CONTRATACIÓN DIRECTA	SG-AAI-006-2024
OBJETO:	2024R- 1088 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TRES BODEGAS UBICADAS EN LA AVENIDA 2 # S 15-30 (PARCIAL VER NOTA), 15-42/48 Y 15/58-62 DE ESTA CIUDAD, LAS CUALES SERÁN DESTINADAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO QUE TIENE COMO FIN EL DEPÓSITO DE LOS ARCHIVOS DE LOS FONDOS DOCUMENTALES ACUMULADOS Y DE LA GESTIÓN DOCUMENTAL DE LAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA.
FECHA:	MARZO 2024

Tabla de Contenido

I. Introducción 1
II. Análisis del Mercado..... 2
III. Análisis de la Oferta y Demanda..... 13
IV. Entorno Internacional "Descripción si esta modalidad de contratación está cubierta o no por los acuerdos comerciales vigentes" 15
V. Marco Regulatorio 15
VI. Aspecto Técnico 15
VII. Aspecto Comercial y Análisis de precios..... 16
VIII. Análisis de Riesgo..... 24
IX. Conclusiones 25

I. Introducción

El presente estudio del sector busca llevar a cabo una evaluación panorámica del mercado colombiano, abordando aspectos microeconómicos y macroeconómicos vinculados al sector relativo al objeto contractual, es decir el sector servicios, y de manera más concreta *Servicios de Alquiler y arrendamientos de propiedades y edificaciones*. El inmueble para alquilar tiene el propósito de garantizar el espacio físico para almacenar el archivo del Municipio de San José de Cúcuta. La intención subyacente de este análisis es, por tanto, obtener una comprensión de las variables económicas, técnicas, financieras y legales que inciden en el uso eficiente y efectivo de los recursos para satisfacer esta necesidad especifica de la Alcaldía Municipal de Cúcuta.

En cumplimiento con la Ley 594 de 2000 en Colombia, la preservación del archivo de la Alcaldía de San José de Cúcuta se convierte en un deber ineludible. Esta normativa establece la obligación de todas las entidades públicas y privadas de conservar y gestionar de forma eficiente sus archivos, reconociendo su valor como patrimonio histórico y garantizando su acceso para las generaciones presentes y futuras. Por tanto, el arrendamiento de una bodega para estos fines no solo responde a una necesidad logística, sino que se convierte en un paso crucial para cumplir con las disposiciones legales que velan por la memoria colectiva y la transparencia en la gestión pública.

Es importante destacar que el marco de este estudio se encuentra delimitado por las condiciones particulares derivadas de las necesidades de contratación, las cuales son específicos en cada caso y al ser consideradas de manera individualizada, apuntan a la obtención de resultados más precisos, generando herramientas más efectivas para el desarrollo del proceso contractual. os archivos son pilares fundamentales en la preservación de la historia y el legado de cualquier organización.

En el caso de la Alcaldía de San José de Cúcuta, los archivos no solo representan una recopilación de documentos, sino la memoria viva de las acciones administrativas, culturales y sociales que han moldeado nuestra comunidad. Custodiar estos archivos es asegurar que las futuras generaciones puedan acceder a un patrimonio único e irremplazable, que es la base de nuestra identidad como municipio. Los documentos que se resguardan no son simples papeles, sino soportes confiables de información vital para la transparencia y la seguridad en las actuaciones administrativas. Su gestión adecuada desde el origen no solo preserva su valor y significado, sino que también garantiza la legitimidad de los procesos.

La importancia del análisis sectorial ha sido resaltada en las recomendaciones formuladas al Gobierno Nacional por parte de la Organización de Cooperación y de Desarrollo Económico (OCDE), dado que se considera un mecanismo válido para promover las buenas prácticas, la transparencia y la promoción de la competencia leal en la contratación pública. Por otro lado, el Municipio, pretende por medio del presente documento, generar herramientas para entender el mercado del bien o servicio a contratar u obra a ejecutar, para de esta forma lograr los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del riesgo los cuales se acometen en cada uno de los procesos de contratación[1]

Conforme a lo precedente para adelantar el respectivo Estudio, se tomó como referente consultas en las siguientes páginas web:

- Portal Colombia compra eficiente SECOP www.contratos.gov.co
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE (www.dane.gov.co)
- SIREM de la Superintendencia de Sociedades (www.supersociedades.gov.co)
- RUES:Registro Unico Empresarial y Social http://www.rues.org.co/RUES_Web/Consultas
- Camara de comercio de Cúcuta http://www.cccucuta.org.co/

II. Análisis del Mercado

Contexto general.

El presente proceso de contratación esta codificada en el clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) con el nivel, como se indica en la siguiente tabla:

SEGMENTOS	FAMILIA	CLASE	Código UNSPSC
80- Servicio de Gestión Profesionales de Empresas y Administrativo	13- Servicio Inmobiliario	15- alquiler o arrendamiento de propiedad o edificaciones	**801315**

[1] Guía para la elaboración de Estudios del Sector – Colombia Compra Eficiente.

Un bien inmueble es algo que no se puede mover de un lugar a otro sin cambiar su esencia. El Código Civil también hace referencia a fincas o bienes raíces que no se pueden transportar, como terrenos y minas; incluye lo que está unido permanentemente a ellos, como los edificios, árboles, casas y caminos, que se llaman predios, según el artículo 656.

El mercado de bienes inmuebles reúne a los individuos, empresas, organizaciones y/o entidades públicas que tienen interés y recursos suficientes para acceder a una propiedad con características y propósitos específicos, algunos ejemplos de bienes inmuebles según su definición y clasificación son:

- Casa: Construcción para la vivienda y comodidad.
- Apartamento: Unidad de vivienda con baño, cocina y dormitorio en un edificio.
- Edificio: Estructura grande para vivienda o actividades humanas.
- Finca: Propiedad inmueble, dividida en rústica (tierra/agricultura) y urbana.
- Terreno: Extensión de tierra delimitada, para diversos usos.
- **Local: Construcción para actividades, no residencial.**
- Centro Comercial: Gran estructura para comercio y servicios.
- Fábrica: Instalación para producción de bienes.
- Parcela: Porción delimitada de terreno, para usos específicos.

Teniendo en cuenta el conjunto previo de bienes inmuebles, es claro que contar con el espacio físico adecuado para desarrollar las actividades cotidianas es una necesidad permanente estimulada por varios factores como la formación de nuevos hogares, el surgimiento de nuevas unidades productivas, la movilidad humana y la necesidad de crear una oferta de servicios institucionales y comerciales que respondan al crecimiento de la población y de sus ingresos. Ahora bien, la clasificación más común de bienes inmuebles es tomada del Código Civil y corresponde a tres categorías principales. **Según su Naturaleza**, esto abarca el suelo y subsuelo, es decir, la tierra y lo que se encuentra debajo de ella. **Según su Incorporación**, que incluye las construcciones y estructuras que están firmemente unidas al suelo. Son elementos que no pueden separarse sin causar daño o deterioro, como edificios, casas y otras construcciones fijas. **Según su Destino**, aquí entran los elementos que forman parte esencial del inmueble y están destinados a su servicio. Estos elementos accesorios, como el mobiliario de una casa o las instalaciones eléctricas y sanitarias, siguen al destino principal y son considerados parte integral del bien inmueble. Esta clasificación, en función de la naturaleza, la incorporación y el destino, proporciona una comprensión sólida de las diferentes categorías de bienes inmuebles, sus implicaciones legales, así como las dinámicas y los aspectos que intervienen en cada segmento de mercado.

