ANEXO ESTUDIO DEL SECTOR Y MATRIZ DE RIESGO

A continuación, se presenta el estudio del sector y análisis de riesgo de conformidad con el **Decreto 1082 de 2015**; La metodología se realiza conforme las directrices estimadas por Colombia Compra Eficiente a través del documento **GUIA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DEL SECTOR, Y MANUAL PARA LA IDENTIFICACIÓN Y COBERTURA DEL RIESGO EN LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN**

OBJETO CONTRACTUAL: ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SEDE DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL EN EL SECTOR SIMACOTA YARIGUIES DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER".
CODIGO UNSPSC: 80131502 Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

1.1 ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

-CLASIFICACION ECONOMICA

El objeto a contratar se encuentra categorizado según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas CIIU Rev. 4 A.C., bajo el código 6810, que engloba las "Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados". Esta clasificación abarca operaciones como la compra, venta, administración, alquiler y/o arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados.

El arrendamiento de un inmueble constituye el pago realizado a cambio del derecho de uso y disfrute del mismo. Se trata de un acuerdo contractual donde una de las partes, denominada arrendador, temporalmente cede el uso de un bien inmueble a la otra parte, el arrendatario, a cambio de una contraprestación económica, comúnmente expresada en forma de alquiler. Este tipo de contrato permite al arrendatario utilizar el inmueble de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento.

-OFERTA DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado de arrendamiento de bienes inmuebles es altamente dinámico y susceptible a las fluctuaciones económicas ; En Colombia, este mercado se divide principalmente en dos segmentos: el arrendamiento de vivienda y el arrendamiento de locales comerciales o bodegas, cada uno sujeto a regulaciones específicas del Código Civil y normas especiales.

En cuanto a la oferta de bienes inmuebles, se ofertan tres modalidades de arrendamiento:

I. **Arrendamiento a través de inmobiliarias:** En este caso, el propietario celebra un contrato de mandato con una empresa inmobiliaria, delegando en ella la administración integral o parcial de su inmueble. Las inmobiliarias se encargan de la búsqueda de inquilinos, la negociación y formalización de contratos de arrendamiento, la gestión de cobros, el mantenimiento del inmueble y la resolución de conflictos, entre otras actividades. A cambio de estos servicios, el propietario abona a la inmobiliaria una comisión, generalmente calculada como un porcentaje de la renta mensual o anual.

II. **Arrendamiento directo:** En esta modalidad, el propietario asume directamente todas las gestiones relacionadas con el arrendamiento de su inmueble. Esto implica la búsqueda de inquilinos, la elaboración y firma de contratos de arrendamiento, la gestión de cobros, el mantenimiento y la resolución de cualquier controversia que pueda surgir. Si bien esta opción permite al propietario tener un mayor control sobre su inmueble y reducir los costos de administración.

III. **Subarriendo:** Es una modalidad común , en esta práctica el propietario arrienda al inquilino principal, y este último, a su vez, arrienda a un subinquilino , siempre y cuando las cláusulas del contrato permitan realizar dichos negocios.

-VARIACION DE LOS PRECIOS DE ARRENDAMIENTO

El costo de arrendamiento de un inmueble puede presentar variaciones en ocasiones:

-Ubicación: La ubicación del inmueble es un factor determinante en el precio del arrendamiento. Las zonas más demandadas o con mayor atractivo suelen tener precios más altos debido a la oferta limitada y la alta demanda.

-Tamaño y características del inmueble: El tamaño, la distribución y las características específicas del inmueble, como la calidad de las instalaciones, las comodidades y los servicios adicionales, pueden influir en el costo del arrendamiento. Inmuebles más grandes, mejor equipados o con características especiales tienden a tener precios más elevados.

-Condiciones del mercado: Las condiciones económicas y del mercado inmobiliario en general pueden afectar el costo de arrendamiento. En períodos de alta demanda y escasa disponibilidad de inmuebles, es probable que los precios sean más altos. Por otro lado, en momentos de menor demanda o exceso de oferta, los precios pueden ser más flexibles o incluso reducirse.

