ESTUDIO Y ANÁLISIS ECONOMICO DEL SECTOR
(Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015)

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, donde se estipula que es deber de las Entidades Estatales realizar 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 Escuela Superior de Administración Pública ESAP territorial No 2, realizó el análisis del sector, teniendo en cuenta además lo dispuesto en el Numeral 1.2. de la Guía para la Elaboración de Estudios del Sector de Colombia Compra Eficiente, el cual señala: "La entidad estatal al analizar la demanda está en condiciones de reconocer su necesidad y de identificar los bienes, obras o servicios que la satisfacen. Una vez realizado este análisis, será posible entender el comportamiento del mercado de oferta y las opciones de suministro para la necesidad planteada, lo cual puede desarrollarse siguiendo los parámetros del análisis de la oferta. El estudio del sector esta alineado con el análisis de la oferta, por lo que acoge los conceptos y herramientas contenidas en el mismo para presentarlos y socializarlos en los documentos del proceso. Por tanto, en la medida que se desarrolle el proceso de análisis de la oferta se obtendrán los insumos que se reflejan en el estudio del sector. De igual forma, en este análisis, la entidad presenta el contexto del mercado para definir los requisitos habilitantes aplicables al proceso, establecer la forma de evaluar las ofertas e identificar algunos riesgos." De conformidad con lo anterior y atendiendo la modalidad de contratación, a continuación, se detalla el análisis del sector.

1. OBJETO

ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE, PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS PROGRAMAS ACADEMICOS Y MISIONALES DE LA ESAP TERRITORIAL No 2 EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR.

Los productos y/o servicios que la entidad pretende adquirir se encuentran debidamente identificados a través del clasificador de bienes y servicios UNSPSC y el sector al cual pertenecen, con los siguientes códigos:

UNSPSC – Decreto 1082 de 2015					
ITEM	**GRUPO**	**SEGMENTO**	**FAMILIA**	**CLASE**	**PRODUCTO**

1	**F**	Servicios	80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	8013	Servicios inmobiliarios	801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

El artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 indica el deber de las entidades estatales de 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. Así mismo, la guía de Colombia Compra Eficiente- CCE, para los estudios del sector establece algunas recomendaciones para definir el sector y realizar su análisis correspondiente, en este sentido, propones tres áreas de estudio: Aspectos Generales, Oferta y Demanda, lo cual se acoge en el presente análisis.

ALCANCE DEL OBJETO.

Una vez analizado el objeto contractual, las obligaciones y lo que se pretende satisfacer, Escuela Superior de Administración Pública ESAP Territorial No 2, ha identificado la necesidad de contratar el arrendamiento de un inmueble, para el desarrollo de las actividades académicas y oficinas para el funcionamiento de las áreas administrativas, que cuente con el espacio y las condiciones apropiadas que garanticen el desarrollo de las clases; así como, la labor de los funcionarios y empleados que prestan el servicio, en condiciones dignas y que cumplan con las siguientes características:

Acorde con las consideraciones anteriores, se evidencia que dicha necesidad es recurrente, lo que obliga a la entidad a tomar en calidad de arriendo un inmueble dotado de aulas para garantizar la prestación del servicio formación en el lugar de desarrollo Valledupar a aproximadamente 389 estudiantes de la modalidad de APT; así como la prestación de servicios académicos por funcionarios y contratistas en dicho lugar de desarrollo, que cumpla con las siguientes condiciones mínimas:

- El bien inmueble debe estar localizado en el casco urbano de la ciudad de Valledupar, con el fin de facilitar el traslado de los estudiantes, funcionarios y clientes externos a las oficinas administrativas.

- El bien inmueble debe contar como mínimo:
    - 12 aulas; cada una, con capacidad mínima para 30 estudiantes.
    - Espacios destinados a oficina para 6 funcionarios y/o contratistas de la ESAP.
    - Un salón destinado para docentes ESAP.
    - Un espacio destinado para archivo.
    - Un área destinada para el funcionamiento de la bodega de la ESAP.

- Un espacio destinado para la cafetería, para estudiantes, personal docente y administrativo.
- Baños con sus respectivos sanitarios y lavamanos cada uno debidamente individualizados, para damas y caballeros
- El inmueble deberá contar con servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable y servicio de internet; de los cuales el consumo respectivo, será asumido por la ESAP.

Dentro de las especificaciones del bien objeto de arrendamiento, se deben garantizar las siguientes condiciones:

- Garantizar el suministro de agua potable y el óptimo funcionamiento de rejillas y cañerías de agua residuales de todas las áreas en general.
- Corriente eléctrica de 110, y 220 trifásica, (Si hay conexiones eléctricas en los pisos, éstas deben sellarse totalmente para evitar cortocircuitos al momento de realizar lavados o aseo general, como también evitar accidentes).
- Garantizar el correcto funcionamiento de todas las lámparas y demás dispositivos eléctricos del ambiente en general.
- Paredes, piso y techos en excelente estado. No debe haber humedad en las paredes, ni techos rotos.
- Baños con dispensadores de jabón en los lavamanos, toallas de papel y/o tela y papel higiénico.
- Un área para contenedores de basura.
- Aire acondicionado en excelentes condiciones para el ambiente. Se debe realizar periódicamente el mantenimiento preventivo y correctivo de ser necesario.
- Contar con iluminación adecuada.
- Proveer la señalización necesaria que permita decidir en caso de riesgo.
- Prevenir conductas indebidas (fumar, desaseo, uso de agua en caso de desastre), y a fomentar conductas debidas (prioridades de evacuación, rutas, buen trato de las unidades documentales, etc.)

2. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

La Escuela Superior de Administración Pública, institución de educación superior del orden nacional, creada mediante la Ley 19 de 1958, es un establecimiento público adscrito al Departamento Administrativo de la Función Pública, dotado de personería jurídica, autonomía académica, administrativa y financiera con patrimonio independiente, de conformidad con las normas que regulan el sector educativo en general y el servicio público de educación superior en particular.

La ESAP integra el sector administrativo de la Función Pública, y tiene como objeto la capacitación, formación y desarrollo desde el contexto de la investigación, docencia y extensión universitaria de los valores, capacidades y conocimientos de la administración y gestión de lo público, propendiendo por el fortalecimiento del Estado y de la ciudadanía.

La ESAP tiene como misión la investigación, la formación y la difusión de los conocimientos, valores y competencias del saber administrativo público en el orden nacional. Para cumplir con este precepto, la institución desarrolla sus actividades misionales a través de la docencia, la cual involucra programas de pregrado y posgrado, la investigación, y la proyección institucional, los cuales se desarrollan mediante el complemento de procesos estratégicos y de apoyo.