Para el caso concreto, el Municipio de San José de Cúcuta está interesado en acceder a un bien inmueble perteneciente a la categoría: Local: Construcción para actividades, no residencial. dado que se requiere una **Bodega** con capacidad y adecuación pertinente para garantizar el depósito de los archivos documentales acumulado y de la gestión documental de las dependencias, inmueble que requiere todos los servicios públicos y urbanos que garanticen la adecuada conservación, desde la perspectiva de los archivos, así como de las y los funcionarios y/o servidores públicos que se encuentran vinculados con este proceso. Es preciso entonces referir que el segmento del mercado sobre el cual recae el interés de este estudio está conformado por propiedades existentes, por lo que no es pertinente considerar de manera directa el comportamiento del sector de la construcción y actividades asociadas.

Para acceder a los espacios adecuados hay diferentes opciones, pero lo más frecuente es el alquiler o la compra de bienes inmuebles coincidentes con la categoría y el destino - para el caso concreto se trata de uso institucional. La elección entre uno u otro mecanismo tiene que ver con: el propósito del bien, el costo de oportunidad, el costo del dinero, la existencia y disponibilidad de un bien que responda a las necesidades específicas y, para la condición particular de la entidad pública, el análisis del marco jurídico. En este sentido, el propósito del bien que requiere la Alcaldía de San José de Cúcuta es para concentrar el depósito de los archivos de los fondos documentales acumulados y de la gestión documental de las dependencias, por lo que se entiende que de una necesidad permanente por lo que podrían ser una solución más efectiva resolver la necesidad mediante la compra de un inmueble adecuado, pero el costo de oportunidad inclina la balanza hacia el arriendo, pues el monto asignado a satisfacer la necesidad maximiza la utilidad dada las restricciones de ingreso en tanto este es limitado en comparación con las necesidades y demandas constantes de la comunidad cucuteña, por lo que optar por la compra de un bien que pueda dar solución a la capacidad física de sus instalaciones puede comprometer recursos que, de acuerdo con el retorno social no resulta acorde con las prioridades y puede implicar el desfinanciamiento de otros rubros de mayor alcance para la misión de la Administración, misión que debe apuntar hacía la generación de valor público. Así las cosas, para comprar un inmueble sería necesario realizarlo mediante un crédito y esto conduce al otro aspecto relevante y es el marco de las competencias, pues la autorización para la compraventa de inmuebles recae expresamente en el Concejo Municipal al igual que asumir el costo del dinero en el tiempo, por lo que la manera de satisfacer la necesidad que motiva este contrato por parte de la Secretaría General se enmarca en adquirir un inmueble adecuado bajo arriendo, siendo también esta alternativa ajustada a la inmediatez con la cual se requiere disponer de este espacio.

Dado la anterior, es pertinente analizar cómo es el comportamiento del mercado inmobiliario entorno a los arriendos de inmuebles en el contexto nacional y en el Municipio de Cúcuta. Un aspecto para destacar de sobre este servicio en particular es la existencia de los avalúos. El avalúo es un informe técnico elaborado por un perito que se basa en un análisis detallado de la información, una inspección exhaustiva de la propiedad, datos recopilados en el terreno, investigaciones de mercado y un análisis riguroso de las normas urbanísticas pertinentes para establecer el valor del inmueble. Estos pueden ser para establecer el precio comercial del bien, avaluó comercial, o el que se realiza para establecer la base de los impuestos que se cargan a favor del municipio por dicho bien, el avalúo catastral. Una regla conocida sobre el avalúo catastral es que este equivale al 70% del comercial, sin embargo, en muchos casos, los avalúos comerciales pueden evidenciar mayores diferencias puesto que la actualización predial no incorpora ágilmente las dinámicas urbanas.

En términos entonces del mercado, este agente, el perito encargado del avalúo, adquiere un papel importante porque es su responsabilidad definir de manera objetiva cuánto cuesta la propiedad usando las respectivas técnicas y procedimientos establecidos para tal fin, siendo entonces su labor fortalecer la confianza de entre oferentes y demandantes para que la negociación de los valores sea equilibrada y se efectúen las respectivas transacciones. En concordancia con el papel que cumplen estos en materia del mercado inmobiliario el "Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) acreditó (norma ISO/ICE 17024:2012) como organismo de evaluación para la certificación de personas al Registro Nacional de Avaluadores (RNA) de **Fedelonjas** (agremia a los inmobiliarios de Barranquilla, Bogotá, Caldas, Valle del Cauca, Bolívar, Chocó, Huila, Antioquia, Cesar, Montería, Nariño, Putumayo, Santander, Norte de Santander, Arauca, Quindío, Risaralda, San Andrés, Sucre, Tolima, Magdalena) y de la **Sociedad Colombiana de Avaluadores** (SCA)", procurando así reconocer y diferenciar un segmento de Avaluadores respecto a la calidad del servicio que ofrecen pues "la certificación entregada es un reconocimiento al proceso que en la actualidad adelanta el RNA en la evaluación de aspectos tan importantes como: la calidad, idoneidad y ética para elaborar avalúos

de inmuebles urbanos, rurales y de maquinaria y equipo" (La Lonja el gremio inmobiliario). Por otra parte, se encuentra el Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A. que es una entidad Reconocida de Autorregulación (ERA) que tiene la misión de llevar el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) para adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país, también se identifica la corporación Lonja Nacional de la Propiedad Raíz como otra organización gremial que actúa en el mismo mercado.

Otro agente importante dentro de la compra/venta y/o alquiler de bienes inmuebles son las agencias inmobiliarias, puesto que son las principales oferentes de los bienes inmuebles propios o de terceros. En la cadena de producción, son las inmobiliarias las dinamizadoras del mercado dado que ofrecen un servicio de administración a propietarios de inmuebles que intermedia para que personas, naturales o jurídicas interesadas en adquirir un bien lo hagan, mediante al adecuada exhibición de los mismos en los términos que la oferta lo establece y la demanda lo requiera, ya sea por medio de un catálogo o por otros mecanismos que implican desplazamientos y visita de los lugares; la inmobiliaria además suele poner a disposición las asesorías jurídicas requeridas en la etapa contractual y para mitigar los riesgos propios del arrendamiento y/o los costos administrativos de los cobros, la atención de reparaciones locativas a cargo del arrendador, entre otros aspectos. Finalmente, es pertinente hacer mención a las dos actores que, a manera de herramienta, tienen la capacidad de ofrecer información al mercado, estos son Finca Raíz y Metro Cuadrado. Son sistemas de información que permiten la visualización y mediante aplicaciones de la oferta georreferenciada, de una oferta agregada. Estas herramientas son claves para comprender los valores del mercado a nivel municipal y barrial. También suelen ofrecer información sobre la reglamentación y la dinámica alrededor de los inmuebles.

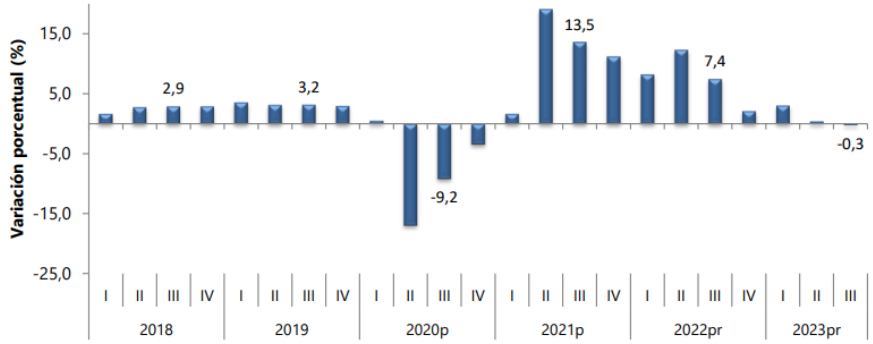
Ahora, el mercado inmobiliario es una actividad que se encuentra inmersa en el mercado local. Responden a las señales que los indicadores macroeconómicos emiten. No se debe perder de vista la inflación como un aspecto fundamental en las reglas de juego del comportamiento de los precios de arriendo los arriendos en el tiempo, sobre todo aquellos de índole residencial; así como la incidencia de las expectativas de crecimiento económico y/o estabilidad laboral que hacen parte de las variables a evaluar cuando se asume un compromiso de arriendo y/o crédito.