-Duración del contrato: El plazo del contrato de arrendamiento también puede influir en el costo. En general, los contratos de arrendamiento a largo plazo suelen ofrecer precios más favorables, ya que brindan estabilidad y seguridad tanto para el arrendador como para el arrendatario.

En las negociaciones comerciales entre arrendatarios y arrendadores, se toman como referencia los datos proporcionados por el Departamento Nacional de Estadística, específicamente el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y la variación del salario mínimo legal vigente para determinar ajustes en los alquileres. A continuación, se detallan las cifras registradas en el año 2025

-Variación salario mínimo legal vigente: Para el año 2026, el salario mínimo legal en Colombia se fijó en un valor total de $2.000.000 COP, suma que el Gobierno Nacional denominó salario vital. Este valor representa un incremento aproximado del 23 % frente al año anterior y rige a partir del 1 de enero de 2026.

El salario mínimo para dicha vigencia se compone de un salario base de $1.750.905 COP y un auxilio de transporte de $249.095 COP, elementos que inciden directamente en la estructura de costos de los servicios intensivos en mano de obra y, en consecuencia, en la variación de los precios del mercado.

-Índice de precios del consumidor IPC: El Índice de Precios al Consumidor (IPC) muestra cómo ha cambiado la inflación en Colombia en los últimos años y cómo esto afecta el costo de vida , según cifras reportadas ; En 2021 la inflación cerró en 5,62 %, en 2022 subió fuertemente a 13,12 %, en 2023 bajó a 9,28 % y en 2024 se moderó a 5,20 %. Para el año 2025, presento un cierre del 5,10 %, cifra superior a la meta del Banco de la República (3 %).

Las presiones inflacionarias provinieron del grupo de alimentos y bebidas no alcohólicas, seguido por transporte y alojamiento, agua, electricidad y gas. En el caso de los alimentos, los incrementos estuvieron asociados a condiciones climáticas, costos logísticos y variaciones en los precios de insumos agrícolas, lo que impactó de forma directa los precios al consumidor , El grupo de transporte presentó aumentos relevantes como consecuencia de los ajustes en los precios regulados de los combustibles, así como del efecto indirecto que estos generan sobre otros costos de movilidad y distribución y el aumentos en servicios públicos y vivienda estuvieron relacionados con ajustes tarifarios, indexación a la inflación pasada y mayores costos de operación, mientras que otros grupos como educación, prendas de vestir y algunos bienes durables mostraron variaciones más moderadas.

Tabla : Variación de los precios IPC

Año	IPC anual (%)	Sectores con mayores variaciones
2021	**5,62 %**	Alimentos y bebidas no alcohólicas, transporte, restaurantes y hoteles
2022	**13,12 %**	Alimentos, combustibles, transporte, vivienda y servicios públicos
2023	**9,28 %**	Energía eléctrica y gas, alimentos, educación, salud
2024	**5,20 %**	Educación, salud, transporte, servicios públicos
2025	**5,10 %**	Alimentos y bebidas no alcohólicas , transporte, servicios públicos

Fuente:Dane

1.2 COMPORTAMIENTO DEL GASTO HISTORICO ENTIDADES TERRITORIALES

En el análisis de gastos históricos, se identificaron procesos de contratación en el Portal Único de Contratación – SECOP, suscritos por la Alcaldía del municipio y otras entidades relacionadas con el objeto a contratar. El objetivo es analizar si se han contratado recientemente servicios similares, cuál fue el valor de esos contratos y cuáles fueron las condiciones pactadas. Este análisis abarca aspectos legales, comerciales, financieros, organizacionales y técnicos. A continuación, se presenta una muestra datos :

Tabla: Muestra de procesos contractuales suscritos mediante la modalidad de contratación directa vigencias 2024 y 2025 - Administración municipal de Simacota.

