CONTRATACION DIRECTA MEDIANTE LA MODALIDAD DE ARRENADAMIENTO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER EN EL PRESENTE PROCESO DE SELECCIÓN

El Plan de Desarrollo *"Bogotá Mejor Para Todos"* contempla en el tercer pilar: ***"Construcción de Comunidad y Cultura Ciudadana"*** establece el programa *"seguridad y convivencia para todos"* orientado a (…) *mejorar la seguridad y la convivencia en la ciudad a través de la prevención y el control del delito- especialmente en microtrafico entornos escolares y en el sistema de trasporte masivo — el fortalecimiento de las capacidades operativas de las autoridades involucradas en la gestión de la seguridad en la ciudad el mejoramiento de la confianza de los bogotanos en las autoridades y la promoción de la corresponsabilidad de los ciudadanos en la gestión de la seguridad y la convivencia en Bogotá".*

La Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia es un organismo de nivel central del orden distrital, creado mediante el Acuerdo 637 de 2016 del Concejo de Bogotá, según el cual, con cargo a los recursos de la Secretaría de Seguridad, Convivencia y Justicia, los bienes y servicios que la entidad requiere para el cabal cumplimiento de su misión y las autoridades competentes requieran para optimizar la seguridad de todos los habitantes de Bogotá.

Las actividades de la Secretaría de Seguridad Convivencia y Justicia están enmarcadas en:

- Fortalecimiento de Los Organismos de Seguridad del Distrito
- Nuevos y mejores Equipamientos de Justicia para Bogotá
- Modernización de la Gestión Administrativa Institucional
- Prevención y Control del Delito en el Distrito Capital
- Justicia para todos
- Desarrollo y Fortalecimiento de la Transparencia, Gestión Pública y Servicio a la Ciudadanía
- Mejoramiento de las Tic para la Gestión institucional

El artículo 7 del Acuerdo Distrital N° 637 de 2016 estableció que (…) "*A partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo, los ingresos y bienes que constituyen el patrimonio del Fondo de Vigilancia y Seguridad serán trasladados al patrimonio de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia. La Secretaría de Seguridad, Convivencia y Justicia subrogará al Fondo de Vigilancia y Seguridad en la titularidad de los derechos que a este corresponden y en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo."*

Para el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo 7 del acuerdo Distrital 637 de 2016 la Secretaría de Seguridad Convivencia y Justicia en el presupuesto de funcionamiento para la vigencia 2020, apropió recursos en el rubro 3-1-2-02-02-02-0002-003 *"servicio de arrendamiento de bienes inmuebles a comisión o por contrato"* por valor de **CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MLLONES CIENTO TREINTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($5.292.136.000.oo)**, para cubrir los canones de arrendamiento a cargo de la entidad, entre los cuales se encuentra el arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, en la siguiente dirección: carrera 97 N° 18-20, Localidad de Fontibón en la Ciudad de Bogotá, por valor de **CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($177.024.939).**

El Acuerdo Distrital 517 de 2017 dispuso en su Artículo 1°, que el proceso de liquidación y terminación de la existencia del Fondo de Vigilancia y Liquidación, será a más tardar el treinta y uno (31) de diciembre de 2018. Vencido el término

de liquidación establecido, se terminará para todos los efectos la existencia jurídica del Fondo de Vigilancia y Seguridad de Bogotá, D. C., en liquidación".

Dentro de los bienes muebles que fueron traspasados por el Fondo de Vigilancia en Liquidación a la Secretaria Distrital de Seguridad, se encuentran los siguientes:

- LOTE 0 REPUESTOS Y PARTES DE VEHICULOS: Este lote está compuesto por **5.689** bienes.
- LOTE 6 BIENES TELEMÁTICA: Este lote se encuentra compuesto por **494** elementos de telemática.
- LOTE VEHICULOS: **100** motocicletas eléctricas.
- LOTE VEHICULOS; **279** motocicletas , **3** Remolque y **17** vehículos
- LOTE DE BIENES TIPO RAE:**301**
- LOTE DE MUEBLES Y ENSERES;**150**

Aunado a lo anterior, la Secretaría Distrital de Seguridad. Convivencia y Justicia, tiene programado el reintegro de aproximadamente de 242 bienes correspondientes a parque Automotor.

