ESTUDIO DE MERCADO PARA "ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER"

1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El proceso contractual que adelanta la Administración Distrital de Barrancabermeja, por medio de la secretaria de Recurso Físico tiene como objeto, el **"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER"**, lo anterior, teniendo en cuenta las necesidades requeridas de las dependencias en la contratación para el arrendamiento de bien inmueble, las cuales fueron establecidas por la secretaria de Recurso Físico de la siguiente manera:

ÍTEM	CÓDIGO CLASIFICACIÓN UNSPSC	NOMBRE CLASIFICACIÓN UNSPSC	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANT
1	801315	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER. Características: • Área de extensión mínima: 100 metros cuadrados • Dotación de mobiliario: Sillas ergonómicas según normatividad en SST, mesas y/o escritorios según normatividad en SST • Ascensor y/o acceso movilidad reducida • Mantenimiento de ascensores preventivos y correctivos • Aires acondicionados • Mantenimiento de aires preventivos y correctivos • Extintores • Fumigación periódica • Circuito cerrado • Sistema de red y conexiones de internet • Redes eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) óptimas • Señalización de rutas de evacuación • Sistema contraincendios • Vías o rutas de acceso fácil al inmueble • Equipo de baño en condiciones óptimas para su uso • Auditorio y/o sala de juntas • Espacio de cocina y cafetería	UNIDAD	1

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA DEL MERCADO

DESCRIPCIÓN DEL MERCADO

Se procedió a solicitar cotizaciones por medio físico y/o por Correo Electrónico a personas naturales o Jurídicas con experiencia e idoneidad, para proceder a definir los costos del mercado en el proceso de **"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER".**

Teniendo en cuenta la circular N° 001 del 22 de febrero de 2021, emitida por el Alcalde Distrital, se solicitaron cotizaciones a las siguientes personas jurídicas o naturales que a continuación se mencionan:

PERSONA NATURAL O JURÍDICA COTIZANTE	DIRECCIÓN	CIUDAD	PRESENTÓ COTIZACIÓN
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS	Calle 8 # 6-19, Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA	SI
ROBERTO OGLIASTRI-WEB	N/A-WEB	BARRANCABERMEJA	NO
INMOBILIARIA CRISTIAN COLLAZOS	Calle 49 # 18-53, Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA	SI
INMOBILIARIA BARRANCABERMEJA	Calle 50 # 16-16 Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA	NO

3. ANÁLISIS DE PRECIOS

Para estimar el valor del mercado y obtener un precio ajustado a las condiciones del mercado se procedió con la siguiente metodología: Primero, se solicitan cotizaciones de los servicios requeridos a personas reconocidas como Proveedores, y/o consulta de base de datos especializadas, y/o análisis de consumos y precios históricos y/o precios pactados por otras entidades oficiales para los mismos bienes o servicios, estableciendo la descripción del servicio a contratar.

Una vez realizada la consulta, se procede a realizar el análisis de precios en el mercado, el cual se obtiene comparando los valores obtenidos por las diferentes fuentes de información mencionadas anteriormente.

PERSONA NATURAL O JURÍDICA COTIZANTE	DIRECCIÓN INMUEBLES DEL SECTOR	CIUDAD
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS	Calle 8 # 6-19, Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA
ROBERTO OGLIASTRI-WEB	N/A-WEB	BARRANCABERMEJA
INMOBILIARIA CRISTIAN COLLAZOS	Carrera 11 # 49ª-30, Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA

Por último, y de acuerdo a la circular N° 001 del 22 de febrero de 2021 emitida por el Alcalde Distrital, que con base en la guía ***G-ESS-02*** de Colombia Compra Eficiente se procede al cálculo de los valores teniendo en cuenta el Promedio o Media Aritmética, que se calcula sumando todos los valores y dividiendo el resultado por el número total de observaciones, aclarando que todos cumplen con las especificaciones requerida
s, de allí que su análisis se soporta en los precios globales adjuntos, citados en el estudio de mercado, en el cual están incluidos todos los costos directos e indirectos que ocasionen la ejecución del contrato. A continuación, se presenta el análisis y promedio de precios:

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER				COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS	ROBERTO OGLIASTRI-WEB	INMOBILIARIA CRISTIAN COLLAZOS	MEDIA ARITMÉTICA	
ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO POR METRO CUADRAADO	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO POR METRO CUADRADO	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO POR METRO CUADRADO	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO AJUSTADO A LA DECENA	VALOR TOTAL POR METRO CUDRADO
1	**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER** Características: • Área de extensión mínima: 100 metros cuadrados • Dotación de mobiliario: Sillas ergonómicas según normatividad en SST, mesas y/o escritorios según normatividad en SST • Ascensor y/o acceso movilidad reducida • Mantenimiento de ascensores preventivos y correctivos • Aires acondicionados • Mantenimiento de aires preventivos y correctivos • Extintores • Fumigación periódica • Circuito cerrado • Sistema de red y conexiones de internet • Redes eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) óptimas • Señalización de rutas de evacuación • Sistema contraincendios • Vías o rutas de acceso fácil al inmueble • Equipo de baño en condiciones óptimas para su uso • Auditorio y/o sala de juntas • Espacio de cocina y cafetería	1	UNIDAD	$34.274	$ 35.294	$ 53.550	$ 41.000	$ 41.000

En un archivo anexo se presenta las respectivas cotizaciones aportadas por las empresas del sector de la región, las cuales sirven de soporte para la estructuración de presupuesto oficial.

Es necesario anotar, que al revisar los precios unitarios estos se analizaron de acuerdo con las necesidades técnicas requeridas, los precios que no se ajustaron a las especificaciones solicitadas fueron descartados.

4. VALOR ESTIMADO

El valor estimado del contrato fue determinado por la Entidad considerando los costos directos y los costos indirectos requeridos para la ejecución del objeto del presente proceso de selección.

Valor Total Propuesta = (A) + (B) + (C)

A= costos directos.
B= costos Indirectos.
C= otros costos. Corresponden a valores dentro del presupuesto que no se encuentran contenidos entre los costos directos ni indirectos.

Los costos directos consisten en la descripción de las actividades a ejecutar o ítems, de los cuales se definen unas unidades de medida y se estiman unas cantidades y unos precios unitarios, que nos permiten determinar un valor parcial por la ejecución de cada una de estos.

Cabe señalar que los inmuebles tenidos en cuenta, se compararon por sus similares características técnicas (área, la zona, la ubicación, edad del inmueble, las condiciones y estado del inmueble, los accesos, etc) y el inmueble que cuenta con todos lo aspectos necesarios y es la oferta más favorable para el Distrito es:

PERSONA NATURAL O JURÍDICA COTIZANTE	DIRECCIÓN INMUEBLE DEL SECTOR	CIUDAD	ÁREA
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS	Calle 8 # 6-19, piso 2 y 3 Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA	2.135,64 m²

Después de revisadas las cotizaciones presentadas por los proveedores, se define a continuación los ítems con los valores que harán parte del presupuesto y su valor total, así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO AJUSTADO A LA CENTENA	VALOR TOTAL
1	**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER** Características: • Área de extensión mínima: 100 metros cuadrados • Dotación de mobiliario: Sillas ergonómicas según normatividad en SST, mesas y/o escritorios según normatividad en SST • Ascensor y/o acceso movilidad reducida • Mantenimiento de ascensores preventivos y correctivos • Aires acondicionados • Mantenimiento de ares preventivos y correctivos • Extintores • Fumigación periódica • Circuito cerrado • Sistema de red y conexiones de internet • Redes eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) óptimas • Señalización de rutas de evacuación • Sistema contraincendios • Vías o rutas de acceso fácil al inmueble • Equipo de baño en condiciones óptimas para su uso • Auditorio y/o sala de juntas • Espacio de cocina y cafetería	UNIDAD	1	$73.196.605	$73.196.605
PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER					**$73.196.605**

De acuerdo con lo anterior se establece un presupuesto estimado oficial por el valor de **SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVEINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE ($ 73.196.605)**, incluido IVA y los costos directos e indirectos que ocasionen la ejecución del contrato.

NOTA: Se deja constancia por la sectorial que los precios establecidos no presentan sobrecostos y tampoco atienden a valores artificialmente bajos; de conformidad a las especificaciones técnicas acordadas.

DIANA MERCEDES RONDEROS CEBALLOS
Secretaria Recurso Físico

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó:	Xiomara Rada López – CPS Sec. Recurso Físico		Abril 2024
Revisó:	Abg.Esp. Fabian Enrique Santos Galván-SRF		Abril 2024
Aprobó:	Diana Mercedes Ronderos Ceballos Secretaria Recurso Físico		Abril 2024
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

ESTUDIO DE SECTOR

Artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015

"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER"

1. GENERALIDADES

El 2023 fue complejo para la economía colombiana, con resultados bajos en muchos sectores y en la economía como un todo, lo que nos enfrenta a grandes retos, no solo en el 2024, sino a futuro. Fue el primer año, sin contar el 2020 de la pandemia, en el que se estima pudo haber desaceleración económica en un semestre desde hace más de 20 años. El entorno macroeconómico evidenció un grave enfriamiento en la demanda, incertidumbre, baja inversión, volatilidad en los mercados y se agudizó la inseguridad.

Se suma un entorno internacional con turbulencias geopolíticas y geoeconómicas. En 2022 la invasión de Rusia a Ucrania, desestabilizó la economía por las disrupciones causadas en las cadenas globales de valor. En 2023 se escaló el conflicto entre Israel y Hamás poniendo en jaque la "estabilidad" diplomática de naciones de occidente con el mundo árabe.

De acuerdo con el "informe de Perspectivas de la Economía Mundial" del mes de octubre del Fondo Monetario Internacional, aunque con importantes divergencias, la economía mundial pasará de crecer al 3,5% tal como ocurrió en 2022 a crecer 3.0% en 2023 y, a 2,9% en 2024. Por su parte, la inflación ha continuado desacelerándose, desde el 9,2% en 2022 a 5,9% en 2023, con una expectativa de que en 2024 alcance el 4,8% y en el caso de la inflación subyacente a 4,5%. Finalmente, a pesar del lento crecimiento económico y a que la inflación aún es elevada, los mercados de trabajo muestran un buen desempeño, por ejemplo, en el caso de Estados Unidos, el desempleo se ubica en el 3,6%, el de la Unión Europea se estabilizó en 6,0% y en Colombia cerró en noviembre en 9,2%.

