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

La sede de la Dirección Territorial de La Guajira del Ministerio del Trabajo es propia a partir del año 2013 cuando fue ubicada donde se encuentra actualmente, carrera 10 No. 14-102, sede que por órdenes de nivel central va a ser intervenida.

En el año 2020 nos trasladamos a la sede arrendada ubicada en la carrera 10 #14-77 que es donde nos encontramos en la actualidad, el contrato finaliza el 15 de febrero de la presente anualidad, por tal motivo nos vemos en la necesidad de realizar el estudio de inmuebles en los cuales pueda funcionar la sede de la Territorial Guajira del Ministerio del Trabajo en calidad de arrendatarios.

Luego de identificar las necesidades de la Territorial Guajira del Ministerio de Trabajo en la cual se requiere, Arrendar un Inmueble para que los funcionarios de la territorial pudieran desempeñar las funciones a su cargo, 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.

El director de la DT Guajira y su equipo de trabajo se dieron a la tarea de buscar a través de las inmobiliarias de la ciudad y personas naturales que arriendan inmuebles, uno inmueble que se ajustara a las necesidades específicas de la DT Guajira del Ministerio del Trabajo.

Al igual que en año 2020 se nos presentaron las mismas tres propuestas, esta vez fueron actualizadas y solo una de ellas cambio el valor del canon de arrendamiento.

A pesar de buscar inmuebles en toda la ciudad de Riohacha ninguno se ajustaba a los requerimientos específicos que la DT Guajira necesitaba para el ejercicio de sus funciones, por lo que solo continuaban aplicando las tres propuestas que mas adelante se estudiaran.

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:

ITEM	ARRENDADOR	UBICACIÓN	AREA	CANON MENSUAL	IVA	TOTAL ARRENDAMIENTO	VALOR METRO CUADRADO
1	CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN	Carrera 10 # 14 – 77	921 M2	$ 11.080.000	$1.700.000	$12.780.000	$ 13.876
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	$ 11.500.000	$ 2.185.000	$ 13.685.000	$18.343
PISO2. 228,62 M2							
PISO3. 228,62 M2							
PISO4. 53 M2							
TOTAL METROS 746.06							

CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN: este inmueble ubicado en la carrera 10 # 14-77, cuenta con 921 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

- 21 oficinas
- Lavamanos en las oficinas debido a la emergencia sanitaria
- 1 sala para conciliaciones
- 1 auditorio
- 1 Cocina
- 5 baños
- Recepción
- Entrada rampa personas con discapacidad o movilidad reducida
- Aire acondicionado integral y tres (3) mini split

- Puntos de conexión eléctrica y de internet para cada puesto de trabajo e impresoras
- Modulo para atención al usuario (radicación) en el primer piso de la edificación.
- El cuarto apropiado para el centro de cableado o rack donde se aloja el router, switch, central telefónica y el equipo UM

Este inmueble tiene un canon total de $12.780.000 por lo que el metro cuadrado estaría en un valor $ 13.876.

MARIA ANGELA SALAS VIÑAS: este inmueble ubicado en la calle 14 #15-35 cuenta con 300 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

• 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.

Este inmueble tiene un canon total de $9.000.000 por lo que el metro cuadrado estaría en un valor $ 30.000. No cuenta con aire acondicionado

JOSE GALEANO VEGA AMAYA: este inmueble ubicado en la calle 12 #10-108, cuenta con 746.06 metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera:

PISO 1: AREA DE 235,82 M2, DOS INGRESOS, UN AREA ABIERTA PARA INSTALACION DE OFICINAS MODULARES, ACTUALEMTE SE ENCUENTRA DIVIDIDA EN TRES ÁREAAS CON PAREDES EN DRYWALL DESMONTABLES, UN AREA PARA SERVIDORES CON PUNTO DE LLEGADA DE CABLEADO DE PISOS 1 Y 2, GUARDAESCOBAS EN GRANITO MEDIA CAÑA, UNA OFICINA CON BAÑO INTERNO, UNA AREA CONCEBIDA PARA FUTURO MONTAJE DE ASCENSOR QUE OFICIA COMO BODEGA O CUARTO DE ARCHIVO, COCINA INTEGRAL CON AGUA Y GAS, BAÑOS PARA USO PUBLICO UNO DE LOS CUALES TIENE DIMENSIONES PARA ACCESO DE DISCAPACITADOS, PATIO CON ALBERCA, INSTALACIONES ELECTRICAS Y TUBERIA PARA ENVÍO DE AGUA A TANQUES ELEVADOS, PUNTO DE INSTALACIÓN DE PLANTA ELÉCTRICA CON TUBERÍA PARA CONEXIÓN DE CABLEADO DE TRANSFERENCIA AUTOMÁTICO QUE LLEGA HASTA EL TABLERO CENTRAL. TOMAS PARA AIRES ACONDICIONADOS A 22O V, PUNTOS ELECTRICOS, LUCES LED. UNA ESCALERA INTERNA ESCLUSIVA AL SEGUNDO PISO, UNA ESCALERA EXTERNA PASRA ACCESO A LOSPISOS 2,3 Y 4.

