ANEXO ESTUDIO DEL SECTOR Y MATRIZ DE RIESGO

OBJETO	**ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE CONSISTENTE EN EL LOCAL No. 03, UBICADO EN LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE CUBARÁ, BOYACÁ, QUE HACE PARTE DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA No. 076-20386**

INTRODUCCIÓN

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015 es deber de la Entidad Estatal durante la etapa de planeación hacer el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y análisis de riesgo.

La administración municipal de Cubará, Boyacá, realiza el presente estudio del sector de acuerdo a los parámetros estimados por la Agencia de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente en el documento G-EES-02 Guía para la Elaboración de Estudios del Sector y Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación.

i. MERCADO OBJETO A CONTRATAR

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	DESCRIPCIÓN
80	13	15	**00**	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

ii. ESTUDIO DE LA DEMANDA

En el análisis histórico se identifican procesos de contratación en el portal único de contratación- Secop, suscritos por entidades territoriales en relación con el objeto a contratar, a fin de analizar si se ha contratado recientemente los servicios, cual fue el valor del contrato y sus condiciones pactadas. Este análisis cubre aspectos legales, comerciales, financieros, organizacionales, técnicos lo que permite definir parámetros para la nueva contratación desde la eficiencia, eficacia y economía.

Muestra de procesos contractuales

ENTIDAD	ALCALDIA MUNICIPIO DE SAN GIL - SANTANDER	ALCALDIA MUNICIPAL DE GUADUAS	MUNICIPIO DE TUTA
NUMERO DEL PROCESO	COA-039-2025	CA-056-2026	MT-CD-CA-021-2026
MODALIDAD DEL CONTRATO	Contratación directa	Contratación directa	Contratación directa
OBJETO DEL CONTRATO	EL MUNICIPIO DE SAN GIL CONFIERE AL ARRENDATARIO, A TÍTULO DE ARRENDAMIENTO EL PUESTO INTERNO No. 8 DE LA SELECCIÓN PRIMERA DENOMINADA CARNICOS UBICADA EN EL PABELLON SUR	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR MEDIO DEL CUAL SE CONCEDE EL USO Y GOCE DE UN ESPACIO COMERCIAL UBICADO EN LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE GUADUAS, CUNDINAMARCA, EN LA	ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DE LA PLAZA DE MERCADO DEL MUNICIPIO DE TUTA CLETO MEDINA CONSISTENTE EN EL LOCAL N8 UBICADO EL INMUEBLE SE ENCUENTRA

	DESTINADO PARA LA COMERCIALIZACION DE CARNICOS, INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN GIL QUE HACE PARTE DE LA PLAZA DE MERCADO CUBIERTO	ZONA DENOMINADA GALERIA DESTINADO A LA VENTA DE BOLSOS TEJIDOS	LOCALIZADO EN LA CARRERA 8 ENTRE CALLES 4 Y 5, IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 070-125648
TIEMPO	Desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2025.	23 meses. Desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2027.	171 (Días). Desde la suscripción del acta de inicio hasta el 31 de diciembre de 2026.
VALOR Y FORMA DE PAGO	El valor del presente contrato corresponde a la suma MENSUAL de doscientos treinta y ocho mil cien pesos ($238.100) m/cte.	El valor del canon de arrendamiento será de CUARENTA MIL PESOS (40000) M/CTE.	El canon de arrendamiento será mensual y tendrá un valor de **TRECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS ($335.514) M/CTE**, el cual deberá ser cancelado dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada mes.
CONTRATISTA	DUVAN MIGUEL PINTO SANCHEZ	MARIA DEL CARMEN CARDENAS DOMINGUEZ	ANA BEATRIZ CIPAGAUTA SUÁREZ
GARANTÍAS	No se requirieron.	No se requirieron.	No se requirieron.
FUENTE	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.8211355	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.9820793	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.10508671