No obstante, este desempeño ha sido desigual. Mientras las economías avanzadas, principalmente vienen sufriendo una mayor desaceleración, principalmente las europeas, debido a la Guerra de Rusia – Ucrania y en menor medida por los efectos de guerra en el Medio Oriente, en las denominadas economías emergentes han tenido un mejor desempeño, con excepción de China, debido a la crisis inmobiliaria que ha reducido la inversión en la finca raíz. En efecto, mientras las economías avanzadas solo crecerán 1,5% en 2023, frente a 2022 cuando se expandieron en 2,6% y, mantendrán la misma expansión de 1,4%, las economías de mercados emergentes pasaron de crecer 4,1% en 2022 a 4.0% en 2023 y se mantendrán creciendo a la misma tasa en 2024.

La inflación mundial desciende de 8,7% en 2022 a 6,9% en 2023 y a 5,8% en 2024, pero al contrario de lo que ocurre con el crecimiento económico, la inflación en las economías avanzadas ha descendido desde 7,3% en 2022 a 4,6% en 2023 y a 3,0% en 2024, mientras que en las economías emergentes dicho fenómeno ha sido más persistente. En efecto, la inflación de estas economías cerró en 9,8% en 2022, y se estima que para 2023, será de 8,5% y en 2024 de 7,8%.
Según el informe del FMI de octubre, existen tres elementos que enmarcan el contexto de la economía mundial. El primero de ellos tiene que ver con el cierre de la brecha frente a la tendencia del sector de servicios, principalmente turismo,

transporte y otros. Este crecimiento que jalonó no solo el crecimiento sino también la inflación, lo cual deja ver cuellos de botella en el mercado laboral, como ha ocurrido en Estados Unidos. El segundo, tiene que ver con los efectos sobre el mercado hipotecario e inmobiliario el endurecimiento de la política monetaria, principalmente en Estados Unidos, Europa y Asía. Finalmente, la guerra entre Rusia y Ucrania ha conllevado a que las economías más dependientes de hidrocarburos, de algunos alimentos y fertilizantes producidos en estos países, enfrenten una desaceleración más aguda como es el caso de Alemania cuya inflación está más explicada por los precios de la energía y no tanto por las presiones del mercado laboral como sucede en Estados Unidos.

Finalmente, los riesgos más apremiantes para la economía mundial provienen de la economía de China por el deterioro del mercado inmobiliario. En segundo lugar, la alta volatilidad en los precios de las materias primas como el petróleo y otros minerales por cuenta de las tensiones geopolíticas agudizados en los recortes de la oferta por parte de la OPEP. En tercer lugar, a pesar del descenso en la inflación incluida la subyacente, aún sigue siendo elevada principalmente en las economías emergentes. En cuarto lugar, existen altos riesgos fiscales y los ajustes aún se encuentran en la etapa de transición, los niveles de deuda son mayores frente a los existentes antes de la pandemia al igual que los desbalances fiscales. Finalmente, existe el peligro de mayores riesgos financieros por cuenta del posible relajamiento de las condiciones de liquidez por parte de los bancos a pesar del ajuste monetario.

El ajuste macroeconómico que están adelantando las economías de América Latina y el Caribe conllevará a un bajo crecimiento en 2023 y en el próximo año. En efecto, el crecimiento estimado, aunque con un pronóstico mayor frente al informe de julio, que era de 1,9%, ahora es de 2,3% para el 2023 y 2024. Esta mejora se debe a que Brasil tendrá una expansión de 3.1% para 2023 y de 1,5% en 2024, y México por su parte, 3,2% y 2,1% respectivamente, y se estima que Colombia crecerá 1.0% en 2023 y 1,5% en 2024.

En materia de política económica, se prevé en la necesidad de continuar la lucha contra la inflación, por lo que se mantendrá la austeridad monetaria en la mayoría de los países. No obstante, será necesaria la supervisión bancaria teniendo cuenta las posibles alertas ante eventos de relajación del manejo del riesgo por parte de los bancos. A pesar de la contracción monetaria, la política fiscal deberá ser austera dado los altos niveles de endeudamiento, y se debe priorizar el gasto público en atender a los hogares de menores ingresos y en inversiones en infraestructura que promuevan aumentos en la productividad, así como en la reconversión productiva en favor de mitigaciones al cambio climático.

1.1 Desempeño de la economía

Durante el tercer trimestre de 2023, el PIB real decreció -0,3% frente al mismo trimestre de 2022. En lo corrido del año a septiembre, el crecimiento del PIB es de 1.0%. El resultado fue inferior a los pronósticos de los analistas del mercado y del gobierno, quienes esperaban una cifra positiva, entre 0,3% y 0,5%.

De acuerdo con los pronósticos, se esperaba un menor crecimiento teniendo en cuenta que, a pesar del descenso en la inflación, las tasas de interés aún continuaban en 13,25 puntos porcentuales (pp) desde mayo hasta la última reunión de la Junta del Banco de la República en diciembre, cuando se tomó la decisión de reducirlas a 13,0 pp, ello conllevó a la contracción de más del -5% en la demanda

de crédito en términos reales, la cartera de consumo es menor en -1,6%, en términos nominales.

El ajuste macroeconómico ha conllevado a la reducción del déficit en la cuenta corriente de 6.2% a 1.7% del PIB en septiembre y a un aumento en el ahorro interno. El déficit del Gobierno también se redujo en 1% del PIB, de - 5,3% a -4,3% del PIB entre 2022 y 2023. Por su parte, la deuda bruta del GNC de acuerdo con el MFMP (Marco Fiscal de Mediano de Plazo), se reducirá de 64,9% a 62,4% del PIB, consistente una mejora sustancial en el balance primario, que pasó de un déficit de -1,0% en 2022 a un equilibrio fiscal en 2023.

Por su parte, pese a la contracción de la demanda interna del segundo trimestre (-6,8%), el desempleo ha seguido bajando hasta 9,2%, situándose en los niveles de noviembre de 2019 y los indicadores de actividad aún están por encima de la tendencia que traían antes de la pandemia.

El crecimiento de la economía colombiana para el tercer trimestre del año fue impulsado por los sectores asociados con administración pública (5,3%), actividades artísticas y de recreación (4,9%), explotación de minas y canteras (3,5%), electricidad, gas y agua (2,5%) y agropecuario, silvicultura, caza y pesca (1,8%). En contraste, los sectores con variaciones negativas fueron: actividades profesionales (-0,8%), información y comunicaciones (-1,2%), comercio al por mayor y por menor (-3,5%), industrias manufactureras (-6,2%) y construcción (-8.0%).

Por el lado de la demanda, se nota una fuerte desaceleración de la demanda interna, con un registro de -6,8%. En efecto, la demanda interna se contrajo en gran parte por la variación negativa de la inversión (-33,5%), la cual no alcanzó a ser compensada por el aumento en el consumo total aumentó de 0,7%; dado que el consumo de los hogares creció 0,4%, mientras el consumo público subió 1,9%, en línea con la expansión del empleo público. En el sector externo, las exportaciones crecieron en 4,2% y las importaciones se redujeron (-21.5%).

Es importante destacar que la demanda interna en los últimos trimestres ha estado alineada con la caída en la formación bruta de capital fijo. Quizá la gran caída en la inversión (-33,5%) está explicada por la caída en las existencias, teniendo en cuenta que, en el tercer trimestre del año 2022, eran de $10,3 billones y en el tercer trimestre de 2023 registran una caída de -$3,9 billones, es decir una caída de -137,7%.

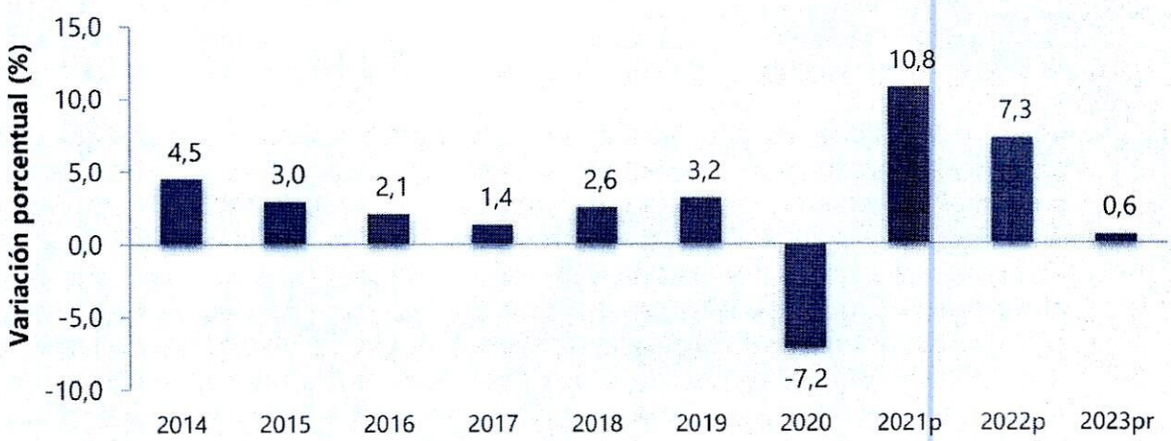
En 2023 la inflación fue de 9,28%, ubicándose por debajo de las expectativas que giraban en torno al 9,5%. El resultado de la inflación del año es muy satisfactorio, porque a pesar de los ajustes de precios en el sector energético (tarifas de energía y gasolina principalmente) debido a las deudas heredadas del manejo la pandemia (FEPC y opción tarifaria). La desaceleración de la inflación se vio favorecida por el menor crecimiento en los precios de los alimentos, la dilución de las presiones externas, menores precios de las materias primas y menor tasa de cambio, así como y el ajuste interno por cuenta de la postura de la política monetaria que dio señales claras a los agentes y analistas para reducir las expectativas inflacionarias de corto plazo. De acuerdo con lo anterior, la inflación del año estuvo impulsada por los precios de los combustibles, cuyo aumento de 44,8% fue indispensable para preservar la salud fiscal del país y por una transmisión de la inflación de bienes hacia la de servicios, a través del fenómeno de indexaciones, afectando distintos rubros, entre ellos, los asociados a la vivienda. En el mes de diciembre la inflación