Mediante Decreto 164 de 16 de febrero de 2021 se modificó la estructura de la Escuela Superior de Administración Pública – ESAP para dar cumplimiento a las responsabilidades asignadas en normas legales vigentes y en las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2020, con el fin de fortalecer los procesos de formación, investigación e innovación, proyección institucional, internacionalización, así como su gestión institucional a partir del fortalecimiento de las tecnologías de la información y las comunicaciones, con el propósito de consolidarse como centro de gestión académica y científica en Administración Pública en el ámbito nacional y territorial.

De conformidad con el artículo 41 del Decreto 164 de 2021, son funciones de la Dirección Territorial, entre otras, las siguientes:

1. Dirigir y controlar la ejecución de los procesos, funciones, planes, programas y proyectos de la ESAP en la Sede Territorial.
2. Dirigir y controlar la ejecución de las políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo académico y administrativo de la Escuela en la Sede Territorial.

Así mismo, la Resolución 611 de mayo 13 de 2021, en su artículo séptimo, se delega y desconcentra en los Directores Territoriales de la ESAP:

1. La ordenación del gasto y la capacidad de contratación como contratante, con cargo al presupuesto de la ESAP, hasta por la suma equivalente a 250 SMMLV, de bienes y servicios requeridos por la Dirección Territorial, en el marco de lo previsto en el Plan Anual de Adquisiciones de la respectiva territorial, y
2. La capacidad de contratación en calidad de contratista hasta por la suma equivalente a 250 SMMLV, sin consideración a la naturaleza o al tipo de proceso.

La ESAP hace presencia en Colombia a través de 16 direcciones territoriales, una de ellas es del Atlántico, Magdalena, Cesar y La Guajira. Cada territorial, en virtud de la desconcentración administrativa y la delegación de funciones asignadas, organizacionalmente, se subdivide en: Dirección, Lugares de desarrollo, Grupo académico y Grupo administrativo y financiero. Estos

grupos internos de trabajo, creados mediante Resolución 612 de 2021, garantizan el cumplimiento de las funciones asignadas a las direcciones territoriales y respaldan los diferentes procesos con la finalidad de que los servicios que presta la ESAP se proporcionen en condiciones de eficacia, eficiencia y efectividad.

Dicha resolución asigna al Grupo Académico, entre otras, las siguientes funciones:

1. Adelantar las acciones necesarias para controlar la ejecución de los procesos, actividades, planes y programas de gestión académica, de acuerdo con las directrices del respectivo director territorial;
2. Ejecutar las políticas, planes, programas y proyectos de gestión académica a cargo de la Dirección Territorial;
3. Adelantar las acciones tendientes para cumplir los procesos institucionales de formación, servicios académicos e investigación, bajo las orientaciones del director territorial;
4. Llevar el registro, consolidar y analizar los datos, estadísticas e información relacionadas con la gestión adelantada en materia académica en la territorial, y mantener actualizada y hacer la trazabilidad de la cadena de información por periodos, según la política institucional;
5. Garantizar la atención oportuna a las solicitudes de los estudiantes y docentes;
6. Gestionar las certificaciones que soliciten los estudiantes y profesores en el ámbito académico y dejar la evidencia en las hojas de vida.

En virtud de esa desconcentración administrativa y la delegación de funciones, el Grupo Académico de la Sede Territorial se encarga de adelantar las acciones necesarias para controlar la ejecución de los procesos, actividades, planes y programas de gestión académica, de acuerdo con las directrices del respectivo director territorial, las cuales se enmarcan dentro del proyecto de inversión denominado “FORTALECIMIENTO DE LA CAPACIDAD INSTITUCIONAL PARA EL ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD ACADÉMICA DE LOS PROGRAMAS DE PREGRADO Y POSGRADO DE LA ESAP NACIONAL.

Para el segundo período académico de 2023, el programa de pregrado en Administración Pública Territorial contará, aproximadamente, con 1274 alumnos de pregrado y posgrado, en diferentes semestres académicos, distribuidos de la siguiente manera, según proyección de la Coordinación Académica para esta vigencia:

Lugar de Desarrollo	**Número de estudiantes**
Barranquilla	463
Valledupar	389
Valledupar	422

Ahora bien, para el desarrollo adecuado de dichos programas se requiere de un inmueble dotado de aulas, que brinde las garantías para el desarrollo académico en un ambiente pedagógico que posibilite el proceso de enseñanza-aprendizaje, ya que la necesidad es evidente y existente; de igual manera las condiciones sanitarias y de espacios al aire libre y, en general, las mínimas requeridas.

2.2. FACTORES ECONÓMICOS

Cuadro resumen: principales indicadores económicos

Variable	Periodicidad	Unidades	Fecha último dato	Último dato disponible	Dato anterior	Un año atrás
PIB (precios constantes) 1/	Trimestral	Var. % anual	sep-22	7,06	12,65	13,76
Índice de producción industrial (IPI) 2/	Mensual	Var. % anual	oct-22	5,31	6,79	10,53
Tasa de desempleo GEIH 3/	Mensual	%	nov-22	9,50	9,72	11,53
Inflación al consumidor (IPC) 4/	Mensual	Var. % anual	dic-22	13,12	12,53	5,62
TRM (viernes) 5/	Diaria	Pesos	ene-13-23	$ 4.692,04	$ 4.989,58	$ 3.950,40
Tasas de interés						
Tasa de intervención			dic-19-22*	12,00	11,00**	2,50
DTF 6/	Semanal		ene-13-23	13,60	13,77	3,52
Agregados monetarios* **						
Base monetaria	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	6,44	7,28	13,99
M3 7/	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	11,01	10,43	12,72
Cartera * **						
En moneda total	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	15,96	15,78	9,30
En moneda legal	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	16,81	16,58	9,32
En moneda extranjera 8/	Semanal	Var. % anual	dic-30-22	-4,10	-2,97	8,74
Sector externo						
Cuenta corriente	Trimestral	US$ millones % PIB	sep-22	-6.176,78 -7,24	-4.857,70 -5,46	-4.856,82 -6,13
Deuda externa	Mensual	US$ millones % PIB	oct-22	178.136,33 51,75	177.105,42 51,45	167.627,37 53,44
Saldo de reservas internacionales netas 9\ (p)	Mensual	US$ millones	dic-22	57.269,16	56.981,59	58.579,20
Situación fiscal: superávit (+) o déficit (-)						
SPC 10/	Trimestral	% PIB	mar-22	-0,87	-4,75	-1,29
GNC	Trimestral	% PIB	jun-22	-1,00	-1,20	-1,80

* Fecha de entrada en vigencia de la modificación.