OBJETO	FIRMA DEL CONTRATO	# PROCESO	PRESUPUESTO	CONTRATISTA	URL
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SEDE DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL EN EL SECTOR SIMACOTA YARIGUIES DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER.	09/16/2024	CA-189-2024	$ 10.467.231	HOMERO CRISTANCHO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.6734019&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SEDE DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL EN EL SECTOR SIMACOTA YARIGUIES DEL MUNICIPIO DE SIMACOTA SANTANDER	01/21/2025	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 032-2025	$ 32.776.159	HOMERO CRISTANCHO	https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.7397929&isFromPublicArea=True&isModal=true&asPopupView=true

Tabla: Muestra de procesos contractuales suscritos mediante la modalidad de contratación directa por otras entidades territoriales

OBJETO	# PROCESO	PRESUPUESTO	VALOR MENSUAL	CONTRATISTA	TIEMPO		RUTA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DEL TECNICO ADMINISTRATIVO ENCARGADO DEL ENLACE DE VICTIMAS DEL MUNICIPIO DE MALAGA - SANTANDER.	ARR-221-2025	$ 6.391.193	$ 939.881	CARMEN ROSA MILLAN CHAPARRO	204	D	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-12-14441029

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 10 N 4-30 EN EL CUAL FUNCIONAN LAS OFICINAS DE LA INSPECCION DE POLICIA DE EL PLAYON SANTNADER	CA-085-2025	$ 14.477.400	$ 1.608.600	ROSA ISABEL RIVERA GUERRERO	9	M	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-12-14350910
ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE CON DESTINACION DE PARQUEADERO PARA VEHICULOS Y MAQUINARIA PESADA REQUERIDA PARA EL MANTENIMIENTO VIAL DE PROPIEDAD Y A CARGO DEL MUNICIPIO DEL HATO-SANTANDER	CA-001-2025	$ 18.700.000	$ 1.700.000	PEDRO ELIAS RODRIGUEZ LEON	11	M	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-12-14297585
ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE CON DESTINACION AL FUNCIONAMIENTO DE PARQUEADERO PARA LOS VEHICULOS Y MAQUINARIA PESADA DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE ALBNAIA	120-6-1-42-2025	$ 22.437.000	$ 2.474.669	CAROL ANDREA CHACON	272	D	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-12-14381046
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 Nº 9-56 PARA USO INSTITUCIONAL	ARR-019-2025	$ 36.000.000	$ 3.033.708	PARROQUIA CATEDRAL INMACULADA CONCEPCION DE MALAGA	356	D	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-12-14310724
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARERA 5 NUMERO 8-24 EN EL CUAL FUNCIONAN LA OFICINAS DE LA UMATA COMISARIA DE FAMILIA Y PERSONERIA MUNICIPAL	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Nº 084-2025	$ 14.968.908	$ 1.663.212	ROSA JULIA MORENO	9	M	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=25-12-14350887

Análisis de la muestra

- Del análisis realizado se evidencia que la Administración Municipal de Simacota ha suscrito contratos de arrendamiento de bienes inmuebles mediante la modalidad de contratación directa, incluyendo contratos celebrados con personas naturales**.** En los casos revisados, las condiciones de idoneidad y los aspectos comerciales definidos resultaron suficientes para atender la necesidad del municipio, sin que se identificara la exigencia de condiciones adicionales.
- Se observa que las entidades analizadas utilizan el Sistema Electrónico para la Contratación Pública – SECOP para la publicación de los procesos contractuales relacionados con el arrendamiento de inmuebles. Así mismo, los procesos cuentan con los estudios y documentos de soporte requeridos para estructurar el contrato y definir sus condiciones de ejecución, tales como el objeto, las características del inmueble, el plazo, el valor y las garantías, cuando a ello haya lugar.
- En relación con este tipo de contratos, se evidencia que las administraciones municipales recurren de manera recurrente a la modalidad de contratación directa**,** en atención a la naturaleza del contrato de arrendamiento, mediante la cual la entidad selecciona directamente al arrendador sin adelantar procesos de licitación o concurso público.
- Los cánones de arrendamiento presentan variaciones de acuerdo con las características físicas, ubicación y condiciones del inmueble.
- La forma de pago establecida en los contratos analizados corresponde, de manera general, a pagos parciales de carácter mensual**,** definidos mediante un cronograma periódico, sin contemplar pagos anticipados.
- En cuanto a la duración contractual, los datos recopilados evidencian contratos con plazos de hasta 309 días, sin que se supere la vigencia fiscal del respectivo año.