fue de 0,45%. Este resultado también fue favorecido por los alimentos que tuvieron una deflación de 0,42% y por la suspensión temporal de los preciso de la gasolina en diciembre. Para 2024 los analistas esperan que la inflación baje a 5,7% o 5,6% En 2023, La inflación anual continuó afectando en mayor medida a los hogares de mayores ingresos, quienes son los más impactados por el incremento de la gasolina, mientras que los hogares de menores ingresos sintieron el alivio de la menor inflación por alimentos. Por su lado, el promedio de indicadores de inflación básica ha venido bajando claramente desde un pico de 11,45% en marzo a 9,4% en diciembre y la subyacente también ha bajado de 10,51% a 8,4%, en el mismo tiempo, ubicándose por debajo de los dos dígitos por cuarto mes consecutivo. Lo cual es buena noticia, pues indica que la parte menos volátil de la inflación se encuentra a la baja, aunque todavía este distante del objetivo de política. Igualmente, se menciona que para el cierre de 2023 la inflación de 7,11% para los bienes (sin alimentos ni regulados) que fue de 7,11%, se ubicó por debajo de la de los servicios sin alimentos ni regulados (8,96%) por segundo mes consecutivo y que los servicios ya vienen mostrando una senda decreciente desde agosto.

En febrero de 2024 la inflación en Colombia fue 7.7% la más baja en 2 dos años y acumula 11 meses en descenso. La reducción de precios ha estado frenada por la progresiva eliminación de los subsidios a los combustibles que en 2022 llegaron a financiar el 50% del precio de la gasolina, generando un déficit acumulado de 100 billones de pesos, de los cuales 70 billones se generaron entre 2021 y 2023. Vale resaltar que los precios podrían verse impactados por el Fenómeno de El Niño y por la interrupción en la cadena de suministros en el mundo, donde el Canal de Panamá presenta restricciones por motivos climáticos y porque navíos que tradicionalmente pasan por el Canal del Suez están optando por desviarse al África por razones de seguridad. Adicionalmente, las tensiones geopolíticas mundiales siguen a la orden del día (Ucrania – Rusia, Israel – Gaza, Taiwán – China, Guyana – Venezuela, USA – China).

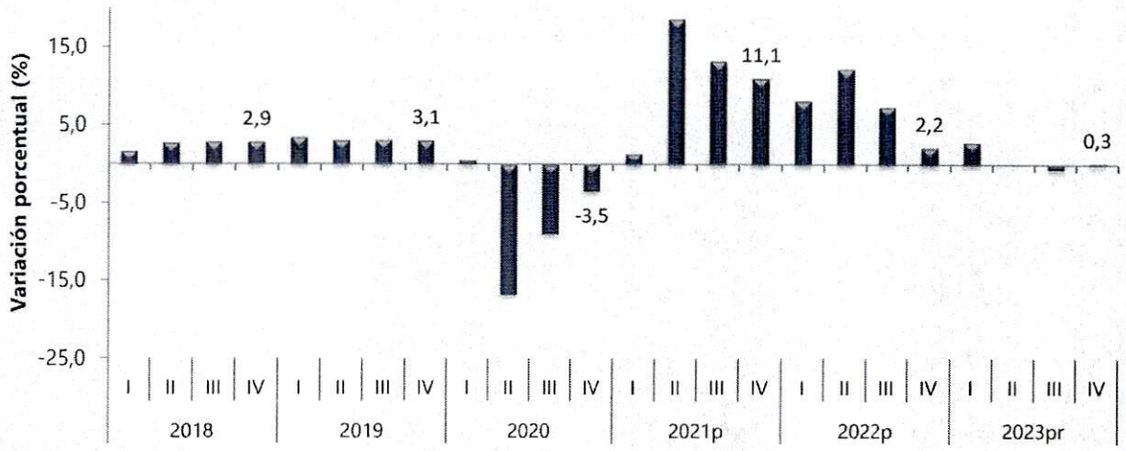
1.1.1 Producto Interno Bruto: año total 2023pr

En el año 2022p el PIB crece 7,3% respecto al año 2021p. En el año 2023pr el PIB presenta un crecimiento de 0,6% respecto al año 2022p.



Producto Interno Bruto (PIB) Tasa de crecimiento en volumen 2014 - 2023pr
Fuente: DANE

[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[Pr]preliminar
[P]provisional

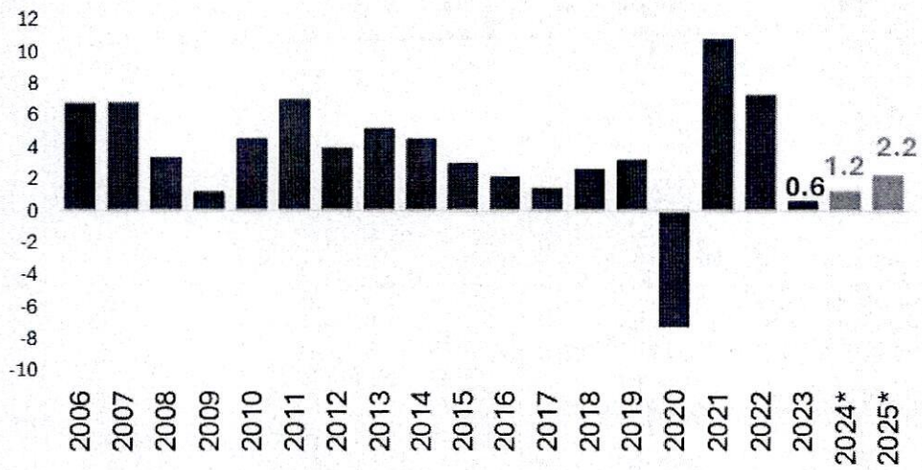


PIB Tasa de crecimiento en volumen 2018-I / 2023pr -IV Trimestre
Fuente: DANE-Cuentas Nacionales

El Producto Interno Bruto crece 0,6% en el año 2023pr respecto al año 2022p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,9% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades financieras y de seguros crece 7,9% (contribuye 0,3 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 7,0% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

Crecimiento real anual del PIB(%)



Proyecciones del modelo de equilibrio general computable de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC)
Fuente: DANE

1.1.1.1 Producto Interno Bruto (PIB).

Actividad económica	Tasa de crecimiento anual (%)		Contribución* al valor agregado
	2022p - 2021p	2023pr - 2022p	2023pr
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	1,0	3,9	0,6
Actividades financieras y de seguros	6,6	7,9	0,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	32,3	7,0	0,2
Explotación de minas y canteras	1,3	2,6	0,2
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-0,8	1,8	0,2
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,1
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,6	2,1	0,1
Información y comunicaciones	12,4	1,4	0,04
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	7,2	0,2	0,01
Construcción	6,8	-4,2	-0,2
Industrias manufactureras	9,5	-3,5	-0,4
Comercio al por mayor y al por menor[3]	10,7	-2,8	-0,6
Valor agregado bruto	**6,4**	**0,6**	**0,6**
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	**15,8**	**0,4**	
Producto Interno Bruto	**7,3**	**0,6**	

PIB Enfoque de la producción. Tasas (%) de crecimiento anual en volumen. Cuarto trimestre 2023p
Fuente: DANE

prpreliminar
pprovisional
*Por efecto de redondeo, la suma de las contribuciones puede diferir del total.
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2]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.
[3]Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida.
[4]Actividades profesionales, científicas y técnicas; Actividades de servicios administrativos y de apoyo.
[5]Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.
[6]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.

En el cuarto trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 0,3% respecto al mismo periodo de 2022p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 6,0% (contribuye 0,6 puntos porcentuales a la variación anual).
• Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 3,8% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).
• Actividades financieras y de seguros crece 5,5% (contribuye 0,2 puntos porcentuales a la variación anual).

1.1.1.2 Actividades inmobiliarias

Para el año 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9%, respecto al año 2022p. En el cuarto trimestre de 2023pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo

de 2022p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,5%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla).

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
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,5

Actividades inmobiliarias. Tasas de crecimiento en volumen[1]
Cuarto trimestre 2023[pr]
Fuente: DANE

[pr]preliminar
[p]provisional
[1]Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

1.1.2 PIB desde el enfoque del gasto

Desde el enfoque del gasto, el crecimiento del Producto Interno Bruto a precios corrientes de 7,0% en el año 2023pr, se explica por los siguientes comportamientos (ver tabla):
• Gasto en consumo final crece 12,2%.
• Formación bruta de capital decrece 30,6%.
• Exportaciones decrecen 6,1%.
• Importaciones decrecen 12,7%.

En el cuarto trimestre de 2023pr, el Producto Interno Bruto a precios corrientes en su serie original crece 4,9% respecto al mismo periodo de 2022p. Esta dinámica se explica por los siguientes comportamientos del componente del gasto (ver tabla):
• Gasto en consumo final crece 9,2%.
• Formación bruta de capital decrece 53,8%.
• Exportaciones decrecen 13,7%.
• Importaciones decrecen 20,3%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto a precios corrientes crece en 1,6%, en su serie ajustada por efecto estacional y calendario. Las variaciones trimestrales por componente de gasto son:
• Gasto en consumo final crece 1,2%.
• Formación bruta de capital decrece 19,0%.
• Exportaciones crecen 1,2%.
• Importaciones crecen 3,3%.

Componentes del gasto	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023pr/ 2022p	2023pr-IV / 2022p-IV	2023pr-IV/ 2023pr-III
Gasto de consumo final[1]	12,2	9,2	1,2
Formación bruta de capital[2]	-30,6	-53,8	-19,0
Exportaciones	-6,1	-13,7	1,2
Importaciones	-12,7	-20,3	3,3
Producto Interno Bruto	**7,0**	**4,9**	**1,6**

Componentes del gasto. Tasas de crecimiento a precios corrientes
Cuarto trimestre 2023pr
Fuente: DANE

Pr preliminar
p provisional
[1] El gasto en consumo final incluye el consumo final individual de los hogares, gasto de consumo final de las instituciones sin ánimo de lucro al servicio de los hogares y el gasto de consumo final del gobierno general.
[2] L a formación bruta de capital incluye la formación bruta de capital fijo, la variación de existencias y la adquisición menos disposición de objetos valiosos.