Las actividades que requiere adelantar la entidad en el marco del contrato de arrendamiento de bodega, son:

- **Realizar almacenamiento temporal**: Se requiere para realizar actividades encaminadas a verificar los bienes en sus componentes técnicos, entre el proveedor la agencia y la SDSCJ, para la posterior entrega definitiva de los bienes.
- **Instalaciones de chip**: Se requiere para realizar actividades de instalación, corrección y verificación de chip que la SDSCJ requiere realizar al parque automotor adquirido para su posterior entrega a la agencia.
- **Imposición de emblemas y/o insignias**: Se requiere para realizar actividades de instalación y/o imposición de emblemas y/o siglas que las agencias necesitan para la identificación y utilización de los bienes entregados.
- **Realizar procesos de reintegro**: Se requiere para almacenar los bienes cuya vida útil este por terminar o las agencias estén dispuestas a realizar la devolución.

La Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia al momento de su creación no contaba con una bodega propia para el depósito de estos bienes, razón por la que el 27 de enero de 2017 suscribió el contrato de arrendamiento No. 016 de 2017, con la firma CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBÓN S.A., mediante el cual se tomó en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la carrera 97 No. 18-20, Localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá, desde el 01 de febrero de 2017, hasta el 22 de enero de 2018, contrato que se ha venido ejecutando hasta la actualidad, de acuerdo con las obligaciones allí establecidas, con el contrato No. 058 de 2019, el cual se encuentra vigente hasta el 31 de mayo de 2020; inmueble que cumple con los requerimientos físicos y arquitectónicos necesarios para el almacenamiento de los bienes de la entidad.

Teniendo en cuenta que la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia en la actualidad no cuenta con una bodega propia para el almacenamiento de sus bienes, en desarrollo de sus actividades administrativas y misionales, y vista la necesidad que se tiene de recibir, custodiar y almacenar los bienes muebles arriba descritos, se hace necesario contar con un inmueble para tal fin.

Así las cosas, y en virtud de lo principios de eficiencia, eficacia, economía y responsabilidad, que rigen a la Administración Pública, la Secretaria Distrital de Seguridad después de un análisis técnico y de costos de las condiciones del inmueble donde en la actualidad esta Secretaría almacena sus bienes, se ha determinado la necesidad de contratar el arrendamiento para el depósito de los bienes de la entidad, con la firma **CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON**

S.A, propietarios de la bodega ubicada en la Carrera 97 No. 18-20 con un área de 1.500 m2 que incluyen un mezzanine de 170.85 m2.

2. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El presente proceso de selección y el contrato a suscribir como resultado del mismo, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015 **(**Artículo 2.2.1.2.1.4.1. y siguientes) y las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

El artículo 2 numeral 4 de la ley 1150 de 2007 establece los casos en los cuales procede la contratación directa.

Que la presente contratación se encuentra enmarcada dentro de lo previsto en el literal i) de la ley 1150 de 2007 que establece:

"….Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa, solamente procederá en los siguientes casos:
i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.

Por otra parte, el numeral 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 reglamenta las causales de contratación directa señalando:

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.

3. DESCRIPCIÓN Y CONDICIONES GENERALES DEL OBJETO A CONTRATAR

3.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

El arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, en la siguiente dirección: carrera 97 N° 18-20, Localidad de Fontibón en la Ciudad de Bogotá, cuyos linderos se describen en la Escritura pública No. 838 del 28-03-2011 de la Notaría 40 del círculo de Bogotá D.C, e identificado con la matrícula inmobiliaria No 50C-1561692.

3.2 ALCANCE DEL OBJETO A CONTRATAR

Conceder a la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, el uso y goce del bien inmueble ubicado en la localidad de Fontibón de la ciudad de Bogotá D.C., en la Carrera 97 N° 18-20, el cual comprende un área de 1500 m2 y un mezzanine de 170.85 m2. Así mismo se encuentra incluido el pago de servicios públicos (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

3.3 CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

Una vez verificados los códigos UNSPSC establecidos en la página web de Colombia Compra eficiente, se pudo establecer que para este proceso corresponde el siguiente código:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	CODIGO
SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESA Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	SERVICIOS INMOBILIARIOS	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES O EDIFICACIONES	80131500

4. IDENTIFICACION DEL CONTRATO

Entorno a la definición de contrato de arrendamiento de Bienes Inmuebles, el Código Civil Colombiano en su artículo 1973, establece *"El arrendamiento es un contrato en el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

Al respecto es importante tener en cuenta que el sector en el que se enmarca el objeto contractual se encuentra regulado por el Código de Comercio y el Código Civil Colombiano en lo referente al tema de arrendamiento, encontrándose así la normativa en el TITULO XXVI de la legislación civil.

