TOTAL ARRENDAMIENTO	VALOR METRO CUADRADO
1	CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN	Carrera 10 # 14 – 77	921 M2	$ 9.126.050	$1.733.950	$10.860.000	$ 11.791
2	MARIA ANGELA SALAS VIÑAS	Calle 14 # 15 -35	300 M2	$ 7.563.025	$ 1.436.975	$9.000.000	$30.000
3	JOSE GALEANO VEGA AMAYA	Calle 12 # 10 -108	PISO1. 235,82 M2 PISO2. 228,62 M2 PISO3. 228,62 M2 PISO4-53 M2 **TOTAL METROS 746.06 M2**	$ 11.500.000	$ 2.185.000	$ 13.685.000	$18.343

CONCLUSIONES:

Después de realizar el estudio de mercado se establece que el precio del Metro Cuadrado (M2) de CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN es de $11.791 pesos Siendo este valor más bajo, respecto de las demás cotizaciones, adicionalmente, es el más beneficioso teniendo en cuanta que está ubicado a pocos metros de la sede actual de la D.T Guajira, por lo cual no se requiere gastos de traslado, de igual manera no se causaría traumatismos en la prestación del servicio ya que la comunidad encontraría fácilmente el lugar al cual nos trasladaríamos y no tendrían ningún perjuicio.

A diferencia de los otros inmuebles, el propuesto por el señor cesar DARÍO BARROS ZINMERMAN, si bien no tiene sitios de parqueadero propios, si tienes lugares cercanos de fácil acceso para estacionar los vehículos de propiedad de los funcionarios de la D.T Guajira, que es pertinente anotar que en esta época de pandemia lo recomendado es utilizar sus vehículos de transporte propios y así evitar el contagio del covid-19.
Por otro lado, y de mucha importancia es el tema del espacio, en la D.T Guajira hay una totalidad de 24 funcionarios y este inmueble cuenta con oficinas para cada funcionario, además de un

salón para realizar las audiencias de conciliación, la cual es vital para prestar un servicio optimo a la ciudadanía ya que les brinda privacidad y tranquilidad para resolver sus conflictos laborales, así como las divisiones para atención al público, adaptadas a las necesidades de la pandemia.

Cuenta con la instalación de redes y el cuarto apropiado para el centro de cableado o rack donde se aloja el Router, Switch, central telefónica y el equipo UM,

Cuenta además con aire acondicionado integral que en este departamento es vital para la salud de los funcionarios, debido a las altas temperaturas que se registran en la Ciudad.

Haciendo una comparación precio espacio la opción de arriendo DARÍO BARROS ZINMERMAN es la más adecuada le brinda a la D.T Guajira y sus funcionarios y contratistas comodidad, seguridad, bienestar, cuida el presupuesto

A lo demás inmuebles nos veríamos en la obligación de realizar un gasto extra para poder adecuarlos ya que algunos no cuentan con las canaletas para los computadores y otros no tiene aire acondicionado que son esenciales para este territorio.

Proyecto: Mabys Ch.