Análisis de la muestra

- La modalidad de contratación utilizada por las entidades analizadas para el arrendamiento de locales y espacios comerciales ubicados en plazas de mercado de propiedad municipal corresponde a la contratación directa, evidenciándose uniformidad en los tres procesos consultados.
- El plazo contractual es determinado por cada entidad de acuerdo con sus necesidades y condiciones particulares. En las muestras analizadas se identificaron contratos con ejecución hasta el 31 de diciembre de la respectiva vigencia y otros con una duración superior, como el proceso adelantado por el Municipio de Guaduas, cuyo plazo corresponde a veintitrés (23) meses.
- El valor del canon de arrendamiento se establece de manera mensual y varía de acuerdo con las características particulares del inmueble, su ubicación, destinación y las condiciones definidas por cada entidad territorial. En los procesos analizados se evidencian cánones mensuales entre CUARENTA MIL PESOS ($40.000) M/CTE y TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS ($335.514) M/CTE.
- La forma de pago identificada en las muestras corresponde al pago periódico del canon mensual de arrendamiento, conforme a las condiciones y fechas establecidas por cada entidad. En uno de los procesos analizados se establece expresamente que el pago debe efectuarse dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes.

- La destinación de los inmuebles se encuentra asociada a la naturaleza y características de cada local o espacio comercial. En los procesos consultados se identificaron destinaciones específicas, entre ellas la comercialización de productos cárnicos y la venta de bolsos tejidos, así como el arrendamiento de locales individualmente identificados dentro de las respectivas plazas de mercado.
- En cuanto a las garantías, se evidencia que en los tres procesos analizados no fueron requeridas, aspecto que constituye un referente para determinar su exigencia o no dentro del proceso que adelante el Municipio de Cubará, previo análisis de los riesgos y condiciones particulares de la contratación.
- Respecto de la identificación del inmueble, las entidades individualizan el espacio objeto de arrendamiento mediante elementos como el número del local o puesto, su ubicación dentro de la plaza de mercado, la zona o pabellón al cual pertenece y, cuando corresponde, información adicional de identificación del inmueble.
- En consecuencia, las muestras analizadas constituyen un referente para la estructuración del contrato de arrendamiento de los locales de la Plaza de Mercado del Municipio de Cubará, especialmente en lo relacionado con la modalidad de contratación, plazo, canon mensual, forma de pago, destinación de los locales, identificación de los espacios y determinación de garantías.

iii. CONDICIONES COMERCIALES OBJETO A CONTRATAR

Con fundamento en el análisis anterior y condiciones particulares respecto, a la necesidad que se pretende satisfacer, se estima la siguiente condición comerciales para el presente proceso a contratar:

3.1. TÉRMINO DE EJECUCIÓN

CUATRO (04) MESES, contados a partir de la suscripción del acta de inicio (el plazo no podrá ser superior al 31 de diciembre de 2026), durante los cuales **EL ARRENDATARIO** tendrá el uso y goce del local objeto del contrato, de conformidad con las condiciones establecidas en el mismo y con la destinación autorizada por el Municipio en calidad de **ARRENDADOR.**

3.2. GARANTÍAS

Para el presente proceso la entidad no solicitara garantías basando en la práctica de los procesos analizados y previo análisis de riesgo, en el que se estima que las actividades a ejecutar no generan mayores riesgos que los comunes en un proceso de contratación.

3.3. FORMA DE PAGO

La forma de pago será la siguiente: El canon de arrendamiento será mensual y tendrá un valor de **SETENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN PESOS ($78.561,00) M/CTE**, el cual deberá ser cancelado dentro de los primeros cinco (05) días calendario de cada mes en la secretaria de Hacienda y Finanzas Públicas.

Para efectuar el pago, el arrendatario deberá acercarse a la Secretaría de Hacienda del Municipio, con el fin de solicitar el respectivo recibo oficial de pago, el cual deberá ser cancelado en las entidades financieras o sucursales autorizadas que en dicho recibo se indiquen.

Una vez realizado el pago, el arrendatario deberá remitir copia legible del recibo de consignación o comprobante de pago al correo electrónico contratación@cubara-boyaca.gov.co o en el aplicativo Secop II, como soporte del cumplimiento de la obligación contractual.

iv. ANÁLISIS DE RIESGO

El municipio de Cubará, Boyacá, procede a realizar el análisis de carácter social, económico y político e identificar los riesgos que pueden presentarse dentro del proceso de contratación que se procede a adelantar, teniendo como referencia las variables definidas en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo publicado por Colombia Compra Eficiente.