En los términos establecidos en la Ley 1150 de 2007, en su artículo 2 numeral 4 literal i), en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 se establece que:

> "*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.*"

En ese sentido, el contrato que deberá suscribirse para satisfacer la necesidad descrita, será de arrendamiento.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

5.1 ESTUDIO DEL SECTOR

FUNDAMENTOS JURIDICOS

El presente estudio se realiza en atención y cumplimiento del Decreto 1082 de 2015 (capítulo VI, articulo 2.2.1.1.1.6.1) que dispone que la entidad estatal debe hacer durante la Etapa de Planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

Así mismo el presente estudio contiene los aspectos establecidos por Colombia Compra Eficiente y las disposiciones legales del Decreto 348 de 2015, relacionadas con, contratar el arrendamiento de un espacio físico que cumpla las condiciones establecidas por la SDSCJ.

El presente estudio se elabora, siguiendo los lineamientos emitidos por Colombia Compra Eficiente, a través de la Guía para Elaboración de Estudios del Sector.

OBJETIVO DE ESTUDIO

El Estudio del Sector tiene por objeto conocer el contexto económico y financiero del sector inmobiliario teniendo en cuenta las características técnicas de la necesidad de la SDSCJ.

El estudio analizara el entorno económico y el desempeño de los índices del mercado asociados al sector inmobiliario; posteriormente, se analizan con detalle las variables que muestran la capacidad de oferta y demanda del sector. Lo anterior, con el objeto de que se genere mayor valor por el dinero público y de esta forma, la Entidad pueda avanzar en el desarrollo de su misionalidad al liderar, planear, implementar y evaluar la política pública en materia de seguridad, convivencia y acceso a la justicia, así como gestionar los servicios de emergencias, para garantizar el ejercicio de los derechos y libertades de los ciudadanos del Distrito Capital.

DEFINICIONES

- **Arrendamiento:** Se llama arrendamiento a la cesión, adquisición del uso o aprovechamiento temporal, ya sea de cosas, obras, servicios, a cambio de un valor.
- **Bodega**: Es el espacio en donde se ejecuta la recepción, almacenamiento y movimientos de materiales, materias primas y productos semielaborados, hasta el punto de consumo por un cliente externo o interno. la bodega: Es un espacio destinado, bajo ciertas condiciones, al almacenamiento de distintos bienes.
- **Deposito**: consiste, por lo general, en poner dichos bienes bajo la custodia de una persona o de una organización que deberá responder de ellos cuando se le pidan.
- **Clasificación UNSPSC**: The United Nations Standard Products and Services Code ® - UNSPSC - Código Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas, es una metodología uniforme de codificación utilizada para clasificar productos y servicios fundamentada en un arreglo jerárquico y en una estructura lógica. (DNP, 2015)
- **Demanda**: Es una de las dos fuerzas que está presente en el mercado (la otra es la "oferta") y representa la cantidad de productos o servicios que el público objetivo quiere y puede adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos. (DNP, 2015)
- **Oferta**: Hace referencia a la cantidad de bienes, productos o servicios que se ofrecen en un mercado bajo unas determinadas condiciones. (Banrep; 2012)
- **Mercado:** Es donde confluyen la oferta y la demanda. En un sentido menos amplio, el mercado es el conjunto de todos los compradores reales y potenciales de un producto.
- **Indicadores financieros**: son ratios o medidas que tratan de analizar el estado económico de la empresa desde un punto de vista individual, comparativamente con la competencia o con el líder del mercado. (DNP, 2015)
- **Producto Interno Bruto (PIB)**: Es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. EL PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. (DNP, 2015)