Indicadores macroeconómicos nacionales y sectoriales.

Para comprender las cifras y el dinamismo que produce este subsector en la economía nacional es pertinente también encuadrarlo en la economía nacional que recoge *grosso modo* la dinámica del país, así como las señales que permiten anticipar tendencias y oportunidades al nivel de la producción de bienes y servicios. Partiendo de la información del Producto Interno Bruto trimestral – PIB - del Departamento Administrativo de Planeación Nacional es posible observar que, posterior al positivismo de la producción una vez superada la emergencia del COVID desde el segundo trimestre del 2021, se ha ido atenuando de tal manera que para el último trimestre del 2023 se evidenció un decrecimiento del 0.3% del PIB.

Según el Boletín Técnico de Cuentas Departamentales publicado en mayo de 2023 por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el Producto Interno Bruto (PIB) nacional para el año 2022 (preliminar) ascendió a 1.462.522 miles de millones de pesos a precios corrientes. Los departamentos que más contribuyeron al PIB fueron Bogotá D.C. y Antioquia, con aportes de 357.259 y 212.515 miles de millones de pesos, respectivamente. Por otro lado, Norte de Santander contribuyó con 23.057 miles de millones de pesos, representando aproximadamente el 1.5% de la producción nacional en ese período. Es relevante señalar que, en comparación con el año 2021, se registró un aumento del 7.3% a nivel nacional, aunque el crecimiento en el departamento se situó por debajo de la media, ubicándose entre aquellos que experimentaron incrementos en el rango del 5.1% al 7.3%.

Tasa de crecimiento en volumen[1]
2018-I / 2023[pr]-III



Fuente: DANE, Cuentas nacionales
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[pr]preliminar
[p]provisional

Si se analiza la información en términos sectoriales, las actividades económicas que explican en mayor medida esta dinámica del valor agregado son el retroceso de las industrias manufactureras, seguidas por el Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores y motocicletas, Transporte y almacenamiento, Alojamiento y servicios de comida; mientras que las actividades inmobiliarias han tenido un crecimiento estable de 1.9%.

Valor Agregado por actividad económica
Tasa de Crecimiento en Volumen
Cuanto trimestre 2023pr. Anual y Año corrido.

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023[pr]/ 2022[p]	2023[pr]-IV / 2022[p]-IV	2023[pr]-IV/ 2023[pr]-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1,8	6,0	2,7
Explotación de minas y canteras	2,6	0,3	-3,5
Industrias manufactureras	-3,5	-4,8	-0,4
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	2,1	3,0	0,6
Construcción	-4,2	-1,6	1,6
Comercio al por mayor y al por menor[3]	-2,8	-2,3	1,6
Información y comunicaciones	1,4	3,1	1,8
Actividades financieras y de seguros	7,9	5,5	4,7
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	0,2	0,4	0,5
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	3,9	3,8	-0,6
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	7,0	-3,0	1,2
Valor agregado bruto	**0,6**	**0,4**	**-0,2**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,4	-0,5	0,9
Producto Interno Bruto	**0,6**	**0,3**	**0,04**

Fuente: DANE bol-PIB-IVtrim2023.pdf (dane.gov.co)

En el siguiente cuadro es posible observar la tasa de crecimiento año corrido trimestral del 2023.

PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB
Miles de millones de pesos
Trimestral 2023pr

Secciones CIIU Rev. 4 A.C. 12 agrupaciones	Concepto	2023pr			
		I	II	III	IV
A	Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	0,6	-0,4	0,4	1,8
B	Explotación de minas y canteras	4,3	3,5	3,4	2,6
C	Industrias manufactureras	0,9	**-1,5**	**-3,1**	**-3,5**
D + E	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental	1,5	1,4	1,7	2,1
F	Construcción	-3,5	-3,6	-5,0	-4,2
G + H + I	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida	0,2	**-2,0**	**-3,0**	**-2,8**
J	Información y comunicaciones	2,5	1,7	0,8	1,4
K	Actividades financieras y de seguros	22,9	**12,7**	**8,8**	**7,9**
L	Actividades inmobiliarias	2,0	**1,9**	**1,8**	**1,9**
M + N	Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo	1,9	0,7	0,1	0,2
O + P + Q	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales	1,8	3,2	3,9	3,9
R + S + T	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	18,2	14,9	11,1	7,0
	Valor agregado bruto	**2,8**	**1,3**	**0,7**	**0,6**
	Impuestos menos subvenciones sobre los productos	4,0	2,4	0,7	0,4
	Producto interno bruto	**2,9**	**1,5**	**0,7**	**0,6**

Para comprender la importancia del sector, en el siguiente cuadro se observa el comportamiento el PIB a precios corrientes. Siendo el *Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida* el más relevante con una participación del 17;2%; seguido por *Administración pública y defensa;*

planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales con un 15.4%*;* en tercer lugar las *Industrias manufactureras* con el 11,5% y en cuarto lugar las ***actividades inmobiliarias* con el 8.8%**, por lo que es posible concluir que este subsector tiene una representativa alta en la economía nacional.

PRODUCTO INTERNO BRUTO – PIB
Miles de millones de pesos
Trimestral 2023pr

Secciones CIIU Rev. 4 A.C. 12 agrupaciones	Concepto	2023pr			
		I	II	III	IV
A	Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	14.099	13.824	15.440	15.129
B	Explotación de minas y canteras	9.504	9.317	9.966	9.662
C	Industrias manufactureras	27.897	27.758	28.650	28.814
D + E	Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; Distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental	7.028	7.078	7.386	7.417
F	Construcción	10.477	10.261	10.305	10.959
G + H + I	Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida	40.670	40.437	41.841	45.816
J	Información y comunicaciones	7.522	7.615	7.556	8.317
K	Actividades financieras y de seguros	12.952	12.450	12.274	12.969
L	**Actividades inmobiliarias**	**21.429**	**21.515**	**21.599**	**21.751**
M + N	Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo	16.087	16.463	16.792	18.475
O + P + Q	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales	34.957	39.049	37.453	39.595
R + S + T	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	9.763	9.653	9.734	10.526
	Valor agregado bruto	**212.246**	**214.638**	**219.788**	**228.977**
	Impuestos menos subvenciones sobre los productos	23.953	24.526	26.054	28.469
	Producto interno bruto	**236.144**	**239.096**	**245.733**	**257.277**

Fuente: DANE, CT 1Actualizado el 15 de febrero del 2024

Para mayor precisión, cabe mencionar que el objeto de contrato 024R-279 ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES SECRETARIAS DE LA ALCAL.DIA MUNICIPAL, UBICADO DENTRO DEL LOTE A CON DIRECCIÓN CALLE 10 #OE-16 PISOS 1.2,3,4,5,6 CON ADICIÓN DE AREA ADYACENTE PARA VENTANILLA Y PARA LA SECRETARIA DE TRÁNSITO 'CONOCIDO COMO EDIFICIO CENTRO EMPRESARIAL BLOQUE 8 DEL HOTEL TONCHALA ESTA CIUDAD pertenece al sector de Servicios, dentro de la categoría de actividades inmobiliarias según CIIU Rev. 4.