- Finalmente, en los contratos de arrendamiento revisados no se establecen factores de selección**,** sino criterios orientados a verificar la idoneidad del arrendador**,** para lo cual se solicita principalmente la presentación de documentos de carácter legal y la acreditación de la propiedad del inmueble, sin exigir perfiles técnicos o especializados.

1.3 CONDICIONES COMERCIALES OBJETO DEL CONTRATO

Con fundamento en el análisis de gastos histórico realizado líneas arriba y condiciones particulares respecto a la necesidad que se pretende satisfacer, se estima las siguientes condiciones comerciales para el proceso a contratar:

-Forma de pago: Se sugiere establecer la forma de pago , en mensualidades vencidas práctica común y utilizada en el tráfico mercantil pues se brinda seguridad jurídica tanto al arrendador como al arrendatario al establecer normas y plazos específicos.

-Plazo del contrato: Se sugiere establecer un plazo de ejecución no mayor al tiempo restante de la vigencia actual ,
-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.

-**Presupuesto a contratar:** Para determinar el valor del canon de arrendamiento, se llevó a cabo una verificación de las condiciones y características del inmueble en cuestión. Esta evaluación consideró diversos factores, como la ubicación, el tamaño, y las condiciones del bien , posteriormente se estableció una negociación entre las partes con el propósito de establecer un valor acorde a las condiciones del mercado respecto al canon de arrendamiento establecido en el pasado.

El valor del canon de arrendamiento mensual se estima en TRES MILLONES CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE ($3.045.572), para un valor total de SIETE MILLONES NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE PESOS M/CTE ($7.918.487), para el término de DOS (02) MESES Y DIECIOCHO (18) DÍAS, comprendido entre el 14 de octubre y el 31 de diciembre de 2026

1.4 ANALISIS DE RIESGO

De conformidad a lo establecido en el **artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015** y a la guía de riesgo publicada por Colombia Compra Eficiente, la Entidad procedió a realizar el respectivo análisis del riesgo aplicable a la presente contratación, procediendo a establecer el contexto, identificar y clasificar, evaluar, calificar, asignar y mitigar los riesgos o eventualidades que afectan los propósitos y metas esperados por la administración en el presente proceso de selección.

Tabla: 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	General	Externo	Ejecución	Operacionales	No cumplimiento del objeto contractual.	Efectivas sanciones interpuestas en la minuta contractual	Raro	Moderado	4	**RIESGO BAJO**
2	General	Interno	Ejecución	Sociales políticos / operacionales	Cambios en las condiciones o necesidades después de la firma del contrato.	Modificatorio al objeto a contratar previo acuerdo entre las partes.	Improbable	Moderado	5	**RIESGO MEDIO**
3	General	Interno	Contratación	Operacionales	Presentación de documentos falsos.	Dilaciones en el desarrollo del proceso contractual hasta que se demuestre la legitimidad de los documentos	Posible	Catastrófico	8	**RIESGO EXTREMO**
4	Especifico	Externo	Ejecución	operacionales	Incumplimiento del pago del canon de arrendamiento.	Efectivas sanciones interpuestas en la minuta contractual	Improbable	insignificante	3	**RIESGO BAJO**
5	Especifica	Interno	Planeación	Financieros	Estimación inadecuada del canon de arrendamiento	Desequilibrio económico del contrato.	Improbable	Menor	3	**RIESGO BAJO**
6	Especifica	Interno	Ejecución	Operacionales	Accidentes presentados en el inmueble arrendado	Denuncias efectivas por los daños ocasionados al arrendador	Posible	Menor	5	**RIESGO MEDIO**
7	Especifica	Interno	Ejecución	Operacionales	Daños del inmueble	Acción de reparación del inmueble conforme la condiciones que fue entregado	Posible	Moderado	6	**RIESGO ALTO**
8	Especifica	Interno	Contratación	Regulatorios	No publicación de los documentos del proceso contractual conforme la norma.	Presentación de observaciones y/o efectivas sanciones por partes de los órganos de control en la función pública.	Improbable	Menor	4	**RIESGO BAJO**