1.1.2.1 Gasto de consumo final

Para el año 2023pr el gasto de consumo final crece 1,1%, respecto al año 2022p. Los componentes del gasto que explican este comportamiento son (ver tabla):
• Gasto de consumo final individual de los hogares crece 1,1%.
• Gasto de consumo final del gobierno general crece 0,9%.

En el cuarto trimestre de 2023pr el gasto de consumo final crece 0,1% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022p. Los componentes del gasto que explican este comportamiento son:
• Gasto de consumo final individual de los hogares crece 0,1%.
• Gasto de consumo final del gobierno general crece 0,2%.

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el gasto de consumo final decrece en 0,2% 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 crece 0,6%.
• Gasto de consumo final del gobierno general decrece 3,8%

Componentes del gasto de consumo final	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2023pr/ 2022p	2023pr-IV / 2022p-IV	2023pr-IV/ 2023pr-III
Gasto de consumo final individual de los hogares[2 3]	1,1	0,1	0,6
Gasto de consumo final del gobierno general	0,9	0,2	-3,8
Gasto de consumo final	**1,1**	**0,1**	**-0,2**

Gasto de consumo final. Tasas de crecimiento en volumen1
Cuarto trimestre 2023p
Fuente: DANE

Pr preliminar

[p] provisional
[1] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.
[2] Incluye el gasto de consumo final de las instituciones sin fines de lucro que sirven a los hogares.
[3] Incluye las compras de bienes por residentes efectuadas en el exterior y excluye la de no residentes efectuadas en el territorio económico.

1.1.2.2 Formación bruta de capital

Para el año 2023[pr], la formación bruta de capital decrece 24,8%, respecto al año 2022[p]. En el cuarto trimestre de 2023[pr], la formación bruta de capital decrece 27,2% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022[p]. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, la formación bruta de capital crece 5,7%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla).

Componente de la demanda	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
Formación bruta de capital fijo	-8,9	-14,0	-4,1
Formación bruta de capital[1]	**-24,8**	**-27,2**	**5,7**

Formación bruta de capital1. Tasas de crecimiento en volumen[2]
Cuarto trimestre 2023[pr]
Fuente: DANE

[Pr] preliminar
[p] provisional
[1] La formación bruta de capital incluye la formación bruta de capital fijo, la variación de existencias y la adquisición menos disposición de objetos valiosos.
[2] Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

1.1.2.3 Exportaciones

Para el año 2023pr, las exportaciones crecen 3,1%, respecto al año 2022p. En el cuarto trimestre de 2023pr, las exportaciones crecen 6,6% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, las exportaciones crecen 2,2%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla)

Componente del gasto	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
Exportaciones	**3,1**	**6,6**	**2,2**

Exportaciones Tasas de crecimiento en volumen1
Cuarto trimestre 2023pr
Fuente: DANE

Prpreliminar
pprovisional
1Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

1.1.2.4 Importaciones

Para el año 2023pr, las importaciones decrecen 14,7%, respecto al año 2022p. En el cuarto trimestre de 2023pr, las importaciones decrecen 12,8% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2022p. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, las importaciones crecen 5,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

Componente del gasto	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
Importaciones	-14,7	-12,8	5,4

Importaciones. Tasas de crecimiento en volumen1
Cuarto trimestre 2023pr
Fuente: DANE

Prpreliminar
p provisional
1 Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

1.1.3 Indicadores económicos

A continuación, se detallan los principales indicadores económicos en Colombia al mes de marzo de la vigencia 2024:



Fuente: DANE

1.1.3.1 Índice de Precios al Consumidor- IPC

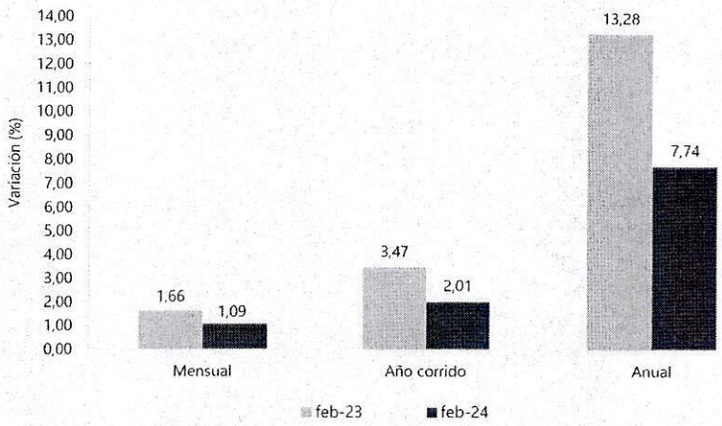
En el mes de diciembre de 2023, el IPC registró una variación de 9,28% en comparación con diciembre de 2022. En el último año, las divisiones Transporte (15,42%), Restaurantes y hoteles (13,22%), Bebidas alcohólicas y tabaco (11,95%), Educación (11,41%), Bienes y servicios diversos (10,08%) y por último, Salud (9,49%) se ubicaron por encima del promedio nacional (9,28%). Entre tanto, las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (9,26%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (8,94%), Recreación y cultura (7,10%), Prendas de vestir y calzado (5,23%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,00%) y por último, Información y comunicación (0,12%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

Divisiones de Gasto	Peso (%)	2022 Variación (%)	2022 Contribución Puntos Porcentuales	2023 Variación (%)	2023 Contribución Puntos Porcentuales
Transporte	12,93	11,59	1,49	15,42	1,96
Restaurantes y hoteles	9,43	18,54	1,84	13,22	1,38
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	8,37	0,14	11,95	0,20
Educación	4,41	5,98	0,24	11,41	0,43
Bienes y servicios diversos	5,36	13,09	0,69	10,08	0,53
Salud	1,71	9,53	0,16	9,49	0,16
TOTAL	100,00	13,12	13,12	9,28	9,28
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	6,94	2,25	9,26	2,84
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	18,25	0,73	8,94	0,37
Recreación y cultura	3,79	8,36	0,30	7,10	0,24
Prendas de vestir y calzado	3,98	11,22	0,38	5,23	0,17
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	27,81	4,88	5,00	0,99
Información y comunicación	4,33	0,25	0,01	0,12	0,00

IPC Variación y contribución anual Según divisiones de gasto
Diciembre 2022 - 2023
Fuente: DANE

Los mayores aportes a la variación anual se registraron en las divisiones de: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles, Transporte, Restaurantes y hoteles, Alimentos y bebidas no alcohólicas y Bienes y servicios diversos, las cuales en conjunto contribuyeron con 7,17 puntos porcentuales al acumulado anual de dicha variación.

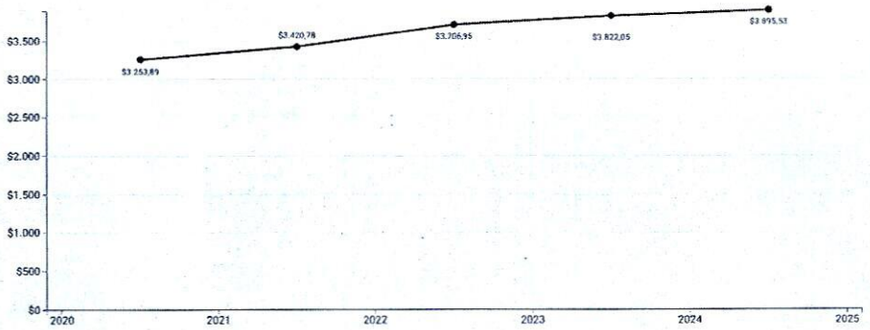
Un incremento en la variación debe verse en términos negativos para el poder adquisitivo de bienes y servicios, mientras que una variación baja, debe verse como algo positivo para la tasa de interés y la inversión extranjera. A continuación se muestra la variación mensual y anual del IPC total nacional.



Variación mensual y anual del IPC Total nacional
Febrero 2024
Fuente: DANE

1.1.3.2 Tasa Representativa del Mercado (TRM)

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.



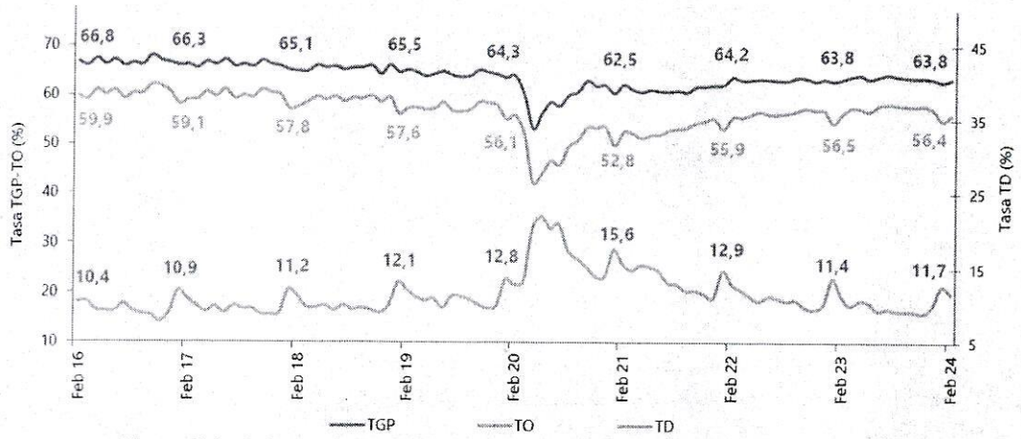
Comportamiento Tasa representativa del Mercado
2020-2024
Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

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 imbalances 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. La importancia de la estabilidad financiera y sus efectos sobre la tasa de cambio es importante resaltarlo toda vez que incide en este tipo de procesos donde la adquisición de elementos o equipos son importados y quedan subordinado su costo a dicha tasa de cambio.