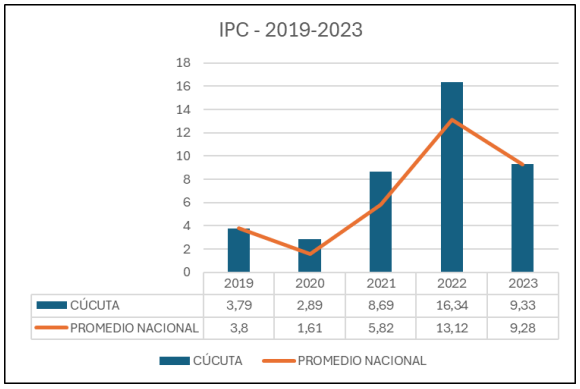
Sección L – Actividades Inmobiliarias . División 68			
Grupo	Clase		
681	6810	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados	• Las actividades inmobiliarias que se realizan a cambio de una retribución o por contrata incluidos los servicios inmobiliarios. • **La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento** de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrata. • La valuación inmobiliaria a cambio de una retribución o por contrata. • La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios a cambio de una retribución o por contrata. • La consultoría inmobiliaria a cambios de una retribución o por contrata. • La administración de condominios, conjuntos residenciales, centros comerciales y plazas de mercado, entre otros.
682	6820	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata	• La compra, la venta, la administración, el alquiler y/o el arrendamiento de bienes inmuebles propios o arrendados, tales como: inmuebles residenciales e inmuebles no residenciales e incluso salas de exposiciones, salas cinematográficas, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales y terrenos. • El alquiler y/o el arrendamiento de casas y apartamentos amoblados o sin amoblar por períodos superiores a treinta días. • La promoción y la comercialización de proyectos inmobiliarios. • La subdivisión de terrenos en lotes, sin mejora de los mismos. • El suministro de espacio solo para albergue de animales.

i. Comportamiento del IPC nacional y local.

El comportamiento de los precios para el cierre del año 2022 evidenció una dinámica alcista en cuando al comportamiento de precios, clasificando a Cúcuta como la ciudad el mayor incremento del costo vida, alcanzando una inflación del 16,34%, mientras que el promedio nacional fue de 13,12%. Datos que son relevantes porque en el caso del arrendamiento de los inmuebles con destino residencial suelen tener como techo de incremento este indicador. Pero, para el año 2023 el resultado del índice de precios mostró señales de estabilización, además con la frontera abierta y con las expectativas sobre la reactivación del comercio más moderadas el comprometimiento de los precios se asemejó más al nivel nacional. Ahora bien, en el caso de los bienes inmuebles de índole comercial el incremento es el resultado de lo pactado entre las partes, acuerdos que se recomienda establecer al inicio del contrato y no según evolucione cada año. En este sentido es frecuente que también el arriendo comercial tenga incrementos equivalentes a la inflación, aunque pueden se reevaluado por las partes y establecerse un valor superior. No obstante, para la

administración municipal es pertinente considerar válido que el incremento del arriendo para el 2024 sea a partir de la inflación, dado que el alquiler de la edificación se ha presentado de manera continua.

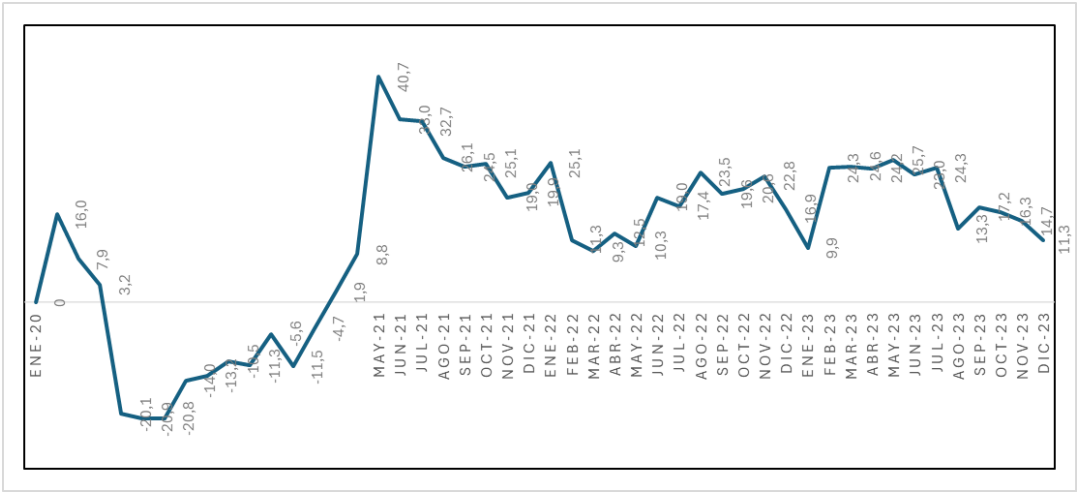
Variación anual del IPC 2019-2023 - Cúcuta



Fuente : DANE

En cuanto a los ingresos del subsector y la tendencia de estos, es importante mencionar que la pandemia afectó de manera significativa a este sector, como se evidencia en la siguiente imagen que contiene los datos de la variación de ingresos mes a mes desde el 2020. El subsector tomó un poco más de un año que las variaciones negativas de la pandemia se superaran totalmente. Posteriormente, se puede evidenciar, entre el año 2022 y 2023 una cierta regularidad de los mismos, donde se mantiene la variación positiva de los ingresos, afectadas por los componentes estacionales propios del subsector, tal es el caso del último mes del año, que muestran los ingresos más bajos, 9.9 para el 2022 y 11.3 en el 2023.

Ingresos por servicios prestados
Subsector Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo
Variación mensual 2020 -2023



Fuente : DANE

En el siguiente cuadro también se puede observar el comportamiento de tres empresas que son representativas para el sector, donde el resultado financiero es evidentemente favorable. Por otro parte también es notoria una tendencia al endeudamiento para apalancar las inversiones futuras. La liquidez en algunos de los casos también está asociada con el modelo de servicio, dado que se requiere liquidez para el mismo.

AGENTES INMOBILIARIOS	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingreso	Incremento ingresos	Ganancia
890501357 - VIVIENDAS Y VALORES S.A.	$ 7.620.127	$ 3.837.832	$ 3.782.295	4.791.734	86,65%	$ 1.351.638
890502559 - INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S.	$ 10.059.795	$ 7.460.838	$ 2.598.957	$ 4.017.323	15,06%	$ 253.732
890502532 - RENTABIEN SAS	$ 11.763.062	$ 2.449.772	$ 9.313.290	$ 4.586.538	14,83%	$ 662.354
900015939 - FIANZACREDITO INMOBILIARIO CUCUTA SAS	$ 2.892.434	$ 573.958	$ 2.318.476	$ 2.241.098	24,45%	$ 237.440
PROMEDIO	$ 8.083.855	$ 3.580.600	$ 4.503.255	$ 3.909.173	35%	$ 626.291

AGENTES INMOBILIARIOS	Prueba Ácida	Endeudamiento	Roa	Roe
890501357 - VIVIENDAS Y VALORES S.A.	1,12 veces	50,36%	17,74%	35,74%
890502559 - INMOBILIARIA TONCHALA S.A.S.	1,54 veces	74,16%	2,52%	9,76%
890502532 - RENTABIEN SAS	4,53 veces	20,83%	5,63%	7,11%
900015939 - FIANZACREDITO INMOBILIARIO CUCUTA SAS	6,24 veces	19,84%	8,21%	10,24%
PROMEDIO	3	41,30%	8,53%	15,71%

Otra variable a observa es el comportamiento de las personas ocupadas con relación a las dinámicas de los ingresos y el comportamiento de los salarios, el cual se evidencia en la siguiente tabla.