** Tasa definida el 28 de octubre de 2022

2.3. SECTOR PERTENECIENTE AL OBJETO CONTRACTUAL

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos. La economía clásica establece que son tres los grandes sectores de la economía: sector primario o sector agropecuario, sector secundario o sector Industrial, sector terciario o sector de servicios. El sector analizado en el presente estudio se ubica dentro del sector terciario o de servicios el cual incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que su existencia es necesaria para el

correcto desarrollo y funcionamiento de la economía, pues se enfoca en la distribución y el consumo de mercancía, en la prestación de servicios personales tales como servicios públicos, salud, educación, entre otros.

Sector Económico: Sector terciario o de servicios Servicios de Arrendamiento

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO

La Federación de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas) explicó que los arriendos de vivienda urbana se podrán incrementar en hasta 13,12% en 2023, equiparando la cifra consolidada de inflación al cierre del año pasado, según lo establecido en el artículo 20 de la Ley 820 de 2003. El mercado de los arriendos asciende a $27,12 billones de pesos anualmente y la mayoría de las viviendas en alquiler se concentran en los estratos uno, dos y tres, según la organización. “Muchos propietarios apenas se están empezando a recuperar pues, aunque durante la pandemia rebajaron cánones, tuvieron que pagar sus obligaciones como créditos, impuestos y gastos habituales como impuestos y reparaciones”, añadió Reyes. Lo arriendos no necesariamente aumentarán en enero. El incremento se podrá producir cuando el contrato cumpla 12 meses a partir de su firma o de su renovación. También hay topes: la variación no puede superar en 1% del valor comercial del inmueble y debe el máximo de 2% de su valor catastral. Arrendamientos y ventas de oficinas siguen al alza en Latinoamérica, según estudio. También es importante señalar que este reajuste no aplica para contratos de vivienda firmados antes de julio 10 de 2003 o en caso de alquiler de inmuebles para uso comercial. En usos como locales, bodegas, consultorios, oficinas y los diferentes a vivienda, tanto el valor como el monto incremento deberán acordarse entre las partes o de acuerdo con lo que quedó consignado en el contrato de arrendamiento.

A) POR EL LADO DE LA OFERTA

PIB desde el enfoque de la producción

En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021pr (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 8,1% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas

de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 36,9% (contribuye 1,1 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 7,0% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).

En lo corrido del año 2022pr, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento 9,4%. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 15,1% (contribuye 2,9 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 12,6% (contribuye 1,6 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,0% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 1,6%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 7,5%.

• Construcción crece 2,8%.

• Explotación de minas y canteras crece 1,9%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,4	-1,0	-1,2
Explotación de minas y canteras	2,5	1,3	1,9
Industrias manufactureras	7,0	12,6	0,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,7	4,9	-0,4
Construcción	13,4	9,2	2,8
Comercio al por mayor y al por menor[3]	8,1	15,1	0,9
Información y comunicaciones	14,0	17,6	1,5
Actividades financieras y de seguros	9,2	5,8	-0,2
Actividades inmobiliarias	2,1	2,0	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	7,9	10,0	1,6
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	2,9	6,1	-0,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	36,9	37,0	7,5
Valor agregado bruto	**6,6**	**9,2**	**0,9**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	10,8	11,9	3,1
Producto Interno Bruto	**7,0**	**9,4**	**1,6**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

PIB desde el enfoque del Gasto

En el tercer trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto en su serie original crece 7,0% respecto al mismo periodo de 2021pr.

Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto (ver tabla 14):

• Gasto en consumo final crece 6,7%.

• Formación bruta de capital crece 21,2%.

• Exportaciones crecen 14,5%.

• Importaciones crecen 23,3%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto crece en 1,6%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Esta variación se explica por la siguiente dinámica:

• Gasto en consumo final decrece 2,6%.

• Formación bruta de capital crece 3,2%.

• Exportaciones decrecen 1,8%.

• Importaciones crecen 4,5%.

Tabla 14. Componentes del gasto
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Componentes del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Gasto de consumo final[2]	6,7	10,4	-2,6
Formación bruta de capital[3]	21,2	19,2	3,2
Exportaciones	14,5	21,0	-1,8
Importaciones	23,3	29,2	4,5
Producto Interno Bruto	**7,0**	**9,4**	**1,6**

Fuente: DANE, Cuentas Nacionales

Gasto de consumo final

En el tercer trimestre de 2022pr el gasto de consumo final crece 6,7% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Los componentes del gasto que explican este comportamiento son (ver tabla 15):

• Gasto de consumo final individual de los hogares crece 7,8%.

• Gasto de consumo final del gobierno general crece 1,6%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el gasto de consumo final decrece en 2,6% en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Esta variación se explica por la siguiente dinámica:

• Gasto de consumo final individual de los hogares decrece 2,2%.

• Gasto de consumo final del gobierno general crece 0,02%.

• Gasto de consumo final del gobierno general crece 0,7%.

Tabla 15. Gasto de consumo final
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Componentes del gasto de consumo final	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Gasto de consumo final individual de los hogares[2 3]	7,8	11,6	-2,2
Gasto de consumo final del gobierno general	1,6	4,5	0,02
Gasto de consumo final	**6,7**	**10,4**	**-2,6**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Exportaciones

En el tercer trimestre de 2022pr, las exportaciones crecen 14,5% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, las exportaciones decrecen en 1,8%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 17).

Tabla 17. Exportaciones
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Componente del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Exportaciones	14,5	21,0	-1,8

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Importaciones

En el tercer trimestre de 2022pr, las importaciones crecen 23,3% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021pr. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, las importaciones crecen en4,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

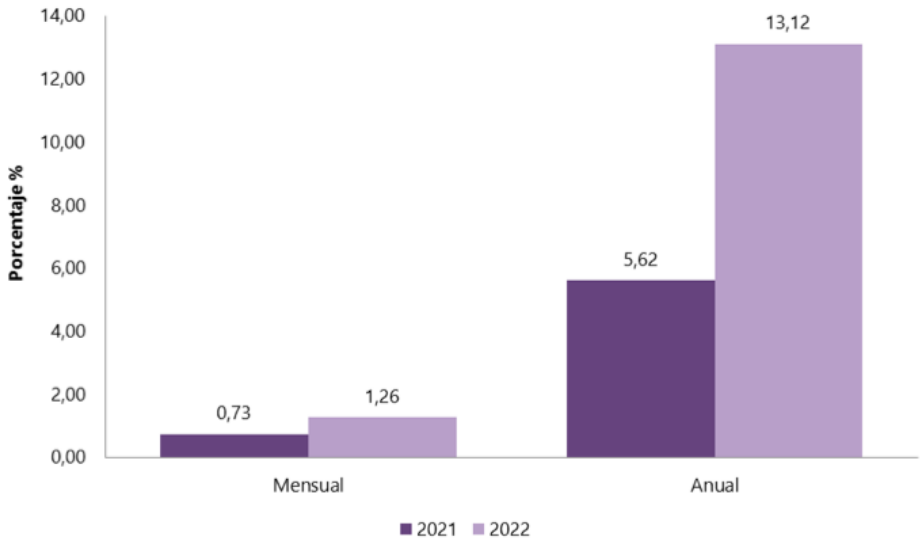
Tabla 18. Importaciones
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Tercer trimestre 2022pr