Los partícipes del proceso de contratación: Oficina gestora y el contratista que cumpla con los requisitos exigidos en el presente estudio previo.

La capacidad de la entidad entendida como la disponibilidad de recursos y conocimientos para el proceso de contratación: El presupuesto oficial destinado para el presente proceso de contratación corresponde a la suma indicada en el estudio previo.

Las condiciones geográficas y de acceso del lugar en el cual se debe cumplir el objeto del de contratación:

Descripción Física: Se sitúa en el extremo nororiental del departamento de Boyacá, en la región del Sarare, piedemonte llanero de la Orinoquía colombiana, a una altitud de 360 metros sobre el nivel del mar. Su temperatura promedio es de 26 °C, lo que lo sitúa en un clima cálido fresco. Se extiende sobre la planicie en la ribera del río Cobaría, (afluente del Río Arauca). El municipio limita al norte con Toledo (Norte de Santander) y el municipio de Páez, estado Apure (Venezuela); al occidente con Concepción, (Santander); al sur con Chiscas y Güicán en Boyacá y al oriente con Saravena en Arauca.

Límites del municipio:

Límites geográficos:

- al norte con Toledo (Norte de Santander) y el municipio de Páez, estado Apure (Venezuela)
- al occidente con Concepción, (Santander)
- al sur con Chiscas y Güicán en Boyacá
- al oriente con Saravena en Arauca.

Extensión total: 1650 km²1
Extensión área urbana: 1.155 Km2
Extensión área rural: 7624 hectáreas
Altitud (metros sobre el nivel del mar): 380 m s. n. m.
Temperatura media: La temperatura promedio del municipio ronda alrededor de los 22º C

Ecología: El Municipio pertenece a la formación vegetal de Bosque Andino (Cuatrecasas), sus fuentes hídricas influyen y determinan las características ecológicas y ambientales del lugar. Se pueden observar vestigios de vegetación exuberante, representada por arboles de gran tamaño los cuales se encuentran distribuidos a lo largo de las principales cuencas de ríos y quebradas. Su caracterización corresponde a Bosques húmedos, muy pocos bosques naturales, bosques de sombrío y cultivo, rastrojos y pasto, las especies más reconocidas son: Anacos, Arrayan, Auyama, Aguanoso, Cedro, Cucharo, Casposo, Coco, Amarillo, Gaque, Guacharaco, Garrocho, Guamo macho, Guamo, Hojarasca, Jagua, Quino, Laurel, Manchador, Palma aguaco, Palo colorado, Mulatto, Sururo, Tuno, Tachuelo, Tabaquillo. La existencia de la anterior clasificación de la flora, está en relación directa con la población de fauna, no solo en cantidad sino en cuanto a diversidad de especies y familias.

Economía: La economía del municipio se basa en la agricultura, la ganadería y el comercio. Entre los productos

agrícolas se destacan el maíz, la yuca y el plátano. En cuanto al ganado se cría principalmente el vacuno.12

Vías de comunicación: **Aéreas**: Este municipio no cuenta con aeropuerto, pero el municipio de Saravena en Arauca ofrece este servicio a tan solo 40 minutos de Cubará. **Terrestres:** Cubará se comunica con los departamentos de Arauca a través de la **Carretera de la Soberanía** siendo su primera ciudad de encuentro Saravena en sentido occidente-oriente. En sentido oriente-occidente, esta vía comunica a los corregimientos de Gibraltar, Samoré y San Bernardo de Bata y los municipios de **Toledo** y **Pamplona**. **Fluviales:** Cubará se comunica con **Venezuela** a través del río Arauca principalmente por medio de canoas.

A continuación, se procede a realizar el análisis de riesgos y el análisis de impacto.