Variación cuatrienal de los ingresos nominales, personal ocupado total y salarios, según subsector de servicios
Octubre 2023p / octubre 2019

Clasificación CIIU Rev. 4 A.C.			Variación (%) cuatrienal		
Sección	División	Descripción	Ingresos	Personal Ocupado total*	Salarios**
H	División 52	Almacenamiento y actividades complementarias al transporte	33,8	4,1	37,3
H	División 53	Correo y servicios de mensajería	37,2	-3,0	25,4
I	División 56	Restaurantes, catering y bares	53,0	-0,5	33,1
J	División 58	Actividades de edición	-8,5	-26,5	34,8
J	División 59, excepto Clase 5920	Producción de películas cinematográficas y programas de televisión	27,2	-31,5	50,6
J	División 60 y Clase 6391	Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias	22,4	3,9	30,8
J	División 61	Telecomunicaciones	17,9	-11,1	41,8
J	División 62, División 63, excepto Clase 6391	Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos	59,4	23,5	53,5
LN	Sección L. División 68 Sección N. Divisiones 7710, 7729 y 7730 Divisiones 69, 70, 71	Inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo	53,7	1,6	36,9
M	72, Clase 7320, División 74	Actividades profesionales científicas y técnicas	33,0	0,7	41,9
M	Clase 7310	Publicidad	23,4	-2,1	39,6
N	Divisiones 78, 80 y 81, excepto Clase 8130	Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios	26,5	-9,6	47,5
N	Clase 8220	Actividades de centros de llamadas (Call center)	60,4	24,5	39,6
N	División 82 excepto Clase 8220	Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades, excepto call center	24,2	-6,5	27,7
P	Grupo 854	Educación superior privada	14,2	-3,4	23,3
Q	Clase 8610	Salud humana privada con internación	52,4	19,0	33,1
Q	División 86 excepto Clase 8610	Salud humana privada sin internación	42,6	6,2	31,5
S	Divisiones 90, 92, 93, 95 y 96	Otros servicios de entretenimiento y otros servicios	36,7	4,6	38,7

Fuente: DANE – EMS
p Cifra provisional
* Incluye personal permanente, personal temporal directo y personal temporal contratado a través de agencias de suministro de personal.
** Hace referencia a la variación de los salarios promedio del personal ocupado total excluyendo al personal contratado a través de agencias de suministro de personal.
Nota: por aproximación decimal, se puede presentar diferencia en la suma de las contribuciones frente a la variación total.

Es pertinente contrastar la variación del subsector con el comportamiento del Salario Mínimo Legal Vigente para el mismo cuatrienio 2019 – 2023, dado que la variación del SMLV comparada entre el 2019 y 2023 es alrededor del 40%, es decir que la variación de salarios del subsector no se explica totalmente por el marco legal que regula el mínimo.

AÑO	SMLV	Variación %
2018	$ 781.242	5,90
2019	$ 828.116	6,00
2020	$ 877.803	6,00
2021	$ 908.526	3,50
2022	$ 1.000.000	10,07
2023	$ 1.160.000	16,00
2024	$ 1.300.000	12.07

Entorno internacional

En cuanto a la balanza comercial del sector, esta permanece deficitaria. Sin embargo, es pertinente aclarar dada la naturaleza del servicio que se está analizando, el entorno internacional no tiene mayor afectación a nivel macroeconómico, aunque si en términos de la movilidad humana por la crisis de Venezuela que implica incrementos en la demanda de inmuebles par residencia y en algunos caos incluye la apertura de unidades productivas en Colombia en los espacios arrendados, incrementando la demanda de estos. También la movilidad interna se ha mantenido como un aspecto significativo, evidenciando la tendencia hacia el crecimiento urbano.

III. Análisis de la Oferta y Demanda

Comportamiento del gasto histórico

Teniendo en cuenta el comportamiento de gasto histórico con relación a los arriendos se reconoce que la modalidad de selección más frecuente es la Contratación Directa, el periodo más común para contratar es el primer trimestre del año con presupuesto de funcionamiento través de la Secretaría General. No es muy frecuente el uso de vigencias futuras, aunque en algunas ocasiones si se han pactado adiciones con cargo a vigencias futuras, se evidencia un plazo promedio de 9,5 meses (283 días) y pero se identifica que se presentan adiciones en tiempo y recursos. En cuanto a la modalidad de pago, este proceso es mensual una vez se evidencie el cumplimiento de lo establecido en el contrato.

Teniendo en cuenta el objeto del arriendo, bodegaje y custodia de los fondos documentales, se identifican los siguientes contratos, los cuales se realizaron todos por Contratación Directa.

Número de proceso	Objeto del proceso	Monto	Plazo - días	Adjudicatario
SG-AAI-010-2023	2023R-418 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BODEGAJE Y CUSTODIA DE LOS FONDOS DOCUMENTALES DE LA ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA.	111.547.564,00	120	CORPORACION CULTURAL BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO
SG-AAI-007-2023	2023R-419 2023R-418 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BODEGAJE Y CUSTODIA DE LOS FONDOS DOCUMENTALES DE LA ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA.	30.456.090,00	60	CORPORACION CULTURAL BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO
SG-AAI-012-2022	2022R-304 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL BODEGAJE DEL LEVANTAMIENTO DEL INVENTARIO DOCUMENTAL DE LOS FONDOS ACUMULADOS DEL ARCHIVO GENERAL DE LA ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA.	395.135.017,00	435	MM & CV S.A.S

SG-AAI-007-2021	2021R-329 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL BODEGAJE Y CUSTODIA DE LOS FONDOS DOCUMENTALES DE LA ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA	99.963.178,00	210	CORPORACION CULTURAL BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO
SG-AAI-004-2020	ARRENDAMIENTO DEL BODEGAJE Y CUSTODIA DE LOS FONDOS DOCUMENTALES DE LA ALCALDIA DE SAN JOSE DE CUCUTA	99.325.233,00	210	CORPORACION CULTURAL BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO

En el siguiente cuadro se relacionan los oferentes que han contratado con el Municipio de San José de Cúcuta, a través de la Secretaría General, para el funcionamiento de oficinas y/o custodia de archivos en el periodo comprendido entre 2018 y 2023.

OFERENTES DE SERVICIOS INMOBILIARIOS DE INTERÉS DEL MUNICIPIO 2018-2023 – SE EXCLUYEN LOS RELACIONADOS CON INSTITUCIONES EDUCATIVAS E INTERNADO DE RESTABLECIMIENTO DE DERECHOS	No. Contratos 2018-2023
1. AZ CONSTRUCTORA DE COLOMBIA SAS - AZ CONSTRUCOL SAS	4
2. CORPORACION CULTURAL BIBLIOTECA PUBLICA JULIO PEREZ FERRERO	9
3. HOTEL TURISMO SIN FRONTERAS SAS	3
4. INMOBILIARIA ROCIO ROMERO SAS	1
5. INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DE NORTE DE SANTANDER	5
6. MM & CV S.A.S	1
7. OLGA ESPERANZA ROSERO DE VALDERRAMA	3
8. PEDRO PABLO MEDRANO PINEDA	3
9. SOCIEDAD MARTINEZ COMMON PURPOSE SAS	2
10. COMMERCIAL CONGRESS SAS2	2
Total de oferentes	**10**

En cuanto a la relevancia de la categoría de compras, es pertinente mencionar que según las cifras entre el 2018 – 2021 este rubro osciló entre el 20-27%