- **Registro Único de Proponentes:** Es un registro de creación legal que llevan las cámaras de comercio, en el cual deben inscribirse las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia que aspiran a celebrar contratos con las entidades estatales para la ejecución de obras, suministro de bienes o prestación de servicios, salvo las excepciones taxativamente señaladas en la ley. En este registro consta la información relacionada con la experiencia, capacidad jurídica, capacidad financiera, capacidad de organización y clasificación del proponente.
- **SECOP**: El Sistema Electrónico para la Contratación Pública –SECOP – es un sistema gerencial basado en una herramienta tecnológica de apoyo a la contratación pública que integra los sistemas de información actuales, facilitando información sobre estos procesos y entregando a las entidades estatales herramientas para modernizar y optimizar la gestión contractual. Esta herramienta corresponde a la fase transaccional del Sistema de Contratación Electrónica del Estado Colombiano (www.contratos.gov.co) y fue creado mediante decreto 2178 de 2006 el cual establece la funcionalidad del SECOP como un instrumento de apoyo a la gestión contractual de las entidades estatales, que permitirá la interacción de las entidades contratantes, los contratistas, la comunidad y los órganos de control a través de la articulación de los servicios electrónicos ofrecidos por el Sistema de Información para la Vigilancia de la Contratación Estatal (SICE) y los sistemas de información relacionados con la contratación pública que se encuentren a cargo del Gobierno Nacional.
- **Plan Anual de Adquisiciones**: El Plan Anual de Adquisiciones es una herramienta para: (i) facilitar a las Entidades Estatales identificar, registrar, programar y divulgar sus necesidades de bienes, obras y servicios; y (ii) diseñar estrategias de contratación basadas en agregación de la demanda que permitan incrementar la eficiencia del proceso de contratación.

5.2 ANALISIS DE MERCADO

Para el presente análisis se revisará el contexto macroeconómico, luego se analizará el sector inmobiliario para identificar el comportamiento de la demanda y oferta. Por otra parte, para determinar el presupuesto se realizará un sondeo al mercado para establecer el comportamiento de precios y establecer si la propuesta presentada por la firma CHAIM PEISACH & CIA HILANDERIA FONTIBON S.A es favorable para los intereses económicos de la Secretaría.

CONTEXTO MACROECONÓMICO NACIONAL E INTERNACIONAL[1]

La moderada expansión de Colombia en 2019 se compara muy favorablemente con la caída del PIB en América Latina. Por ejemplo, las contracciones en países como Argentina (-3.1%), Ecuador (-0.5%) o Venezuela (-35%).

Es así que el 2019 nuevamente ha puesto a prueba la solidez de la economía colombiana y se puede concluir que se logró enfrentar con éxito las múltiples variables a las cuales la economía colombiana se enfrentó. Las transformaciones en lo económico, político y social, que el país ha registrado en los últimos años nos permitieron mantener nuestra posición como una economía promisoria entre las economías emergentes.

Las cifras económicas ilustran esta afirmación si consideramos una perspectiva amplia. El PIB colombiano creció en un 3.1%, con un PIB per cápita superior a US6.103, una inversión que se acerca al 4.3% con relación a un PIB del 3.1% y unos indicadores sociales con importantes avances. Hoy, si bien la tasa de desempleo paso a dos dígitos, aun no representa un escenario critico frente a indiciadores de hace pocos años donde persistentemente hablamos de niveles del

[1] Balance 2019 y Perspectivas 2020 - Andi

20%; un índice de pobreza que se redujo del 55% a menos del 30%; adicionalmente contamos con una cobertura casi universal en salud, y, en educación estamos mejorando, lo cual ha sido registrado en las pruebas PISA.

Las Finanzas Públicas para el 2020 tienen como meta lograr la fijación del déficit fiscal para el GNC de -2.2% del PIB frente al -2.4% del 2019,. No obstante, la mejora del balance fiscal se genera por una reducción de 6.5 billones en los gastos de inversión, con la que se busca ajustar los compromisos del gobierno a la nueva realidad de sus ingresos y consolidar una tendencia de mejoramiento de las finanzas públicas. De forma similar a años anteriores, el gobierno ha planteado financiar su déficit (61.2 billones) con 65% de recursos internos y el porcentaje restante con recursos externos.

PARTICIPACIÓN DEL SECTOR EN EL PIB[2]

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), el cálculo del Producto Interno Bruto (PIB) se puede realizar de tres formas: (a) Desde la demanda, (b) Desde la oferta, y (c) Desde los ingresos generados. Para efectos de este documento se toma el PIB desde el punto de vista de la oferta, este cálculo lo hace el DANE por producto agregado, es decir, sumando los valores agregados que añaden las empresas de diferentes etapas de producción en todos los sectores.