1.1.3.3 Mercado Laboral

Para el mes de febrero de 2024, la tasa de desocupación del total nacional fue 11,7%, mientras que en febrero de 2023 se ubicó en 11,4%. Por su parte, la tasa global de participación se ubicó en 63,8% y la tasa de ocupación en 56,4%, estas tasas en el mismo mes de 2023 fueron 63,8% y 56,5%, respectivamente.



Tasa global de participación, ocupación y desocupación Total nacional
Febrero (2016 - 2024)
Fuente: DANE

Nota: datos expandidos con proyecciones de población, elaboradas con base en los resultados del CNPV 2018.
Nota: cifras aproximadas a un decimal.

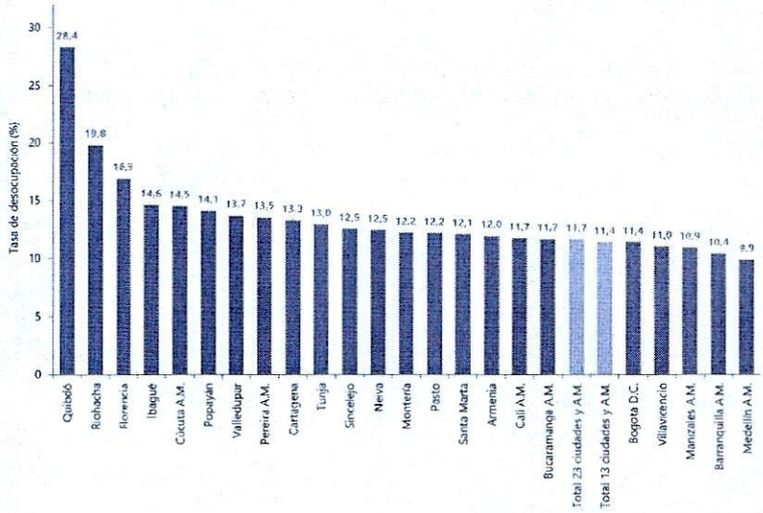
En el mes de febrero de 2024, el número de personas ocupadas en el total nacional fue 22.493 miles de personas. Las ramas que más aportaron positivamente a la variación de la población ocupada fueron Industrias manufactureras (0,7 puntos porcentuales); Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios (0,6 puntos porcentuales) y Transporte y almacenamiento (0,5 puntos porcentuales).

Rama de actividad	Total nacional				
	Febrero 2023	Febrero 2024	Distribución % 2024	Variación absoluta	Contribución en p.p.
Población ocupada	**22.233**	**22.493**	**100**	**260**	
Industrias manufactureras	2.336	2.485	11,0	149	0,7
Actividades artísticas, entretenimiento, recreación y otras actividades de servicios	1.863	2.004	8,9	141	0,6
Transporte y almacenamiento	1.683	1.794	8,0	112	0,5
Administración pública y defensa, educación y atención de la salud humana	2.546	2.632	11,7	86	0,4
Actividades inmobiliarias	246	319	1,4	73	0,3
Actividades financieras y de seguros	404	471	2,1	67	0,3
Información y comunicaciones	356	388	1,7	33	0,1
Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^	508	515	2,3	7	0,0
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3.262	3.228	14,4	-34	-0,2
Alojamiento y servicios de comida	1.617	1.575	7,0	-42	-0,2
Construcción	1.525	1.475	6,6	-50	-0,2
Actividades profesionales, científicas, técnicas y servicios administrativos	1.756	1.641	7,3	-115	-0,5
Comercio y reparación de vehículos	4.131	3.964	17,6	-167	-0,8

Distribución porcentual, variación absoluta y contribución a la variación de la población ocupada según rama de actividad. Total nacional
Febrero (2023 - 2024)
Fuente: DANE

Suministro de electricidad, gas, agua y gestión de desechos^ incluye la rama de Explotación de minas y canteras.
p.p.: Puntos porcentuales.
Nota: La distribución porcentual de la población ocupada puede diferir del 100% por la no inclusión de la categoría "No informa".
Nota: Poblaciones en miles.
Nota: Los datos de rama de actividad económica están calculados con base en CIIU Rev. 4 A.C.

Para el trimestre móvil diciembre 2023 - febrero 2024, de las 23 ciudades y áreas metropolitanas, las que presentaron mayores tasas de desocupación fueron: Quibdó (28,4%), Riohacha (19,8%) y Florencia (16,9%). Las ciudades con menor tasa de desocupación fueron: Manizales A.M. (10,9%), Barranquilla A.M. (10,4%) y Medellín A.M. (9,9%).



Tasa de desocupación según ciudades 23 ciudades y áreas metropolitanas
Diciembre 2023 - febrero 2024
Fuente: DANE

1.2 Aspectos Técnicos

A continuación, se presentan las características técnicas mínimas del inmueble, que se deben considerar y se encuentran consolidadas en el Anexo 1-Ficha Técnica:

- Área de extensión mínima: 100 metros cuadrados
- Dotación de mobiliario: Sillas ergonómicas según normatividad en SST, mesas y/o escritorios según normatividad en SST
- Ascensor y/o acceso movilidad reducida
- Mantenimiento de ascensores preventivos y correctivos
- Aires acondicionados
- Mantenimiento de aires preventivos y correctivos
- Extintores
- Fumigación periódica
- Circuito cerrado
- Sistema de red y conexiones de internet
- Redes eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) óptimas
- Señalización de rutas de evacuación
- Sistema contraincendios
- Vías o rutas de acceso fácil al inmueble
- Equipo de baño en condiciones óptimas para su uso
- Auditorio y/o sala de juntas
- Espacio de cocina y cafetería

Cabe resaltar que el inmueble debe tener buen estado locativo.

1.3 Fundamentos Normativos

El proceso de selección y el contrato que llegare a suscribirse como resultado del mismo, estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por el Decreto 1082 de 2015, Ley 1474 de 2011, Ley 1150 de 2007 y demás disposiciones legales que la contemplen, modifiquen o reglamenten.

1.4 Justificación de la Modalidad de Selección

Teniéndose en cuenta el objeto de este contrato y del tipo del mismo, este será un contrato de arrendamiento el cual le aplican las disposiciones contenidas en el literal *i)* del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, así como de la determinación contenida en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015, siendo claro que la modalidad de selección será la modalidad de contratación directa.

1.5 Normatividad Aplicable

A continuación se describe la normatividad aplicable al sector:

REGLAMENTACIÓN	FECHA	DENOMINACIÓN
Ley 80	28 de octubre de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Ley 590	10 de julio de 2000	Por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresa.
Ley 816	07 de julio de 2003	Por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública
Ley 850	18 de noviembre de 2003	Por medio del cual se reglamentan las veedurías ciudadanas
Ley 1150	16 de julio de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.
Ley 1450	16 de junio de 2011	Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014
Ley 1474	12 de Julio de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
Decreto 4170	03 de noviembre de 2011	Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública –Colombia Compra Eficiente–, se determinan sus objetivos y estructura.
CONPES 3714	01 de diciembre de 2011	Del riesgo previsible en el marco de la política de contratación pública
Decreto 019	10 de enero de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública
Decreto1082	26 de mayo de 2015	Por el cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional
Ley 2069 de 2020	31 de diciembre de 2020	Por medio de la cual se impulsa el emprendimiento en Colombia.

REGLAMENTACIÓN	FECHA	DENOMINACIÓN
Decreto 1860 de 2021	24 de diciembre de 2021	Por el cual se modifica y adiciona el Decreto **1082** de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin reglamentar los artículos **30**, **31**, **32**, **34** y **35** de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas y se dictan otras disposiciones

Fuente. Elaboración propia

2. ESTUDIO DE LA DEMANDA

2.1 Análisis de la demanda en el Distrito

Con el ánimo de identificar experiencias de contratación similares que permitan definir parámetros clave para la estructuración del proceso, se buscaron en el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP, los procesos de arrendamiento adelantados por el Distrito de Barrancabermeja de la vigencia 2023.

Tipo de Proceso	Estado	Entidad	Objeto	Departamento y Distrito de Ejecución	Cuantía	Fecha (dd-mm-aaaa)
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0375-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 48 No 21A 11 15 BARRIO COLOMBIA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIA QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA .	Santander : Barrancabermeja	$560.133.970	Fecha Final de contrato 02-05-2024
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0376-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 No 3 62 LOCAL 102 Y 201 EDIFICIO EL LIBERTADOR PAR EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	Santander : Barrancabermeja	$657.850.625	Fecha Final de contrato 02-05-2024
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0377-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 49 No. 4-02 SECTOR COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE	Santander : Barrancabermeja	$257.693.974	Fecha Final de contrato 02-05-2024

			BARRANCABERMEJA			
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0378-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA TRANSVERSAL 46 NO 46 D 60 38 DIAGONAL T 4613 BARRIO LAS GRANJAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	Santander : Barrancabermeja	$691.773.033	Fecha Final de contrato 06-05-2024
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0379-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 8 NO 6 -19 PISO 2 Y 3 EDIFICIO SUPERESTRELLAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	Santander : Barrancabermeja	$ 1.080.869.867	Fecha Final de contrato 02-05-2024
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0426-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 50 No 6A 1-16 1-20 SECTOR COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA BODEGA DE COMITE DE GESTION DEL RIESGO DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.	Santander : Barrancabermeja	$59.369.002	Fecha Final de contrato 02-05-2024
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0427-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 9 No 4 03 EN LA ZONA RURAL DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA ESTACON DE POLICIA DEL CORREGIMEINTO DE SAN RAFAEL DE CHUCURI	Santander : Barrancabermeja	$15.994.968	Fecha Final de contrato 06-05-2024
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0428-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA DIAGONAL 60 No T 46 13 BARRIO LAS GRANJAS PAR EL MEJORAMIENTO EN LA PRESTACION DE	Santander : Barrancabermeja	$79.618.985	Fecha Final de contrato 03-05-2024

			SERVICIO DE REGISTRO IDENTIFICACION DE CERTIFICADOS Y TRAMITES ELECTORALES EN EL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA			
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0512-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 47 5-34 SECTOR COMERCIAL PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	Santander : Barrancabermeja	$365.408.839	Fecha Final de contrato 02-05-2024
CONTRATACIÓN DIRECTA CONTRATO No. 0620-23	En ejecución	SANTANDER - ALCALDÍA MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 51 No 1-35 37 43 PARA EL FUNCIONAMIENTO DE DIFERENTES DEPENDENCIAS QUE HACEN PARTE DE LA ALCALDIA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA	Santander : Barrancabermeja	$199.060.190	Fecha Final de contrato 06-05-2024

Fuente: Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

En Colombia el Mercado inmobiliario pertenece al sector terciario de la economía incluye todas las actividades que no producen una mercancía como tal, pero que se encargan de abastecer al mercado de bienes y servicios y que; por lo tanto, devienen necesarias y fundamentales para el correcto funcionamiento de la economía en general.