Año	Comportamiento rubro de servicios inmobiliarios 8013			Incremento % del gasto en Servicios Inmobiliarios
	Número de Contratos	Monto en pesos	% Gasto del municipio	
2018	16	1.266.055.181,00	20,47	
2019	23	1.578.371.492,00	27,18	24,7%

2020	14	1.523.584.840,00	24,63	-3,5%
2021	11	1.714.148.718,00	27,71	12,5%

Fuente: CCE - Análisis de la demanda 2018-2021

IV. Entorno Internacional [2] "Descripción si esta modalidad de contratación está cubierta o no por los acuerdos comerciales vigentes"

Siguiendo lo establecido en el *Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación – M-MACPC-14* "Las Entidades Estatales que adelanten sus Procesos de Contratación bajo el régimen del Estatuto General de la Administración Pública, no deben hacer este análisis en las modalidades de selección de contratación directa o para la enajenación de bienes del Estado. Esto por cuanto, en el caso de la contratación directa, al no existir una pluralidad de oferentes no hay necesidad de analizar si un Acuerdo Comercial aplica o no, pues en estos procesos de contratación no se otorga el puntaje de la Ley 816 de 2003 ni se aplican los factores de desempate de la Ley 2069 de 2020" (2021, Colombia Compra Eficiente, P.11).

V. Marco Regulatorio

Por tratarse de arrendamiento de bienes inmuebles, regido no solos por el derecho privado TITULO XXVI art. 1973, ss. Código Civil Colombiano sino a la modalidad de selección del contratista corresponde a la Contratación Directa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1150 de 2007, artículo 2o, numeral 4o, literal i, en concordancia con el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11, normas que determinan que la modalidad de selección de contratación directa procede en el arrendamiento de inmuebles. Artículo 2.2.1.2.1.4.11. **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. (…)

El régimen jurídico aplicable a la modalidad de selección de contratistas es el fundamentado en el Estatuto General de la Contratación de la Administración Pública (Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y la Ley 1474 de 2012), el Decreto 1082 de 2015, las leyes civiles y comerciales, el manual de contratación dispuesto por la Alcaldía del Municipio de San José de Cúcuta y demás, normas qué adicionen, complementen o regulen las condiciones del objeto de la contratación.

VI. Aspecto Técnico

[2] https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documents/cce_manual_acuerdos_comerciales.pdf

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

5.1 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR, se compromete a desarrollar el objeto del presente contrato cumpliendo las siguientes actividades:

1. Entregar al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA los inmuebles dados en arrendamiento en buen estado de servicio, seguridad y sanidad y poner a su disposición los servicios, bienes o usos conexos y los adicionales convenidos, previa elaboración de un acta de inventario firmada por las partes y el supervisor del contrato.
2. Mantener en el inmueble los bienes y servicios conexos y adicionales en buen estado de servicio para el fin convenido en el contrato y garantizar durante todo el término del mismo el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble por parte del MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.
3. El arrendador debe conservar el inmueble en condiciones de ser utilizado, lo que exige reparar los daños que sufra el inmueble y que dificultan o imposibiliten su disfrute por parte del arrendatario.
4. Realizar las reparaciones no locativas y las necesarias para conservar en buen estado el inmueble para disfrute del arrendatario.
5. Corresponde al arrendador por regla general asumir toda reparación de un daño o deterioro que comprometa la estructura y funcionalidad del inmueble.
6. Librar al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
7. Entregar el inmueble con los servicios públicos, cuotas de administración e impuestos y demás cargos o pagos al día.
8. Otorgarle al MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA un plazo de DOS (02) SEMANAS para desocupar el inmueble una vez terminado el presente contrato.
9. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente.
10. Efectuar el pago o causar que se efectúe el pago de las cuotas extraordinarias de administración, impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.
11. Las demás que se requieran para el cabal cumplimiento del objeto contractual.

VII. Aspecto Comercial y Análisis de precios

Con el fin de analizar los precios del mercado del arriendo de bodegas y la respectiva propuesta para satisfacer la necesidad del municipio, se realizó una búsqueda por Fincaraíz (aplicación que reúne la información de inmobiliarias y propietarios que ofertan bienes inmuebles) según los atributos de **bodega** para **arriendo** en la ciudad de **Cúcuta**, lo que arrojó como resultado que hay una oferta actual de 93 inmuebles para dicho destino como se observa en *Imagen 1*. En el mapa se visualiza la oferta georreferenciada.

Cabe mencionar que dentro de este conjunto de inmuebles hay variedad de características definidas en relación con el uso específico del bodegaje, tal es el caso de las bodegas relacionadas con la cadena logística para la exportación y abastecimiento regional de bienes, por ejemplo. Esta actividad, viene presentando cambios en su comportamiento por la apertura de la frontera en el 2022, pues persiste la expectativa de que gradualmente se reestablezca el relacionamiento comercial con el país vecino, permitiendo dinamizar el mercado y la vocación comercial que la ciudad

ha cultivado. Lo que implica que en dicho segmento se valoren estratégicamente otras variables con respecto a las que son de interés para el municipio, acceso de los vehículos de gran tamaño, distancia con relación al mercado que abastecen, etc. De acuerdo con esto, es posible identificar dos tendencias de la localización, hacia el centro de la cuidad, considerando los servicios del transporte aéreo, terrestre, la central de abastos y la zona industrial; y hacía la zona urbana más próxima a Venezuela.

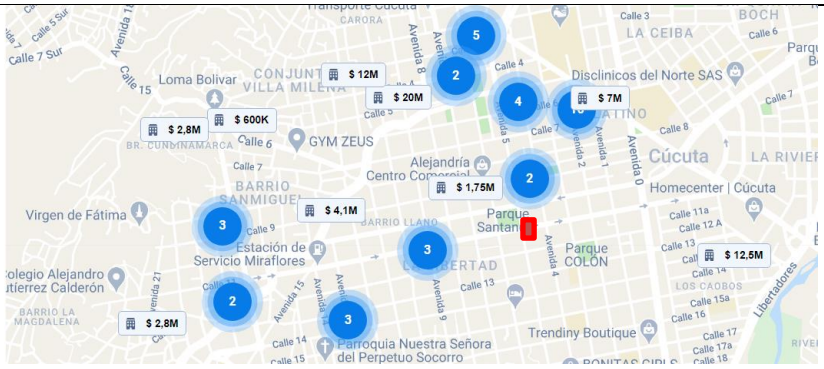
Imagen 1. Mapa con la oferta georreferenciada de los bienes inmuebles clasificados como Bodega en arriendo, localizado en Cúcuta.



Fuente: [Bodegas en Arriendo en Cúcuta, Vivienda Nueva y Usada | Finca Raíz (fincaraiz.com.co)]

De acuerdo con la ubicación de la alcaldía, se focaliza la búsqueda de bodegas considerando su proximidad siendo la alcaldía el cuadro rojo en el mapa. Adicionalmente, no se consideraron oferta de inmuebles que son motivadas por mercado colombo-venezolano muchas de ellas localizadas en cercanías de los puentes internacionales, porque las características físicas son diferentes siendo inadecuadas para la preservación de documentos, se reconoce que estas interactúan en otro segmento del mercado.

Imagen 2. Mapa con la oferta georreferenciada de los bienes inmuebles clasificados como Bodega en arriendo, con respecto a la ubicación del Palacio Municipal.



Fuente: [Bodegas en Arriendo en Cúcuta, Vivienda Nueva y Usada | Finca Raíz (fincaraiz.com.co)]

En este sentido, para establecer le precio de mercado del metro cuadrado se realizó muestra de 13 bodegas ofertadas para arriendo:

1.