Componente del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2022pr- III / 2021pr-III	2022pr / 2021pr	2022pr- III / 2022pr-II
Importaciones	23,3	29,2	4,5

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

Índice de Precios al Consumidor- IPC

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Diciembre 2021 - 2022



Fuente: DANE, IPC.

IPC Variaciones total nacional diciembre 2022/2021

De conformidad al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, al mes de diciembre de 2022, el IPC registró una variación de 13,12% en comparación con el mismo periodo de la anterior vigencia.

1. IPC variación y contribución anual por divisiones de gasto

Cuadro 1. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Diciembre 2021 - 2022

		2021		2022	
Divisiones de Gasto	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15.05	17.23	2.73	27.81	4.88
Restaurantes y hoteles	9.43	8.83	0.85	18.54	1.84
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4.19	4.34	0.18	18.25	0.73
TOTAL	100.00	5.62	5.62	13.12	13.12
Bienes y servicios diversos	5.36	4.19	0.22	13.09	0.69
Transporte	12.93	5.69	0.73	11.59	1.49
Prendas de vestir y calzado	3.98	-2.60	-0.09	11.22	0.38
Salud	1.71	3.98	0.07	9.53	0.16
Bebidas alcohólicas y tabaco	1.70	4.60	0.08	8.37	0.14
Recreación y cultura	3.79	1.04	0.04	8.36	0.30
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33.12	3.68	1.22	6.94	2.25
Educación	4.41	2.76	0.11	5.98	0.24
Información y comunicación	4.33	-12.10	-0.51	0.25	0.01

IPC variación y contribución mensual según divisiones de gasto diciembre 2021-2022

En el mes de diciembre de 2022, el IPC registró una variación de 13,12% en comparación con diciembre de 2021. En el último año, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (27,81%), Restaurantes y hoteles (18,54%) y, por último, Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (18,25%) se ubicaron por encima del promedio nacional (13,12%). Entre tanto, las divisiones Bienes y servicios diversos (13,09%), Transporte (11,59%), Prendas de vestir y calzado (11,22%), Salud (9,53%), Bebidas alcohólicas y tabaco (8,37%), Recreación y cultura (8,36%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (6,94%), Educación (5,98%) y, por último, Información y comunicación (0,25%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alimentos y bebidas no alcohólicas, Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Restaurantes y hoteles, Transporte y Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar, las cuales en conjunto contribuyeron con 11,20 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

1.1. IPC Variaciones y contribuciones de las subclases en el año

Cuadro 2. IPC Variación y contribución anual
Por principales subclases
Diciembre 2022

Subclase	Variación (%)	Contribución Puntos porcentuales
Comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio	18,70	1,25
Electricidad	22,40	0,71
Vehículo particular nuevo o usado	20,94	0,58
Arriendo imputado	3,60	0,50
Carne de res y derivados	20,21	0,50
Arroz	54,05	0,48
Productos de limpieza y mantenimiento	37,89	0,45
Comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato	21,40	0,43
Leche	36,65	0,42
Arriendo efectivo	3,69	0,37

En diciembre de 2022 en comparación con diciembre de 2021, la variación anual de las subclases que más aportaron al índice total fueron: comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio, (18,70%), electricidad (22,40%), vehículo particular nuevo o usado (20,94%), arriendo imputado (3,60%), carne de res y derivados (20,21%), arroz (54,05%), productos de limpieza y mantenimiento (37,89%), comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato (21,40%), leche (36,65%) y arriendo efectivo (3,69%). Las mayores contribuciones negativas se presentan en: aparatos de procesamiento de información y hardware (-1,01%), elementos implementos médicos (-3,81%).

1.1.2. Indicadores Económicos

A continuación, se detallan los principales indicadores económicos en Colombia al mes de junio de la vigencia 2023:

1.1.3. Tasa Representativa del Mercado

La Tasa de Cambio Representativa del Mercado–TRM– es el promedio ponderado por monto de las operaciones de compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América a cambio de moneda legal colombiana, pactadas para cumplimiento en ambas monedas el mismo día de su negociación, efectuadas por los Intermediarios del Mercado Cambiario dentro del horario que establezca el Banco de la República mediante reglamentación general. A continuación, se muestra el comportamiento de la Tasa representativa del Mercado en el periodo comprendido entre el mes de enero de 2022- enero de 2023:

Comportamiento Tasa representativa del Mercado enero 2022- enero 2023

La estabilidad financiera se entiende como una situación en la cual el sistema financiero (establecimientos, mercados e infraestructuras) cumple con tres características:

- Evalúa y administra los riesgos financieros de una manera apropiada;
- Facilita el desempeño de la economía y la asignación eficiente de los recursos;
- Está en capacidad de absorber, disipar y mitigar de manera autónoma la materialización de los riesgos que pueda surgir como resultado de eventos adversos.

La estabilidad del sistema financiero es un elemento clave para el Banco de la República, pues sin ella se compromete el desempeño de la economía y, por tanto, el logro del objetivo constitucional de mantener una inflación baja y estable.

Naturalmente, alcanzar la estabilidad financiera depende de la acción coordinada de múltiples autoridades, así como del comportamiento de las entidades que conforman el sistema financiero.

El Banco de la República, en su carácter de autoridad crediticia de la economía colombiana, promueve el logro de la estabilidad financiera a través de tres estrategias, que persiguen cada una de las tres características:

La publicación de informes periódicos, ejercicios de stress test y trabajos de investigación con el objetivo de informar a los participantes en los mercados financieros y al público, además de promover el debate público sobre las tendencias y los riesgos que atañen al sistema financiero; el uso de políticas de carácter macroprudencial para mitigar la aparición de balances financieros que impliquen una asignación ineficiente de los recursos; El mantenimiento de un sistema de pagos eficiente y la provisión de operaciones para regular la liquidez de la economía y facilitar el normal funcionamiento del sistema de pagos, así como de apoyo de última instancia a los establecimientos de crédito.