Para la clasificación de los bienes y servicios, objeto de este proceso se tuvo en cuenta la guía para la codificación de bienes y servicios expedida por Colombia Compra Eficiente; en consecuencia, son los siguientes:

	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
	80	13	15
SERVICIOS	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	Servicios inmobiliarios	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones

En informe "Detrás del andamio: la estructura del sector de la construcción en Colombia" (febrero 2024) presentado por **BBVA Research**, el cual contiene la

radiografía de la oferta y la demanda de la construcción y un tema especial sobre diseño urbano, hace referencia a:

- El sector vivienda está en una fase de desaceleración: bajas ventas, altos desistimientos y mayores inventarios terminados. La certeza sobre los subsidios VIS, la reducción de las tasas de interés y el mejor balance financiero de los hogares ayudarán a la recuperación, la cual será lenta y gradual y se consolidará en 2025.
- Las ventas de vivienda se recuperarán hasta un rango entre 150.000 y 180.000 unidades en 2025. Los inventarios y los desistimientos se mantendrán altos durante el primer semestre de 2024, para después ceder poco a poco. El modelo de pre-ventas reduce el riesgo de acumulación excesiva de inventarios, las quiebras generalizadas en las empresas y las crisis sistémicas en los hogares y el sector financiero.
- La oportunidad y asertividad de los subsidios de vivienda serán claves para ayudar a reducir el desistimiento de las compras, especialmente en el mercado VIS, y a impulsar la construcción por fuera de las grandes ciudades.
- En el mercado usado no residencial, la vacancia sigue reduciéndose paulatinamente. Además la construcción de nuevas edificaciones para estos destinos cayó durante el período de la post-pandemia, bajando la oferta total no residencial y ayudando al equilibrio del sector en el mediano plazo.

Erróneamente se cree que el sector inmobiliario en Colombia es solo el mercado de viviendas. Esta es una visión limitada. El sector inmobiliario en nuestro país está constituido por varios mercados que funcionan alrededor de las propiedades. A saber:

- Compra y venta de propiedades
- Arriendo de viviendas
- Arriendo de locales comerciales
- Adquisición de terrenos para desarrollos inmobiliarios
- El sector bancario y su cartera de créditos para comprar viviendas o hacer

Desarrollos e incluso, podríamos incluir al sector público, cuyas regulaciones e incentivos que impactan en general al mercado. Por lo tanto, el sector inmobiliario en Colombia se conforma de múltiples áreas, interrelacionadas entre sí.

El incremento del arriendo de vivienda que rige para 2024 en Colombia es de 9.28%, esto es lo máximo que podrá subir el canon mensual durante este año, según la Ley 820 del 2003.

A diferencia de los que muchos creen, el incremento del canon de arrendamiento para inmuebles de uso comercial no está regulado por la ley, una situación que preocupa enormemente a los arrendatarios de oficinas, locales y bodegas, que cada año se ven enfrentados a pagar aumentos excesivos que superan la meta de inflación proyectada por el Banco de la República.

Mientras que los contratos de arrendamiento de vivienda están regulados por la Ley 820 de 2003, los contratos de arriendo comercial, se fijan teniendo en cuenta el Código de Comercio y el Civil, normas que establecen respecto al aumento del canon, una libertad contractual, esto quiere decir que las partes (arrendador y arrendatario) pueden fijar el aumento que quieran en el contrato. Así mismo, el arrendador y el arrendatario pueden acordar en el contrato el incremento del canon de arrendamiento por periodos de tiempo inferiores o superiores a 1 año. Por

ejemplo, cada 6 meses o cada 2 años, y debe quedar por escrito cada cuanto se va a hacer la renovación del mismo. La duración más generalizada para contratos de alquiler de locales comerciales es de 5 años; pero para este caso recomendable que sea de 1 año como mínimo, además el arrendatario tiene derecho a que una vez culminado el contrato de arrendamiento el arrendador le renueve el contrato, esta medida es una protección especial que establece la ley para que el propietario del local no despoje al inquilino que ya tiene un negocio reconocido y acreditado.

El Código Civil y el Código de Comercio definen el "contrato" como un acuerdo entre dos o más personas que genera obligaciones o modifica relaciones jurídicas relacionadas con el patrimonio. La Ley 80 de 1993, por su parte, establece las reglas para los contratos de las Entidades Estatales, definiéndolos como actos jurídicos generadores de obligaciones.

La Ley 1150 de 2007 permite a las Entidades Estatales contratar directamente el arrendamiento de inmuebles, sin importar si actúan como arrendatarias o arrendadoras. Esta modalidad de contratación se realiza siguiendo las normas establecidas en el Decreto 1082 de 2015.

Uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento como es el precio, es determinante para alquilar un inmueble, mediante un contrato privado entre arrendador voluntario y un arrendatario independiente en el supuesto que el bien se hubiera ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permiten disponer de la misma manera ordenada y que se dispusiera de un plazo normal, teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble, para negociar el alquiler.

En otras palabras, se puede definir el valor de mercado como "el precio más probable, referido a la fecha de la valoración, que el inmueble (o el derecho sobre el mismo) alcanza en un mercado abierto y competitivo, actuando arrendador y arrendatario, de forma prudente, según su propio interés, con conocimiento del mercado y no motivados por ningún estímulo indebido" (Roca Cladera, 2002).

A tal efecto se consideró en cada uno de los contratos:
• Que la oferta pública al mercado comporta tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo del bien que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes que intervienen.
• Que el precio del inmueble fuera consecuente con la oferta pública citada y que refleje en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la valoración.

3.1 Análisis de la Oferta

El Distrito de Barrancabermeja está en búsqueda de los establecimientos o empresas relacionadas con el objeto del presente proceso de contratación, los cuales están codificados en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC), como se indica en el siguiente cuadro:

ÍTEM	CLASIFICACIÓN UNSPSC	NOMBRE DE CLASE	CÓDIGO PRODUCTO	NOMBRE PRODUCTO
1	801315	Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	80131502	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales

3.1.1 Descripción del Mercado

Se procedió a solicitar cotizaciones por medio físico y/o por Correo Electrónico a personas naturales o Jurídicas con experiencia e idoneidad, para proceder a definir los costos del mercado en el proceso de **"ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER".**

Teniendo en cuenta la circular N° 001 del 22 de febrero de 2021, emitida por el Alcalde Distrital, se solicitaron cotizaciones a las siguientes personas jurídicas o naturales que a continuación se mencionan:

PERSONA NATURAL O JURÍDICA COTIZANTE	DIRECCIÓN	CIUDAD	PRESENTÓ COTIZACIÓN
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS	Calle 8 # 6-19, Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA	SI
ROBERTO OGLIASTRI-WEB	N/A-WEB	BARRANCABERMEJA	NO
INMOBILIARIA CRISTIAN COLLAZOS	Calle 49 # 18-53, Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA	SI
INMOBILIARIA BARRANCABERMEJA	Calle 50 # 16-16 Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA	NO

3.1.2 Perfil del Oferente

Persona natural o jurídica que se encuentre en capacidad de prestar el servicio de arrendamiento de bien inmueble a las distintas dependencias del Distrito de Barrancabermeja.

3.1.3 Análisis de Precios del Mercado

Para estimar el valor del mercado y obtener un precio ajustado a las condiciones del mercado se procedió con la siguiente metodología: Primero, se solicitan cotizaciones de los servicios requeridos a personas reconocidas como Proveedores, y/o consulta de base de datos especializadas, y/o análisis de consumos y precios históricos y/o precios pactados por otras entidades oficiales para los mismos bienes o servicios, estableciendo la descripción del servicio a contratar.

Una vez realizada la consulta, se procede a realizar el análisis de precios en el mercado de acuerdo con el metro cuadrado del sector estudiado, el cual se obtiene comparando los valores obtenidos por las diferentes fuentes de información mencionadas anteriormente.

PERSONA NATURAL O JURÍDICA COTIZANTE	DIRECCIÓN INMUEBLES DEL SECTOR	CIUDAD
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS	Calle 8 # 6-19, Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA
ROBERTO OGLIASTRI-WEB	N/A-WEB	BARRANCABERMEJA
INMOBILIARIA CRISTIAN COLLAZOS	Carrera 11 # 49ª-30, Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA

Por último, y de acuerdo a la circular N° 001 del 22 de febrero de 2021 emitida por el Alcalde Distrital, que con base en la guía G-ESS-02 de Colombia Compra Eficiente se procede al cálculo de los valores teniendo en cuenta el Promedio o Media Aritmética, que se calcula sumando todos los valores y dividiendo el resultado por el número total de observaciones, aclarando que todos cumplen con las especificaciones requeridas, de allí que su análisis se soporta en los precios globales adjuntos, citados en el estudio de mercado, en el cual están incluidos todos

los costos directos e indirectos que ocasionen la ejecución del contrato. A continuación, se presenta el análisis y promedio de precios:

ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER				COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS	ROBERTO OGLIASTRI-WEB	INMOBILIARIA CRISTIAN COLLAZOS	MEDIA ARITMÉTICA	
ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL PRODUCTO	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO POR METRO CUADRAADO	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO POR METRO CUADRADO	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO POR METRO CUADRADO	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO AJUSTADO A LA DECENA	VALOR TOTAL POR METRO CUDRADO
1	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER Características: • Área de extensión mínima: 100 metros cuadrados • Dotación de mobiliario: Sillas ergonómicas según normatividad en SST, mesas y/o escritorios según normatividad en SST • Ascensor y/o acceso movilidad reducida • Mantenimiento de ascensores preventivos y correctivos • Aires acondicionados • Mantenimiento de aires preventivos y correctivos • Extintores • Fumigación periódica • Circuito cerrado • Sistema de red y conexiones de internet • Redes eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) óptimas • Señalización de rutas de evacuación • Sistema contraincendios • Vías o rutas de acceso fácil al inmueble • Equipo de baño en condiciones óptimas para su uso • Auditorio y/o sala de juntas • Espacio de cocina y cafetería	1	UNIDAD	$34.274	$ 35.294	$ 53.550	$ 41.000	$ 41.000

En un archivo anexo se presenta las respectivas cotizaciones aportadas por las empresas del sector de la región, las cuales sirven de soporte para la estructuración de presupuesto oficial.