ANÁLISIS DE RIESGO:

N	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y, como puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría
1	Especifico	Interno	Planeación	Económico	Sobrecostos en la contratación	Denuncias por parte de los entes de control y/o veedores	Raro	Mayor	5	RIESGO MEDIO
2	Especifico	Externo	Planeación	Operacionales	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Afecta la satisfacción de la necesidad planteada por la entidad, ocasionando retrasos en el área de su competencia	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO
3	Especifico	Externo	Planeación	Operacionales	Mala calidad en la ejecución de las obligaciones contractuales	Incumplimiento de las actividades contratadas	Posible	Mayor	7	RIESGO ALTO
4	Especifico	Externo	Contratación	Operacionales	Errores involuntarios en la estructuración del contrato y/o estudios previos	Desacuerdo en la ejecución y perfeccionamiento del contrato	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO
5	General	Interno	Contratación	Operacionales	Fraude documental	Dilaciones en la suscripción del contrato hasta que se demuestre la legitimidad de los documentos y/o efectivas denuncias	Posible	Menor	5	RIESGO MEDIO

6	General	Interno	Planeación	Operacionales	Cambios de las políticas gubernamentales y/o situaciones que alteren la ejecución del contrato inicialmente pactado	Variación de las condiciones u obligación después de la firma del contrato	Improbable	Moderado	5	**RIESGO MEDIO**
7	Especifica	Interno	Ejecución	Operacionales	Accidente Laboral y/o enfermedad durante la ejecución del contrato	1) Retraso o impedimento en el desarrollo del contrato 2) Indemnizaciones por parte de sistema de seguridad social y ARL	Posible	Menor	5	**RIESGO MEDIO**
8	Especifico	Interno	Ejecución	Financiero	Errores cometidos en la estructuración de los formatos de cuentas de cobro y/o entrega tardía de los mismos conforme la forma de pago estimada en la minuta contractual	Pago tardío de las cuentas de cobro	Posible	Insignificante	4	**RIESGO BAJO**
9	Especifico	Interno	Contratación	Regulatorios	Selección del contratista que no cumplan con la idoneidad o se encuentren incursos en alguna inhabilidad o incompatibilidad	Incursión en delitos contra el estado y denuncias por parte de los entes de control o veedores	Raro	Mayor	5	**RIESGO MEDIO**
10	Especifico	Interno	Contratación	Regulatorios	Incumplimiento de la publicación de los documentos del proceso contractual a la plataforma del Secop II	Incursión en delitos contra el estado	Raro	Moderado	4	**RIESGO BAJO**
11	general	interno	planeación	Regulatorios	Pago de obligaciones sin el cumplimiento de la totalidad de los requisitos	Detrimento patrimonial de los recursos del estado	Posible	Mayor	6	**RIESGO ALTO**

Tabla: Análisis De Riesgo

MATRIZ DE RIESGOS

TIPO	FACTOR	IMPACTO	RESPONSABLE
Económico	Situaciones que hagan necesario el incremento del canon mensual.	Medio-Bajo	Contratista
Incumplimientos de las obligaciones del contrato	Será responsabilidad total del contratista cumplir con las obligaciones a cargo suscritas por él en el contrato, con excepción de situaciones de fuerza mayor y/o caso fortuito	Alto	Contratista
Calidad del Servicio	El contratista genera daños estructurales en el inmueble.	Medio - alta	Contratista

Operacionales	Se presentan situaciones de orden público o de salubridad publica que no permiten el ingreso a la plaza de mercado.	Medio-Bajo	Entidad contratista
Legales	Cambios de legislación en la materia específica a contratar. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios	Medio-Bajo	Entidad contratista
Tributarios	Cambios en la carga impositiva para este tipo de contratación. Se deberá concertar entre las partes las modificaciones que impliquen estos cambios	Medio-Bajo	Entidad contratista

Tabla: Matriz de riesgos.

Se firma en el mes de septiembre de dos mil veintiséis (2026).

ZAIRA ELISABET GARCIA PABON
Secretaria de Gobierno y Desarrollo Social

Proyecto: Neyer Zabdiel Sáenz Suescún;
Apoyo Profesional Sec. Gobierno y Desarrollo Social.