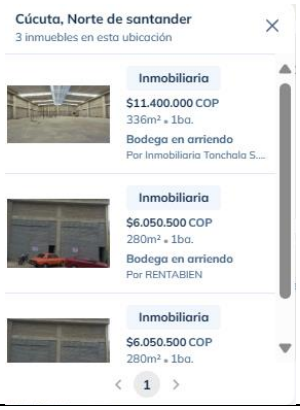
$670.000 COP
33m² • 1ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por Vivi Portilla Asesoria Inmobiliaria

2.



$20.000.000 COP
889m² • 2ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por RENTABIEN

3. y 4.



5.



$6.600.000 COP
200m² • 1ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por Inmobiliaria Tonchala S.A.S
Contactar

6.



$5.300.000 COP
500m² • 1ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por Luna Román Grupo Inmobiliario
Contactar

7.



$3.000.000 COP
300m² • 1ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por Rentamas SAS
Contactar

8.



$1.750.000 COP
56m² • 1ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por Inmobiliaria Tonchala S.A.S

9.



$21.875.000 COP
875m² • 2ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por Luna Román Grupo Inmobiliario
Contactar

10.



$15.000.000 COP
455,77m² • 3ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Anuncio particular

11.



$1.600.000 COP
164m² • 1ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por RENTABIEN
Contactar

12.



$5.500.000 COP
330m² • 2ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por Viviendas y Valores SA

13.



$26.142.500 COP
770m² • 1ba.
Cúcuta - Norte de santander
Bodega en Arriendo
Por Inmobiliaria Tonchala S.A.S
Contactar

Para establecer le valor promedio se realizó una relación de los inmuebles considerando el precio del canon, tamaño, el precio por metro cuadrado, la ubicación y el descriptivo. A partir de estos valores se obtuvo valor por metro cuadrado.

Búsqueda en App Fincaraiz Categoría Bodega en Arriendo. El valor del canon, cuota de propiedad horizontal, área y el estrato del sector en el que se encuentra el inmueble pueden variar y están sujetos a verificación. Son valores de referencia.

No.	Canon	Mts	$/M2 Comercial	Barrio	Descripción
1	$ 670.000,00	33	$ 20.303,03	El Llano	Bodega comercial para estrenar. Cuenta con un área de : 33mt2 aproximadamente, servicios independientes (agua/luz) 1 baño, lámparas tipo led alargada, punto de aire acondicionado, tanque aéreo. Código Fincaraíz: 8169926
2	$ 20.000.000,00	889	$ 22.497,19	Callejón	Bodega en el callejon para arriendo Cuenta con dos baños. Código Fincaraíz: 6588566
3	$ 11.400.000,00	336	$ 33.928,57	Callejon	Bodega ubicado en zona comercial, tiene un área de 336 m² aproximadamente, consta de 1 salón, 1 baño y tiene energía trifásica. Código Fincaraíz: 10308977
4	$ 6.050.000,00	280	$ 21.607,14	Callejon	Te presentamos Bodega para arriendo. Excelente ubicación, tiene un área lote de 184m² y un área construida de 280m² aproximadamente. El inmueble se distribuye en dos niveles: el primer nivel tiene salón y 1 baño. El segundo nivel consta de 1 salón. La bodega cuenta con energía trifásica. Código Fincaraíz: 7926587
5	$ 6.600.000,00	200	$ 33.000,00	Centro/La Sexta	Bodega ubicado en zona comercial, tiene un área de 200m² aproximadamente, consta de dos niveles: El primer nivel con 1 salón y 1 baño. El segundo nivel con 1 salón. Tiene energía 110V. Código Fincaraíz: 8263939
6	$ 5.300.000,00	500	$ 10.600,00	Centro/ La Sexta	Luna Román Grupo Inmobiliario presenta bodega con área de 500m2, fachada con portón de altura 3m, pasillo, 2 cuartos de depósito, espacio de almacenamiento con altura de 7m, luz trifásica, piso en cemento y baldosa. MÁS IVA. Código Fincaraíz: 10270752
7	$ 3.000.000,00	300	$ 10.000,00	Centro/ La Sexta	Se arrienda casa bodega comercial. Cuenta con 300 m2, 1 baño y zona de lavado. NO PIERDAS LA OPORTUNIDAD y agenda tu cita o CONTÁCTATE con nosotros y con gusto te brindaremos toda la información que necesitas. VALOR DEL CANON: $3.000.000. Código Fincaraíz: 10217325
8	$ 1.750.000,00	56	$ 31.250,00	Centro	Bodega ubicada en zona residencial, tiene un área 56.76 aproximadamente, consta de 1 salón, 1 baño y tiene energía 110 V. Código Fincaraíz: 8282331
9	$ 21.875.000,00	875	$ 25.000,00	Centro/Llano/ El Contento	Luna Román Grupo Inmobiliario presenta Bodega con excelente ubicación, en zona comercial y residencial con área de 875m2, bahía de parqueo, fachada con Santamaria, altura de 8m, piso en cemento, local de mostrador, oficina en segundo piso y mezanine, luz trifásica. MAS IVA. Código Fincaraíz: 10063754
10	$ 15.000.000,00	456	$ 32.911,34	El Llano	Bodega, galpon comercial ubicada por toda la avenida principal de la 10, cuenta con baños, oficinas, un gran depósito para guardar mercancía, y su recepción. Código Fincaraíz: 10461907
11	$ 1.600.000,00	164	$ 9.756,10		Local con gran potencial en el barrio El Llano de Cúcuta. Ubicado en una zona con buen tráfico peatonal y vehicular. Zona comercial. Cuenta con: Salón amplio, un baño, pisos en cerámica. Código Fincaraíz: 6150217
12	$ 5.500.000,00	330	$ 16.666,67	La Sexto	Bodega, 2 baños, estrato 2. Código Fincaraíz: 10303204
13	$ 26.142.500,00	770	$ 33.951,30	El Contento/Mira flores	Bodega ubicada en zona residencial, tiene un área construida 770 m² y lote de 1045.7 m² aproximadamente. El inmueble tiene 1 salón, 1 oficina, 1 baño y local. La bodega cuenta con energía trifásica. Código Fincaraíz: 8282363
	Promedio		**23.190,10**		
	Desviación Estándar		9.384,96		

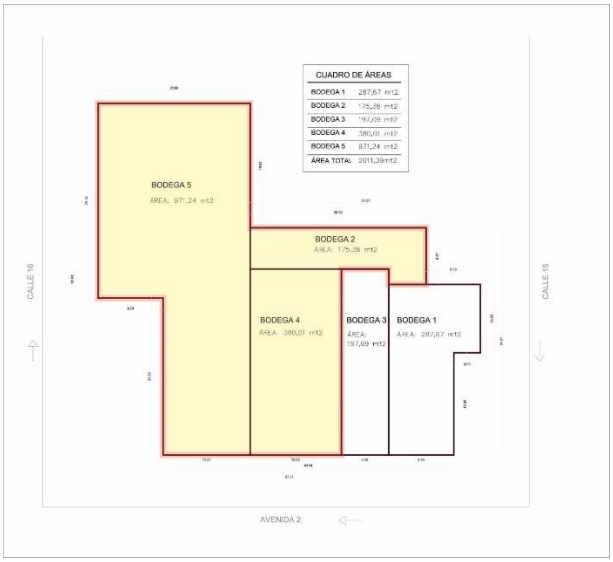
Propuesta de arrendamiento:

Arrendamiento de 3 bodegas ubicadas en la Avenida 2 #s 15-30 (parcial. Ver nota.), 15-42/48 y 15-58/62 de esta ciudad, las cuales serán destinadas para el desarrollo del proyecto que tiene como fin el depósito de los archivos de

los fondos documentales acumulados y de la gestión documental de las dependencias de la Alcaldía de San José de Cúcuta, en los siguientes términos:

ITEM	DESCRIPCIÓN	M2	PRECIO X M2	VALOR TOTAL X MES
1	BODEGA # 2	175,38	$ 23.197	$ 4´068.290
2	BODEGA # 4	380,01	$ 23.197	$ 8´815.092
3	BODEGA # 5	971.24	$ 23.197	$ 22´429.854
			SUBTOTAL	**$ 35´413.236**
			IVA 19%	**$ 6´728.515**
TOTAL M2: 1526,63			**VALOR NETO**	**$ 42.141.751**

NOTA: se hace claridad en el sentido de que la bodega # 2 hace parte de un predio con mayor extensión (463,05 m2); sin embargo, es pertinente precisar que de ella sólo se arrendarán 175,38 m2 sobre el área total de ese inmueble que se distingue con la matrícula inmobiliaria # 260-25603, y se accede a ella a través de la bodega # 4. (Ver plano anexo.)