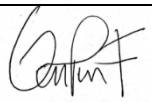
Tabla: Impacto después de tratamiento

N	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Contratista	Establecer en los documentos del proceso de contratación, las sanciones y consecuencias a las que se vería expuesto el arrendador por el no cumplimiento del objeto contractual.	Raro	Menor	3	RIESGO BAJO	No	Oficina Gestora	Etapa precontractual	Hasta la firma del contrato	Presentación de informe de actividades	Cada vez que se presente la necesidad
2	Administración municipal – Arrendador	Realizar seguimiento durante la ejecución del contrato de las eventualidades que alteren las obligaciones	Raro	Moderado	4	RIESGO BAJO	No	Oficina Gestora / Contratista	A partir de la firma del acta de inicio	Hasta la terminación del contrato	Modificatorio a la Minuta	Cada vez que se presente la necesidad
3	Administración municipal	Verificación de la propuesta presentad a la entidad	Improbable	Moderado	5	RIESGO MEDIO	No	Oficina gestora	Etapa precontractual	Hasta la firma del contrato	Verificación de documentos	Una vez
4	Administración municipal - Arrendador	Cronograma cancelación de pagos en la minuta contractual	Raro	insignificante	1	RIESGO BAJO	No	Oficina Gestora	A partir de la firma del acta de inicio	Hasta la terminación del contrato	El contratista deberá presenta oportunamente la cuenta de cobro según la forma de pago establecida	Una vez
5	Administración municipal	Estudio de precios del mercado de la región y comparativo de precios históricos	Raro	Menor	3	RIESGO BAJO	No	Oficina Gestora	Etapa precontractual	Hasta la firma del contrato	Estudio del sector	Una vez

6	Arrendador	Mantener los bienes en óptimas condiciones e informar si requieren mantenimiento	Posible	Raro	2	**RIESGO BAJO**	No	Oficina Gestora	A partir de la firma del acta de inicio	Hasta la terminación del contrato	Establecer informes de las eventualidades presentadas en el desarrollo del contrato	Mensual
7	Administración municipal	Establecer un acta de entrega del estado actual del inmueble	Posible	Menor	5	**RIESGO MEDIO**	No	Oficina Gestora	A partir de la firma del acta de inicio	Hasta la terminación del contrato	Informe de actividades mensual	Mensual
8	Administración municipal	Supervisión de la página del Secop	Posible	Raro	2	**RIESGO BAJO**	No	Oficina Gestora	Etapa precontractual	Hasta la firma del contrato	Verificación del Secop. Checklist	Una vez

Simacota, Santander octubre 2026.

ORIGINAL FIRMADO
OSCAR EDUARDO PICO MORENO
SECRETARIO DE HACIENDA Y DEL TESORO

	Funcionario / Contratista	**Cargo**	**Firma**
Proyecto	*Andres Sain Pinzon Fonseca*	*Asesor externo-Contratista*	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas y/o Presupuestales (Según Corresponda) vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma del funcionario público que expide el documento.			