En la ilustración se observa que en el periodo entre enero-2022 a enero-2023 la tasa de cambio presentó un incremento aproximado del 17%, lo cual podría tener una incidencia en los precios de los servicios requeridos por la Dirección Territorial.

3. ANALISIS LEGAL

El arrendamiento de esta clase de inmuebles, que se desean adquirir a título de tenencia, se rige en Colombia por las disposiciones del Código Civil y de Comercio, enmarcándose en los acuerdos mercantiles, en donde su clausulado y obligaciones, se estipulan entre las partes con cierta libertad negociar.

Al presente proceso de selección, son aplicables los principios y normas de la Constitución Política, de conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, Manual de Contratación Administrativa de la entidad y demás normas que las modifiquen, adicionen o reglamenten. Para aquellos aspectos no regulados en las normas anteriores, se aplicarán las normas comerciales y civiles pertinentes, así como las reglas previstas en este estudio previo. Para lo cual se adelantará el arrendamiento del bien inmueble, bajo la modalidad de contratación directa.

También tendrán aplicación las normas legales que se dicten sobre la materia durante el desarrollo de esta contratación y que deban empezar a regir durante la vigencia de la misma, con las excepciones que al respecto se determinen y las que se desprendan de las normas generales sobre vigencia de normas.

La causal se enmarca en lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11. Arrendamiento de bienes inmuebles del Decreto 1082 de 2015, que dispone: “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."

La ESAP, cuenta con inmuebles propios para su funcionamiento, pero estos resultan insuficientes para instalar todos los estudiantes, funcionarios, empleados y contratistas, por lo cual se hace necesario suscribir un contrato de arrendamiento con una persona naturales o jurídica, acorde con las disposiciones constitucionales y legales vigentes, con el objeto de satisfacer necesidades de interés general, en lo atinente al buen y eficiente servicio a los usuarios y propiciar ambientes dignos para la formación de los estudiantes.

Teniendo en cuenta la Directiva Presidencial 08 de 2022 (17 de septiembre), mediante la cual se impartieron medidas para fortalecer la racionalización, la probidad y la eficiencia del gasto público, en desarrollo de los principios que rigen la función pública, la cual en relación con medidas de austeridad en gastos de funcionamiento e inversión expresa lo siguiente sobre arrendamiento de sedes de entidades públicas:

ARRENDAMIENTOS DE SEDES - Antes de tomar un inmueble en arriendo, o de renovar contratos de arriendo, cada entidad pública deberá verificar si existen inmuebles de otras entidades que pueda ser viables para su funcionamiento a fin de celebrar un contrato de comodato, o un contrato de arrendamiento, con otra entidad pública.

Se consultó mediante oficio dirigido a la Gobernación del Cesar, a la Alcaldía de Valledupar y a la Sociedad de Activos Especiales SAE y CISA, se estudie la posibilidad de conceder a la ESAP, bajo la figura de comodato, donación u otra modalidad, un predio con sus instalaciones construidas para utilizarlo como sede donde opere o funcione la ESAP, con sus estudiantes y equipo de colaboradores del área administrativa con las zonas necesarias para su operación y cumplimiento de nuestra misión institucional, solicitud que a la fecha la Gobernación del Cesar y Alcaldía de Valledupar no han dado respuesta positiva.

De otra parte, la entidad realizó la verificación en el portal de Colombia Compra Eficiente, dentro de los Acuerdo Marco de Precios vigentes a la fecha y con cobertura en la Ciudad de Valledupar, encontrando que para la necesidad NO existe Acuerdo Marco Vigente para el presente objeto contractual.

Para la selección del contratista la Entidad aplicará los principios de economía, transparencia, publicidad y demás definidos en la Ley 80 de 1993 y los postulados que rigen la función administrativa.

4. ANALISIS TECNICO

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: CINCO (05) MESES, sin exceder la presente vigencia presupuestal y empezará a contarse a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución indicados en el presente documento.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO:

Según lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, reglamentario del sector administrativo de planeación nacional, numeral 1, el cual establece "Verificar las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad en la que la Entidad Estatal requiere el inmueble", por cada solicitud de concepto de arrendamiento que se solicite, se debe adelantar un estudio de mercado del valor por m2 de los inmuebles referenciados, especificando los términos y características de los predios indagados.

El estudio de mercado que debe realizar la Escuela Superior de Administración Pública, para efectos de los valores en las ciudades de más de 100 mil habitantes se debe adelantar de manera zonificada, es decir sectorizada y en los municipios de menos de 100 mil habitantes se puede adelantar el estudio de manera general dentro del municipio.

El estudio se puede obtener a través de agencias inmobiliarias, lonjas de propiedad raíz, cotizaciones, avalúos o propuestas directas de los propietarios o accediendo a Internet obteniendo la información dentro del municipio en donde se encuentra el inmueble a arrendarse.

El estudio debe tener un mínimo de tres cotizaciones de inmuebles con el valor por m2 del área física del predio, sin incluir valores adicionales como computadores, servicios públicos y otros, si existen ofertas de otros componentes, debe hacerse explícito por aparte.

Ahora bien, con fundamento en lo anterior, y de acuerdo al CDP 7223 del 14 de julio de 2023 el Valor estimado del contrato es la suma de **NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE ($90.400.000), INCLUIDO IVA.**

La Escuela Superior de Administración Pública se compromete a pagar el valor del contrato subordinado a las apropiaciones que del mismo se hagan del presupuesto, de la siguiente manera: El valor disponible por la entidad para la ejecución del presente contrato es la suma de **NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE ($90.400.000), INCLUIDO IVA,** de conformidad con el régimen tributario al que pertenezca el contratista; esta suma será

cancelada por La Escuela Superior de Administración Pública al ARRENDADOR, de la siguiente forma: Valor canon de arrendamiento mensual del inmueble destinado para el Arrendamiento de aulas del bien inmueble de la ciudad de Valledupar, con el fin de garantizar la continuidad programas académicos de la ESAP en el Lugar de desarrollo de Valledupar es de **DIECIOCHO MILLONES OCHENTA MIL PESOS MCTE ($18.080.000)** incluido IVA; pagaderos así: CINCO (05) pagos iguales correspondientes a cánones de arrendamiento, por valor de **DIECIOCHO MILLONES OCHENTA MIL PESOS MCTE ($18.080.000)**, cada uno**.**

Por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, la Escuela Superior de Administración Pública pagará al contratista mediante pagos mensuales contra recibo a satisfacción de la prestación del servicio requerido, debidamente certificado por el supervisor del contrato, previo cumplimiento de los siguientes requisitos: **POR PARTE DEL CONTRATISTA:** Presentación de la Factura Electrónica, en las condiciones señaladas por la Ley y los lineamientos internos de la Entidad; acreditación de encontrarse al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, mediante la presentación de las planillas de pago correspondientes al periodo facturado.