La bodega # 4 se identifica con la matrícula inmobiliaria # 260-97085, y su ubicación es: avenida 2 # 15-42 y 15-48; la bodega # 5 se identifica con la matrícula inmobiliaria # 260-205234 y su ubicación es: avenida 2 # 15-58 y 15-62.

Imagen de referencia de la Bodega



De acuerdo con lo anterior, se evidencia que el valor de M2 para de la propuesta se encuentra muy próximo al promedio obtenido, con solo una diferencia de 163 pesos, que es inferior al 1% del valor total. Adicionalmente, hay una particularidad de la contratación con el Municipio de San José de Cúcuta, esta es el pago del canon mes vencido, por lo que se considera que la propuesta es competitiva de acuerdo con el comportamiento del mercado.

2024	**Valor mensual:** **$ 42.425.155**

En conclusión, el valor mensual del canon de arrendamiento es **CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($42.425.155)**.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR: 2024R- 1088 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TRES BODEGAS UBICADAS EN LA AVENIDA 2 # S 15-30 (PARCIAL VER NOTA), 15-42/48 Y 15/58-62 DE ESTA CIUDAD, LAS CUALES SERÁN DESTINADAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO QUE TIENE COMO FIN EL DEPÓSITO DE LOS ARCHIVOS DE LOS FONDOS DOCUMENTALES ACUMULADOS Y DE LA GESTIÓN DOCUMENTAL DE LAS DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

PLAZO DE EJECUCION: **NUEVE (9) MESES Y SIETE (27) DIAS** contados a partir del acta de inicio, previa suscripción de las partes contratantes del Acta de Entrega e Inventario del bien inmueble.

VALOR DEL CONTRATO: **CUATROCIENTOS VEINTE MILLONES NUEVE MIL TREINTA PESOS M/CTE ($420.009.030)** incluido IVA los cuales incluyen todos los costos asociados y al cumplimiento por parte del contratista de todas las obligaciones derivadas del presente negocio jurídico.

FORMA DE PAGO: NUEVE (9) pagos mensuales por valor de **CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS VEINTINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($42.425.155)** cada uno y un (1) pago de **TREINTA Y OCHO MILLONES CIENTO OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE ($38.182.640).**

El compromiso que se va a adquirir para esta contratación se encuentra amparado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal para la ejecución del objeto contractual Y hay relación entre la contratación a realizar y el rubro del cual se derivan los recursos.

CDP	00 000754
RUBRO PRESUPUESTAL	2.1.2.02.02.007.03
VIGENCIA	2024
FUENTE DE FINANCIACIÓN	1.2.1.0.00.1 ICLD – INGRESOS CORRIENTES DE LIBRE DESTINACIÓN
VALOR	QUINIENTOS CUATRO MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETETA Y SEIS PESOS 00/100 M. C/TE. ($504.056.976.00)

Los Impuestos y retenciones que surjan del presente contrato, corre por cuenta del Contratista, el Municipio de Cúcuta hará las retenciones del caso y cumplirá con las obligaciones fiscales que ordene la ley.

DESCUENTOS	PORCENTAJES
Estampilla Hospital Erasmo Meoz	1% valor a cobrar
Estampilla Pro-Deporte IMRD	2% valor a cobrar
Estampilla Pro- Bienestar del Anciano	2% valor a cobrar
Estampilla Pro- Desarrollo Científico	2% valor a cobrar
Estampilla Procultura	1%
Retención en la Fuente	2%
Rete-Ica	0,60%
IVA	19%

Seguridad Social, sobre el 40 % del valor bruto del contrato, el/la contratista debe pagar aportes al sistema de seguridad social en salud, un 12.5%, y en pensiones, un 16%. Respecto del pago de aportes al sistema de riesgos profesionales, el/la contratista tiene la obligación de afiliarse, según lo estipulado por el artículo 2 literal a) numeral 1 y parágrafo 30 de la Ley 1562 de 2012.

Es responsabilidad del contratista, verificar si los servicios ofertados están excluidos o no de IVA

VIII. Análisis de Riesgo

El MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA, entiende por RIESGO cualquier posibilidad de afectación en la ejecución del servicio que limite, retrase o suspenda la ejecución del Contrato, o perjudique en cualquier forma y de acuerdo con la tipificación de los riesgos a funcionarios, terceros o cualquier otro ser humano en su integridad y salud física y mental. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del Contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de contratación. Al respecto se establece que NO REQUIERE CONSTITUCION DE POLIZA - El decreto 1082 de 2015 en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 consagra lo siguiente: No obligatoriedad de garantías. En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la Sección 3, que comprende los artículos 2.2.1.2.3.1.1 al 2.2.1.2.3.5.1.del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

N.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento /Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				Responsable por implementar	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	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El contratista no cumple con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento	Incumplimiento del contrato, no permitir el acceso al inmueble, no cumplir el objeto del contrato	Posible	Mayor	7	Alta	Contratista	Establecer garantía de cumplimiento	Raro	Mayor	5	Medio	No	Contratante - Supervisor	Fecha inicial de ejecución del contrato	Fin de la Ejecución	Realizar la verificación periódica de su efectividad y cumplimiento	Anual
2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	El contratista Hace uso indebido del inmueble	Perjuicios y posible responsabilidad civil extracontractual de la entidad.	Posible	Mayor	7	Alta	Contratista	Establecer garantía de responsabilidad civil extracontractual	Raro	Mayor	5	Medio	No	Contratante - Supervisor	Fecha inicial de ejecución del contrato	Fin de la Ejecución	Verificación seguimiento y comunicación constante con el contratista	Mensual

A pesar de la existencia de ciertos riesgos en la ejecución del contrato, la entidad considera pertinente no exigir el otorgamiento de pólizas toda vez que la forma de pago a pactar será mes vencido una vez se preste el servicio, de tal forma que, si el contratista no presta el servicio o no es un servicio a satisfacción, como consecuencia no se cancela y no existirá riesgo para la entidad de perder sus recursos.

IX. Conclusiones

Con la presentación de este estudio del sector queda evidenciada la necesidad que debe satisfacer el Municipio de San José de Cúcuta y su respectivo soporte económico, por lo que resulta imprescindible adelantar el correspondiente proceso de contratación tendiente a cumplir con los objetivos para la buena marcha y efectivo cumplimiento de los compromisos de la Secretaría General, por consiguiente, se debe adelantar el proceso contractual respectivo y su perfeccionamiento.

Margarita María Uribe Silva
Contratista
Asesor Externo Estructurador aspecto económico y del sector