Valor Estimado

El valor estimado del contrato fue determinado por la Entidad considerando los costos directos y los costos indirectos requeridos para la ejecución del objeto del presente proceso de selección.

Valor Total Propuesta = (A) + (B) + (C)

A= costos directos.
B= costos Indirectos.
C= otros costos. Corresponden a valores dentro del presupuesto que no se encuentran contenidos entre los costos directos ni indirectos.

Los costos directos consisten en la descripción de las actividades a ejecutar o ítems, de los cuales se definen unas unidades de medida y se estiman unas cantidades y unos precios unitarios, que nos permiten determinar un valor parcial por la ejecución de cada una de estos.

Cabe señalar que los inmuebles tenidos en cuenta se compararon por sus similares características técnicas (área, la zona, la ubicación, edad del inmueble, las condiciones y estado del inmueble, los accesos, etc) y el inmueble que cuenta con todos lo aspectos necesarios y es la oferta más favorable para el Distrito es:

PERSONA NATURAL O JURÍDICA COTIZANTE	DIRECCIÓN INMUEBLE DEL SECTOR	CIUDAD	ÁREA
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS	Calle 8 # 6-19, piso 2 y 3 Barrio Colombia	BARRANCABERMEJA	2.135,64 m²

Después de revisadas las cotizaciones presentadas por los proveedores, se define a continuación los ítems con los valores que harán parte del presupuesto y su valor total, así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANT	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO AJUSTADO A LA CENTENA	VALOR TOTAL
1	**ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER** Características: • Área de extensión mínima: 100 metros cuadrados • Dotación de mobiliario: Sillas ergonómicas según normatividad en SST, mesas y/o escritorios según normatividad en SST • Ascensor y/o acceso movilidad reducida • Mantenimiento de ascensores preventivos y correctivos • Aires acondicionados • Mantenimiento de aires preventivos y correctivos • Extintores • Fumigación periódica • Circuito cerrado • Sistema de red y conexiones de internet • Redes eléctricas (acometidas, tomas e iluminación) óptimas • Señalización de rutas de evacuación • Sistema contraincendios • Vías o rutas de acceso fácil al inmueble • Equipo de baño en condiciones óptimas para su uso • Auditorio y/o sala de juntas • Espacio de cocina y cafetería	UNIDAD	1	$73.196.605	$73.196.605
PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE PARA EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, SANTANDER					**$73.196.605**

De acuerdo con lo anterior se establece un presupuesto estimado oficial por el valor de **SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVEINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCO PESOS MCTE ($ 73.196.605)**, incluido IVA y los costos directos e indirectos que ocasionen la ejecución del contrato.

4. GARANTÍAS DEL CONTRATO

4.1 Garantía de Cumplimiento

Para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el contratista deberá presentar la garantía de cumplimiento en original a la entidad dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato y requerirá la aprobación de la entidad. Esta garantía tendrá las siguientes características:

Clase	Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) contrato de seguro contenido en una póliza para entidades estatales, (ii) patrimonio autónomo, (iii) garantía bancaria.
Asegurado/ beneficiario	Municipio de Barrancabermeja identificado con NIT 890.201.900- 6
Amparos, vigencia y valores asegurados	**Cumplimiento general** del contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan — Hasta Plazo del contrato y 6 meses más — El valor de esta Garantía debe ser por lo menos el diez por ciento (10%), del valor del contrato.

	Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	Hasta la liquidación del contrato	El valor de esta Garantía debe ser por lo menos el diez por ciento (10%), del valor del contrato
Tomador	• Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera. • No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir la razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.		
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del contrato • Objeto del contrato • Firma del representante legal del contratista • En caso de usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor. Ej. Cumplimiento, si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421		

El contratista está obligado a restablecer el valor de la garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la entidad, así como a ampliar las garantías en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la garantía por parte del contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

DIANA MERCEDES RONDEROS CEBALLOS
Secretaria de Recurso Físico
Distrito de Barrancabermeja

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó:	Xiomara Rada López – CPS Sec. Recurso Físico		Abril 2024
Revisó:	Abg.Esp. Fabian Enrique Santos Galván-SRF		Abril 2024
Aprobó:	Diana Mercedes Ronderos Ceballos Secretaria Recurso Físico		Abril 2024
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S. A. S.

NIT. 800.161.978-1

Barrancabermeja, abril 7 de 2024

Señores
Alcaldia Distrital de Barrancabermeja
Atn. Dra- DIANA MERCEDES RONDEROS CEBALLOS
secretaria de Recurso Físico

Reciba un cordial saludo de **COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S.A.S.,** nos ponemos en contacto con usted para presentarle nuestra oferta comercial **de oficinas**., Contamos con un espacio de 2135,64 m2 ya dotados y amueblados con la conectividad y distribución que requieren Estamos ubicados estratégicamente en el sector comercial de la ciudad zona de mayor facturación de la Región, facilitando a nuestros clientes el rápido desarrollo comercial y empresarial. Agradecemos la atención prestada y expresamos nuestro interés en lograr una excelente relación comercial, aportando beneficios y servicios a usted y su empresa, poniendo a su disposición nuestra oferta comercial. Estaremos prestos a atender cualquier inquietud o solicitud.

PROPUESTA: BODEGA EN ARRIENDO

DEFINICION	AREA M2	DESTINO y DISTRIBUCIÓN INTERIOR
SEGUNDO PISO	867,32 M2	AREA DE OFICINAS INTEGRADAS UBICADA EN EL 2° PISO DEL SECTOR NORTE DE LA DIFICACIÓN. SE ACCEDE MEDIANTE RAMPA. TIENE SISTEMA DE ALARMA CONTRAINCENDIO, SISTEMA CON CAMARAS CON DVR. AIRE ACONDICIONADO TIPOCASETTE DE 48.000 BTU, TIENE DOS BATERIAS DE BAÑO, PARA HOMBRES (2 SANITARIOS Y 2 ORINALES, 2 LAVAMANOS) Y MUJERES (3 SANITARIOS Y 2 LAVAMANOS), COCINETA. APROXIMADAMENTE 200 LAMPARAS LED DE 60 CM X 60 CM DE 65 WATS DE ULTIMA GENERACIÓN. SISTEMA DE AUDIO YAMAHA.
TERCER PISO	1268,32 M2	AREA DE OFICINAS INDIVIDUALES UBICADA EN EL 3° PISO, CON ACCESO A TRAVÉS DE ASCENSORES Y ESCALERAS. SE COMPONE DE 28 OFICINAS CON SUS RESPECTIVOS BAÑOS, AMPLIOS PASILLO DE CIRCULACIÓN. ALGUNAS CUENTAN CON TERRAZAS. CUENTAN CON AIRES ACONDICIONADOS Y SISTEMA DE ILUMINACION
PRECIO M2 $ 34.273,85	**2135,64**	**$ 73.196.605=** **Iva Incluido.**

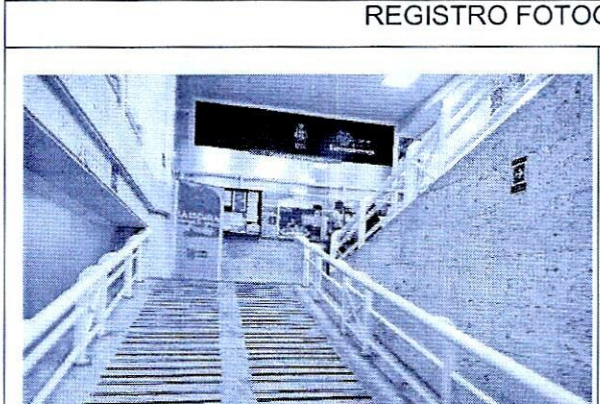
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S. A. S.