Los pagos a que se obliga la Escuela Superior de Administración Pública en virtud del contrato se sujetarán a las apropiaciones y disponibilidades presupuéstales correspondientes, y a la situación de recursos del Programa anual mensualizado de Caja –PAC.

Para cada pago, la Entidad realizará las deducciones de ley que correspondan, según su naturaleza y tipología.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MINIMAS QUE DEBE CUMPLIR EL BIEN OBJETO DE ARRIENDO

Nota: Los costos de servicios públicos de luz, agua, servicio de vigilancia, aseo e internet deberán estar incluidos en la oferta correspondiente y serán asumidos por el futuro contratista.

- El bien inmueble debe estar localizado en el casco urbano de la ciudad de Valledupar, con el fin de facilitar el traslado de los estudiantes, funcionarios y clientes externos a las oficinas administrativas.

- El bien inmueble debe contar como mínimo:

  - 12 aulas; cada una, con capacidad mínima para 30 estudiantes.
  - Espacios destinados a oficina para 6 funcionarios y/o contratistas de la ESAP.
  - Un salón destinado para docentes ESAP.
  - Un espacio destinado para archivo.

- Un área destinada para el funcionamiento de la bodega de la ESAP.
- Un espacio destinado para la cafetería, para estudiantes, personal docente y administrativo.
- Baños con sus respectivos sanitarios y lavamanos cada uno debidamente individualizados, para damas y caballeros.
- El inmueble deberá contar con servicios públicos de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable y servicio de internet; de los cuales el consumo respectivo, será asumido por la ESAP.

Dentro de las especificaciones del bien objeto de arrendamiento, se deben garantizar las siguientes condiciones:

- Garantizar el suministro de agua potable y el óptimo funcionamiento de rejillas y cañerías de agua residuales de todas las áreas en general.
- Corriente eléctrica de 110, y 220 trifásica, (Si hay conexiones eléctricas en los pisos, éstas deben sellarse totalmente para evitar cortocircuitos al momento de realizar lavados o aseo general, como también evitar accidentes).
- Garantizar el correcto funcionamiento de todas las lámparas y demás dispositivos eléctricos del ambiente en general.
- Paredes, piso y techos en excelente estado. No debe haber humedad en las paredes, ni techos rotos.
- Baños con dispensadores de jabón en los lavamanos, toallas de papel y/o tela y papel higiénico.
- Un área para contenedores de basura.
- Aire acondicionado en excelentes condiciones para el ambiente. Se debe realizar periódicamente el mantenimiento preventivo y correctivo de ser necesario.
- Garantizar el mantenimiento preventivo y correctivo del aire acondicionado durante todo el periodo de arrendamiento.
- Contar con iluminación adecuada.
- Proveer la señalización necesaria que permita decidir en caso de riesgo.
- Prevenir conductas indebidas (fumar, desaseo, uso de agua en caso de desastre), y a fomentar conductas debidas (prioridades de evacuación, rutas, buen trato de las unidades documentales, etc.)

4.1. Normatividad Técnica y cambios recientes en su aplicación:

- Constitución Política
- Ley 80 de 1993
- Ley 1150 de 2007

- Decreto 1082 de 2015
- Decreto Ley 019 de 2012
- Decreto 1510 de 2013
- Ley 1474 de 2011
- Código Contenciosos Administrativo
- Código de Comercio
- Código Civil
- Decreto ley 2811 de 1974. Reglamentado por los Decretos Nacionales 1608 de 1978, 1715 de 1978, 704 de 1986, 305 de 1988, 4688 de 2005, 2372 de 2010. Código De Los Recursos Naturales
- Ley 9 de 1979, Reglamentada Parcialmente por los Decretos Nacionales Nos. 704 de 1986, 305 de 1988, Resolución 1172 de 1989, 374 de 1994, 546 de 1998, 2493 de 2004, Modificada por el art. 36, Decreto Nacional 126 de 2010. Código Sanitario Nacional, en su compendio de normas sanitarias relacionadas con la afectación de la salud humana y el medio ambiente.
- Resolución 1555 de 2005 (MAVDT). Se reglamenta el uso del Sello Ambiental Colombiano. Resolución 242 de 2014, Artículo 13.- Programas de Gestión Ambiental, Programa de Consumo Sostenible. Este programa deberá definir acciones que promuevan el uso y consumo responsable de materiales; el fortalecimiento de la cadena de suministro que generen valor agregado en la entidad, con la adquisición de un bien, producto o servicio; que minimice los impactos ambientales más significativos desde la extracción de la materia prima, su fabricación, distribución, hasta su disposición final, considerando el ciclo de vida de los productos. Las entidades deberán verificar que los terceros con que se contrate la prestación de un bien o servicio cuenten con los permisos ambientales requeridos para el desarrollo de su actividad.
- Y demás normas concordantes en la materia

5. ANALISIS DESDE LA PERSPECTIVA ORGANIZACIONAL:

La Escuela Superior de Administración Pública requiere la prestación del servicio de una persona natural o jurídica que se encuentre legalmente constituida ante la cámara de comercio, que dentro de su objeto social contemple el Arrendamiento de aulas del bien inmueble de la ciudad de Valledupar, con el fin de garantizar la continuidad programas académicos de la ESAP en el Lugar de desarrollo de Valledupar y/o relacionado con el objeto de contratación, que cumpla con las condiciones de idoneidad y experiencia exigidas en el presente proceso de selección; para que

ponga a disposición, las condiciones técnicas aquí señaladas, que se encuentre en óptimas condiciones, que cumpla con todos los reglamentos, permisos, requeridos por la ley, lo anterior con el fin de minimizar los riesgos en la futura contratación, en lo que respecta con la prestación del servicio.

6. ESTUDIO DE MERCADO

Con el propósito de establecer un presupuesto estimado del contrato, se procedió a solicitar cotización a otros inmuebles con similares características, que permitieran establecer con fundamento en las cotizaciones indicadas, un precio acorde con el mercado y que refleje la mejor relación costo beneficio; razón por la cual se adjunta el estudio comparativo de ofertas presentadas.

En la actualidad, la entidad no cuenta con espacio disponible en los inmuebles propios ni con recursos para adquirir un inmueble nuevo, por lo cual persiste la necesidad del arrendamiento del bien inmueble para el funcionamiento de las áreas administrativas y académicas.