PISO 2: AREA DE 228,62 M2. TIENE DOS ACCESOS, ESCALERA EXTERIOR Y ESCALERA INTERIOR, CONSTA DE UN AREA ABIERTA PARA MONTAJE DE OFICINAS O DIVISIONES MODULARES, ACTUALMENTE DIVIDIDA EN 4 ÁREAS FÁCILMENTE DESMONTABLES EM DRIWALL, GUARDAESCOBAS

GRANITOMEDIA CAÑA, UNA COCINA INTEGRAL CON SERVICIOS DE GAS Y AGUA, DOS BAÑOS DAMAS Y CABALLEROS, TOMAS AIRES ACONDICIONADO 220V, TOMAS Y SUICHES ELECTRICOS 110V, TOMAS CONEXION CABLEADO Y TUBERIA QUE CONECTA A AREA DE SERVIDOR DE PISO 1, LUCES LED Y ZONA DE FUTURO MONTAJE DE ASCENSOR QUE OFICIA COMO AREA DE ARCHIVO O BODEGA.

PISO 3: AREA 228,62 M2, TIENE UN AREA DE ACCESO A TRAVES DE LA ESCALERA PRINCIPAL, CONSTA DE SIETE OFICINAS AMPLIAS CON BAÑO INTERNO CADA UNA, UN AREA PARA SALA DE ESPERA CON BAÑO, AMPLIA COCINA INTEGRAL CON SERVICIOS DE GAS Y AGUA, PUNTOS ELECTRICOS PARA AIRE ACONDICIONADO EN CADA OFICIAN A 220V, SUICHES Y TOMAS ELECTRICS 110V, ILUMINACION LED Y ESCALERA ACCESO AL PISO 4

PISO 4: AREA DE 53 M2, UOFICIA COMO AUDITORIO O SALA DE JUNTAS, BAÑO INTERO, AREA PARA UBICACION DE ELEMENTOS DE CAFETERÍA, CONEXION DE AIRE ACONDICIONADO 220V, SUICHES Y TOMAS ELECTRICAS 110V, ILUMINACIÓN LED, BUENA LUZ NATURAL.

Este inmueble tiene un canon total de $13.685.000 por lo que el metro cuadrado estaría en un valor $ 18.343. No cuenta con aire acondicionado

CONCLUSIONES:

Después de realizar el estudio de mercado se establece que el precio del Metro Cuadrado (M2) de CESAR DARÍO BARROS ZINMERMAN es de $13.876 pesos Siendo este valor el más bajo de todas las propuestas, adicionalmente, es el más beneficioso teniendo en cuanta que ya estamos ubicados en este inmueble, al cual se le hicieron todas las adecuaciones para que los funcionarios de la Territorial Guajira pudieran cumplir con sus funciones.

De igual manera no se causaría traumatismos en la prestación del servicio ya que la comunidad conoce el lugar donde estamos ubicados desde el año pasado 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.

Cuenta además con baños habilitados para funcionarios y el público, Entrada rampa personas con discapacidad o movilidad reducida.

Ya fueron adecuados desde el año 2020 el espacio para archivo general y adicionalmente 2 espacios para el archivo de gestión.

Haciendo una comparación precio – espacio, la opción de arriendo DARÍO BARROS ZINMERMAN es la más adecuada le brinda a la D.T Guajira, sus funcionarios y contratistas, comodidad, seguridad, bienestar y 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, además del costo del traslado.

VALOR Y DURACION DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la carrera 10 No. 14-77 tendrá una duración de cinco (5) meses y Quince (15) días. (Del 16 de febrero hasta el 31 de julio 2021)

El valor del contrato de arrendamiento se estima hasta la suma mensual de DOCE MILLONES, SETECIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/CTE ($12.780.000), lo que daría un total a contratar de **SETENTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($70.290.000).**

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 Total	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 2021, 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.

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 **SETENTA MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS M/CTE ($70.290.000).**

Revisión: **JIMMI JAVIER SIERRA PALACIO**
Director Territorial