NIT. 800.161.978-1

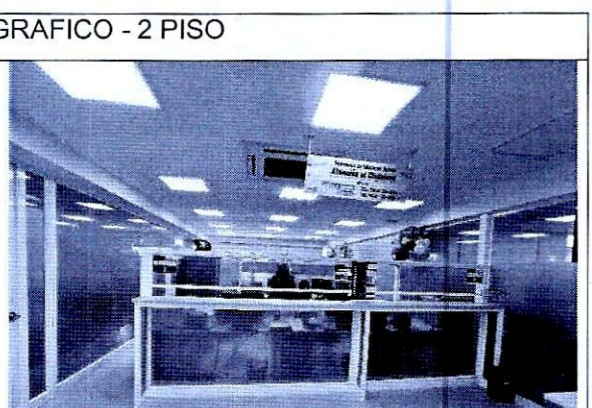
Nota: somo autorretenedores

REGISTRO FOTOGRAFICO EDIFICIO

REGISTRO FOTOGRAFICO - 2 PISO



RAMPA DE ACCESO



OFICINAS DEL 2 PISO



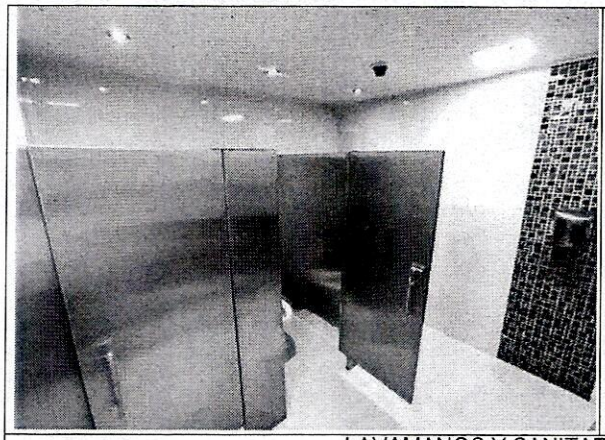
OFICINAS DEL 2 PISO

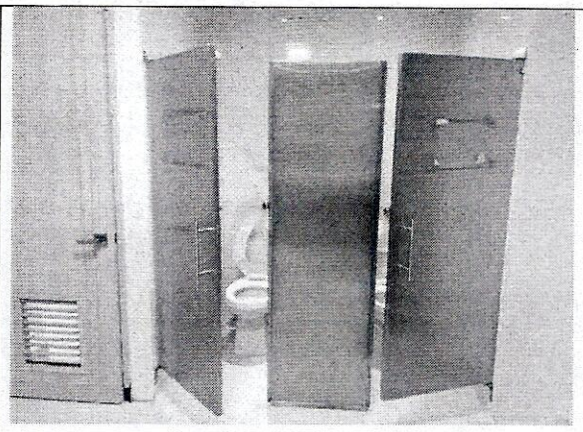


AREA DEL 2 PISO

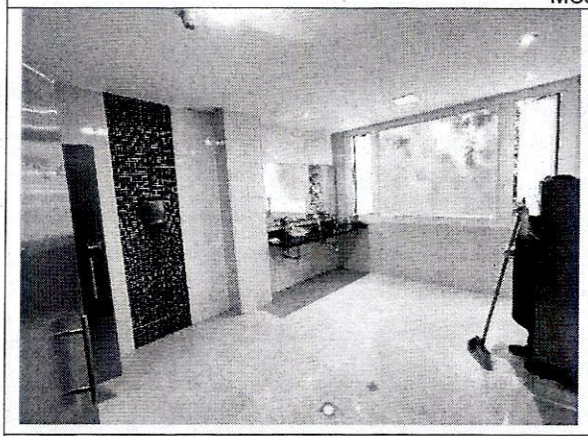
COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S. A. S.

NIT. 800.161.978-1

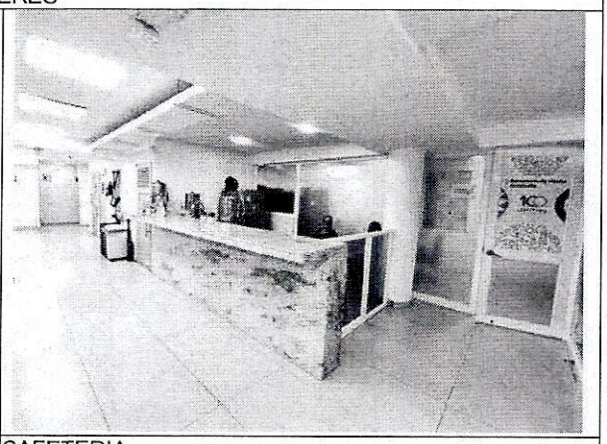




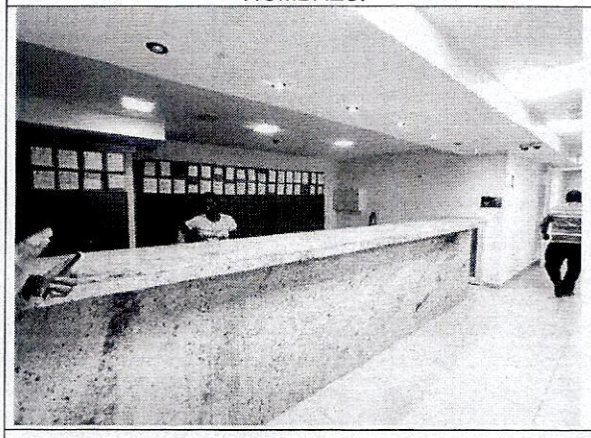
LAVAMANOS Y SANITARIOS BATERIA DE BAÑO MUJERES



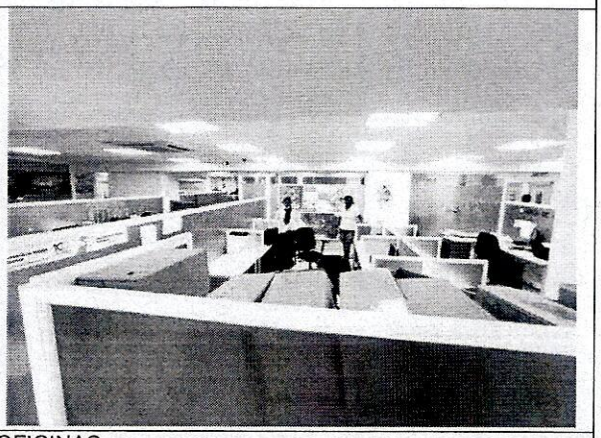
LAVAMANOS BAÑOS HOMBRES.



CAFETERIA



RECEPCIÓN

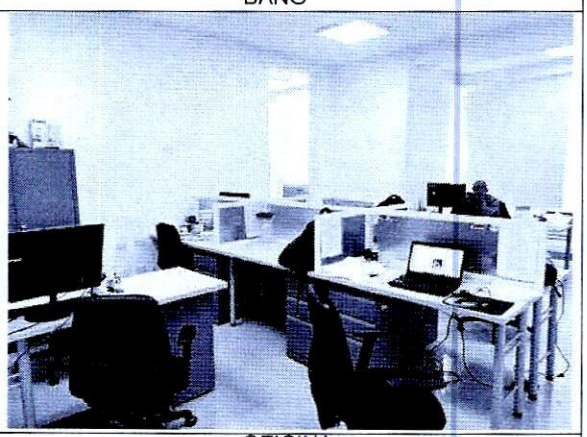
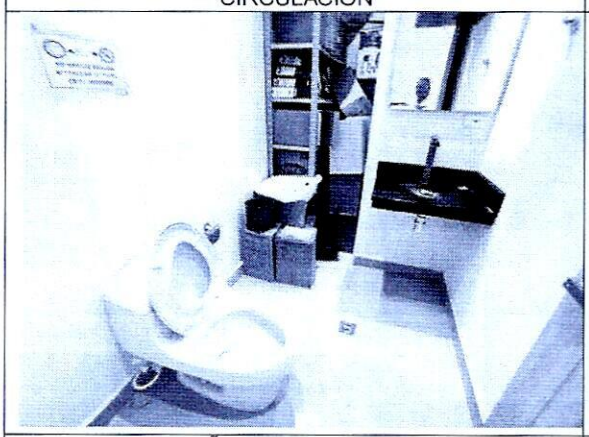


OFICINAS

COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S. A. S.

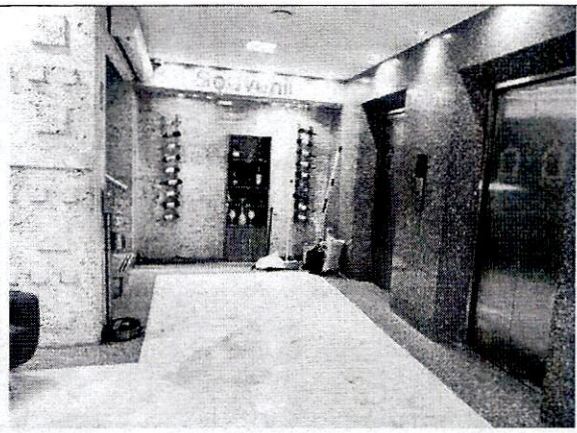
NIT. 800.161.978-1

REGISTRO FOTOGRAFICO OFICINAS 3° TERCER PISO

	
OFICINA TIPO	BAÑO
	
PASILLO DE CIRCULACIÓN	OFICINA TIPO
	
BAÑO TIPO OFICINAS	OFICINA TIPO

COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S. A. S.

NIT. 800.161.978-1

	
OFICINAS	OFICINAS
	
RECEPCION	PUNTO FIJO

COMERCIALIZADORA SUPER ESTRELLAS S. A. S.

NIT. 800.161.978-1

CONDICIONES GENERALES

1. Ubicado estratégicamente en el epicentro de la ciudad con altas Vías de acceso y comunicación, presenta vía de acceso la calle 49 y la calle 50
2. El área, frente y forma de los locales y oficinas son adecuadas para un buen funcionamiento.
3. El uso potencial de lo edificado, por el tipo de construcción que soporta, se encuentra definido
4. Diseño del edificio: Moderno
5. Tipo y características de los materiales empleados en la construcción
6. Estado y conservación del edificio, Muy Bien conservado.
7. Edad de la construcción de 32 años aproximadamente, con mejoras actuales.
8. La calidad de los servicios públicos existentes en el sector y los servicios que presta el sector
9. Las condiciones de ordenamiento y saneamiento básico urbano del sector son en su actividad preferente comercial
10. Ascensores Mitsubishi, mantenimientos preventivos todos los meses certificados por la empresa de la misma marca.
11. Cumplimos con los estándares de seguridad y salud en el trabajo, cada piso cuenta con su sistema de extintores de acuerdo como la norma lo establece por piso, certificados por Arl Bolívar
12. El edificio cuenta con circuito cerrado de cámaras de seguridad en áreas comunes.
13. El edificio cuenta con todos los servicios públicos disponibles. Adicionalmente, tiene planta eléctrica de respaldo
14. **PANELES SOLARES** Construcción, Suministro de Tecnología, Estructura Soporte, protecciones y Materiales e Instalación, de Planta solar 50.4 kwp/h. Compuesta por: *82 paneles solares de Alta Eficiencia Mono Perc Clase A 615w. 1 Inversor FRONIUS de 50 kw. Acometida DC desde el sistema de paneles hasta los inversores. Acometida AC desde los Inversores hasta Tableros de conexión. Protecciones eléctricas en DC y AC del Sistema. 6. 1 Transformadores de voltaje en baja tensión, acometida punto inyección, Protecciones DPS y sistema de apantallamiento en estructura. Contador Bidireccional parametrizado.*

KARINA RUIZ ROJAS
Representante Legal
Comercializadora Super Estrellas S.A.S