Es imperante para la territorial, continuar con los procesos administrativos y misionales que se realizan en las sedes, para el cumplimiento de las metas exigidas por la dirección nacional.

Existe una oferta muy limitada en la ciudad de Valledupar de bienes inmuebles disponibles para ser arrendados como se evidencia el estudio de mercado, que cumplan con los requisitos técnicos necesarios para el funcionamiento de las oficinas administrativas del Despacho Territorial.

6.1. DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO

Para el proceso de determinación del presupuesto se tuvo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Valledupar, el presupuesto dispuesto por la Dirección Nacional para la presente contratación, el análisis de las especificaciones técnicas requeridas por la entidad, el valor y demás condiciones ofrecidas en la cotización. Como resultado del análisis mencionado, el valor del canon mensual de arrendamiento para la contratación de la vigencia 2023 se estimó en el valor de **DIECIOCHO MILLONES OCHENTA MIL PESOS MCTE ($18.080.000)** incluido IVA, como canon mensual de arrendamiento; la cual se ajusta a la totalidad de las necesidades requeridas por la ESAP Territorial No 2.

7. ANALISIS DE LA DEMANDA

7.1. ADQUISICIONES PREVIAS DE LA ENTIDAD

Para realizar el análisis de la demanda, la entidad tuvo como referencia el comportamiento de procesos contractuales desarrollados en vigencia anterior, en donde se contrató el respectivo servicio, el cual se prestó en términos de calidad.

Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado
ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ATL-P122-2022	Contratación Arriendo Barranquilla	Presentación de oferta	30/06/2022 1:36 PM (UTC -5 horas)	-	160.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado
ESAP TERRITORIAL BOYACA CASANARE	Nº T8-MC-ESAP-02-2022	ARRIENDO DE INMUEBLE PARA EL AREA DE BIENESTAR UNIVERSITARIO Y GIMNASIO DE LA ESAP	Presentación de oferta	3/06/2022 4:25 PM (UTC -5 horas)	8/06/2022 10:00 AM (UTC -5 horas)	13.621.100 COP	Proceso adjudicado y celebrado
ESAP TERRITORIAL ATLÁNTICO	ATL-P116-2022	Arriendo Valledupar	Presentación de oferta	27/01/2022 2:47 PM (UTC -5 horas)	-	176.000.000 COP	Proceso adjudicado y celebrado

8. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DEL RIESGO

En esta clase de contratos los riesgos previsibles son en la ejecución del contrato, específicamente relacionados con la efectiva prestación del servicio Por lo anterior los riegos se estiman en la siguiente matriz.

ITEM	1	2	3	4	5	6
Clase	Específica	General	General	General	General	General
Fuente	Interno	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo
Etapa	Planeación	Selección	Selección	Selección	Contratación	Ejecución
Tipo	Riesgos Operacionales	Riesgos Económicos	Riegos Financieros	Riesgos Económicos	Riesgos Operacionales	Riesgos Operacionales
Descripción	Que la relación, caracterización de los bienes alcance del objeto contractual no incluya en detalle la caracterización e indicaciones de logística para entrega en situ.	Análisis insuficiente en los precios unitarios registrados por el proponente en su oferta económica.	Insolvencia del contratista	Ofertas con Precio Artificialmente bajo	Demora en la constitución de las garantías	Descontinuidad de fabricación y/o agotamiento en la comercialización de artículos o materiales del alcance de la contratación
Consecuencia de la ocurrencia del evento	1-Atraso en la apertura del proceso. 2- Inconsistencias de oferta del mercado 3- Inconsistencia en el alcance de la contratación 4- Reprocesos para ajustar el alcance del suministro y recalculación del presupuesto que ampara el proceso de contratación	Errores cometidos por el oferente en la elaboración de su propuesta económica que le conlleve a ofrecer un precio artificialmente bajo.	1-Incapacidad de ejecutar y mantener las obligaciones contractuales de manera independiente al pago que emita la entidad en los términos pactados en la ejecución.	1-Desequilibrio económico 2- Incumplimiento en las condiciones de ejecución una vez se adjudique el contrato	Desfase en el tiempo de ejecución del contrato	Incumplimiento en las entregas programadas para atender oportunamente los requerimientos internos de suministro para satisfacer las necesidades, generando afectación en los compromisos de del Centro de Formación.
Probabilidad	2	2	2	2	1	3
Impacto	3	3	3	3	4	4
Valoración	5	5	5	5	5	7
Categoría	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Alto
¿A quién se le asigna?	Entidad Estatal 100%	Contratista 100%	Entidad Estatal 100%	Contratista 100%	Contratista 100%	Contratista 100%
Tratamiento/Control a ser implementado	Revisión y actualización de las	1-Realizar la correcta verificación de la	Verificación de la capacidad	1- Requerir al contratista para	Adelantar los acercamientos con el	1. Disponer de mecanismos de

		fichas con especificaciones de compra respecto a especificaciones funcionales y verificación de direcciones sitios de entrega.	oferta económica con la inclusión de las variables explícitas en el pliego de condiciones, relativas a la logística y caracterización de entrega . 2- Hacer uso de los canales oficiales para formular observaciones y solicitar aclaraciones antes del cierre del proceso.	financiera y organizacional del Proponente, la cual deberá cumplir con los requisitos habilitantes financieros definidos por la entidad en el pliego de condiciones, la cual se evaluará de manera consolidada la capacidad financiera única del proponente en cubrimiento de la proporción y alcance de la oferta presentada	justificar precios artificialmente bajos en atención con el Artículo 2.2.1.1.2.2.4. Oferta con valor artificialmente bajo, Decreto 1082 de 2015. 2- Revisar coherencia de la oferta económica y aclaraciones presentadas	contratista y/o tomar las medidas para hacer que se constituyan en el menor tiempo posible las garantías correspondientes.	monitoreo a los inventarios y cadenas de suministro de los artículos del objeto contractual. 2. Generar las alertas oportunamente para analizar y establecer alternativas para aprobación por parte de la entidad, que viabilicen y justifiquen modificaciones a las condiciones inicialmente pactadas, permitiendo dar continuidad con la ejecución contractual.
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	1	1	1	1	1	1
	Impacto	3	2	2	2	2	2
	Valoración	4	3	3	3	3	3
	Categoría	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Medio
¿Afecta la ejecución del contrato?		NO	SI	SI	SI	SI	SI
Responsable por implementar el tratamiento		Coordinadora de Programas Especiales	Contratista	1- Comité Evaluador	1- Comité Evaluador	Oficina Ejecutora	Contratista / Supervisor del contrato
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento		Desde el momento de autorizar la centralización del suministro por parte de la Subdirección	Desde la presentación de las ofertas por parte de los proponentes	Desde la presentación de las ofertas por parte de los proponentes	Desde la realización de la subasta	Desde la suscripción del contrato	Durante la ejecución del contrato
Fecha estimada en que se completa el tratamiento		liquidación del contrato	Hasta la adjudicación del contrato	Hasta la adjudicación del contrato	Hasta la adjudicación del contrato	Hasta la aprobación de garantías	Antes de la terminación del plazo contractual
Monitoreo y revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	1-Antes de la adjudicación por el líder del proceso 2- después de la adjudicación por el supervisor del contrato	Monitoreo y control por parte del comité evaluador	Verificación de los documentos financieros indicados en el pliego de condiciones	Seguimiento en el cumplimiento de la oferta y condiciones pactadas	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del Supervisor
	Periodicidad	Permanente	Permanente	Proceso evaluación y adjudicación	Proceso evaluación y adjudicación	Permanente	Permanente

ITEM	7	8	9	10	11	12	13
Clase	Específica	General	Específica	General	General	General	General
Fuente	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo	Externo
Etapa	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución	Ejecución
Tipo	Riesgos Económicos	Riesgos Regulatorios	Riesgos Operacionales	Riegos Financieros	Riesgos Operacionales	Riesgos sociales o políticos	Riesgos Ambientales
Descripción	Fluctuación en Costos de oportunidad derivados de la estacionalidad del bien, saturación de los mercados, bajas o alzas en la moneda, caída o alza de los precios por diversos factores y reconocidas por los entes reguladores del mercado	Cambios regulatorios que afecten la actividad económica del contratista	Entrega de los artículos sin el cumplimiento de los requisitos y especificaciones funcionales requeridas.	Insolvencia del contratista	Riesgo asociado al transporte de los bienes para entrega in situ	Protestas sociales que impidan la circulación para la entrega de los materiales	Eventos de la naturaleza por fuera del control de las partes
Consecuencia de la ocurrencia del evento	Variación en los precios de los bienes y sobrecostos que pueden variar	Afectación directa o indirecta en la ejecución del contrato.	1- Devolución de los artículos con objeción de cumplimiento 2- Costos adicionales	Interrupción e Imposibilidad de la ejecución del objeto contractual	Aumento de los fletes de transportes , insuficiencia de las pólizas de seguro	Incumplimiento en las entregas programadas en el tiempo acordado	Afecta la ejecución del contrato

		significativamente por cambios exagerados en la tasa de cambio y otras situaciones de orden económico, que lleve a un desequilibrio en la ecuación económica contractual y las consecuencias de incumplimiento que lleva.		que debe asumir el Contratista 3- Demora en trámites de aprobación facturación. 4- Afectaciòn en la ejecución de proyectos ESAP		de transporte y daños de los artículos y materiales durante su transporte a situ requerido		
Probabilidad		2	1	2	1	2	2	2
Impacto		3	2	3	5	5	4	4
Valoración		5	3	5	6	7	6	6
Categoría		Medio	Bajo	Medio	Alto	Alto	Alto	Alto
¿A quién se le asigna?		Contratista 100%	Contratista 50% y Entidad Estatal 50%	Contratista 100%	Contratista 100%	Contratista 100%	Contratista 50% y Entidad Estatal 50%	Contratista 50% y Entidad Estatal 50%
Tratamiento/Control a ser implementado		1. Previsión por parte del Contratista en la proyección de los precios presentados en su oferta económica que soportó la adjudicación, respecto al comportamiento de la tasa representativa del mercado en los casos que aplique. 2. Manifestaciones de análisis de precios en atención con el Artículo 2.2.1.1.2.2.4. Oferta con valor artificialmente bajo, Decreto 1082 de 2015. 3. Transferir el riesgo a un tercero – garantías	Mantener en constante actualización las normas aplicables al objeto de contratación	El contratista debe implementar los mecanismos previstos en atención con el cumplimiento de las condiciones mínimas de logística señalada en el pliego de condiciones, antes y durante el proceso de alistamiento y entrega por la entidad Verificar en la entrega el cumplimiento de los requisitos y especificaciones técnicas pactadas en el contrato, so pena de devolución y aplicación de términos de reposición o cambio., o en su defecto transferir el riesgo a un tercero – garantías	Transferir el riesgo a un tercero - garantías	1. Previsión por parte del Contratista en el comportamiento de costos directos e indirectos así como las condiciones aplicables a la logística requerida, considerada como parte de la oferta económica presentada y que soportó la adjudicación. 2. Transferir el riesgo a un tercero – garantías	Identificar las circunstancias y eventos que pueden afectar las entregas, permitiendo establecer alternativas y/o cambios en la logística aplicada a la zona afectada.	Transferir el riesgo a un tercero - garantías
Impacto después del tratamiento	Probabilidad	1	1	1	1	1	1	1
	Impacto	1	2	2	2	2	2	3
	Valoración	2	3	3	3	3	3	4
	Categoría	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo	Bajo
¿Afecta la ejecución del contrato?		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Responsable por implementar el tratamiento		Contratista	Entidad estatal / contratista	Contratista	Entidad estatal	Contratista	Contratista y Entidad	Contratista
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento		Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato	Durante la ejecución del contrato
Fecha estimada en que se completa el tratamiento		Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual	Antes de la terminación del plazo contractual
Monitoreo y revisión	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del contratista	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del supervisor	Monitoreo y control por parte del supervisor	1-Antes de la adjudicación por el líder del proceso

								2- después de la adjudicación por el supervisor del contrato
	Periodicidad	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente	Permanente

DETERMINACIÓN DEL PRESUPUESTO

Para el proceso de determinación del presupuesto se tuvo en cuenta las condiciones del mercado inmobiliario en la ciudad de Valledupar, el presupuesto dispuesto por la Dirección General para la presente contratación, el análisis de las especificaciones técnicas requeridas por la entidad, el valor y demás condiciones ofrecidas en las cotizaciones allegadas. Como resultado del análisis mencionado, el valor del canon mensual de arrendamiento para la contratación de la vigencia 2023-2 se estimó en consideración al estudio de mercado que se anexa en el valor de **DIECIOCHO MILLONES OCHENTA MIL PESOS ($18.080.000,00)** incluido IVA, como canon mensual de arrendamiento; la cual se ajusta a la totalidad de las necesidades requeridas por la ESAP Territorial No 2.

ADAULFO ANDRÉS CALDERÓN PACHECO
Director Territorial Atlántico

KATTY JIMENEZ ALVAREZ
Coordinadora Administrativa y Financiera