Para lo que se lleva de la vigencia 2020 respecto al mismo periodo del 2016, el Producto Interno Bruto desde el comportamiento de las grandes ramas de actividad económica creció 3,0%, explicado principalmente por el comportamiento de las siguientes ramas de actividad: agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca; establecimientos financieros, seguros, actividades inmobiliarias y servicios a las empresas; actividades de servicios sociales, comunales y personales y comercio al por mayor y al por menor .

Valor agregado por actividad económica
Enfoque de la producción
Tasa de crecimiento anual (%) en volumen[1]
2019pr - 2017

Actividad económica	Serie original Tasa de crecimiento anual (%)		
	2017 / 2016	2018P / 2017	2019PP/ 2018P
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	5,6	2,4	**2,0**
Explotación de minas y canteras	-5,8	-1,9	**2,1**
Industrias manufactureras	-1,8	1,8	**1,6**
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado.	2,9	2,5	**2,8**
Construcción	-2,0	-0,4	**-1,3**
Comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida	1,9	2,7	**4,9**
Información y comunicaciones	-0,2	2,9	**1,7**
Actividades financieras y de seguros	5,4	3,6	**5,7**
Actividades inmobiliarias	3,1	2,7	**3,0**
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1,5	3,8	**3,7**
Administración pública y defensa, educación y salud	3,5	4,6	**4,9**
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios	2,1	2,3	**3,4**

[1]Series originales encadenadas de volumen con año de referencia 2015
[P]provisional
[PP]preliminar;

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/presen_rueda_de_prensa_PIB_IVtrim19.pdf

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto creció 0,5%. Los principales crecimientos se presentaron en construcción; comercio, reparación, restaurantes y hoteles; y establecimientos financieros, seguros, **actividades inmobiliarias** y servicios a las empresas.

[2] Boletín Técnico DANE del 14 de febrero de 2020

ASPECTOS GENERALES DEL MERCADO[3]

El panorama para 2020 muestra un mercado de retail reajustándose y tendiendo hacia los locales individuales; el mercado de oficinas con buenos presagios; y el industrial lentamente absorbiéndose.
En oficinas, los precios de renta, hace más de un año dejaron de caer y se espera que comiencen a repuntar especialmente en las ubicaciones prime como sería el nororiente de Bogotá. En el caso del comercio es posible que el precio de los arriendos baje en centros comerciales, pero suba en locales a la calle. **En bodegas se espera estabilidad en precios porque ya cayeron y se normalizaron.**

Esa visión optimista también la tiene la presidenta de Camacol, Sandra Forero, para quien el sector de la construcción frenó su decrecimiento y muestra señales favorables en su rotación.

De acuerdo con el gremio se espera que al cierre del presente año haya un crecimiento de 3,5% en las unidades vendidas la mayoría en el segmento VIS, aunque el mayor aumento estará en el estrato medio.

Los resultados del Estudio de Oferta y Demanda de destinos No Habitacionales en Bogotá y Cundinamarca muestran que el equivalente a 541 empresas ha buscado espacios de oficinas en los últimos 12 meses. 89,6% afirma estarla buscando en Bogotá y 6,9% en municipios aledaños.

En materia de bodegas, 14% de las empresas encuestadas afirma tener intención de demandar este tipo de espacios en los próximos doce meses, cifra que equivale a 568 compañías que estarían dispuestas a pagar en promedio $25.693 por el alquiler de un metro cuadrado de bodegas e invertir $1.700.000 en la compra de cada metro cuadrado.

Por su parte, Cáceres señaló que año va a cerrar con una vacancia de 8%, lo cual significa que ya no hay sobreoferta y el mercado está equilibrado y muy activo.

Se avizoran síntomas de una fase de recuperación del mercado, los precios de renta han dejado de caer, se mantienen estables y pueden tender a subir un poco, por lo que “estamos augurando buenas noticias para el próximo año, salvo que cosas ajenas al negocio inmobiliario nos afecten, como un nuevo alcalde que diga que va a detener el POT”.

El retail va a mantener la tendencia de no ser demasiado activo, aunque tampoco va a entrar en una crisis y ahora es más a la calle que absorben metros cuadrados que no son de centros comerciales.

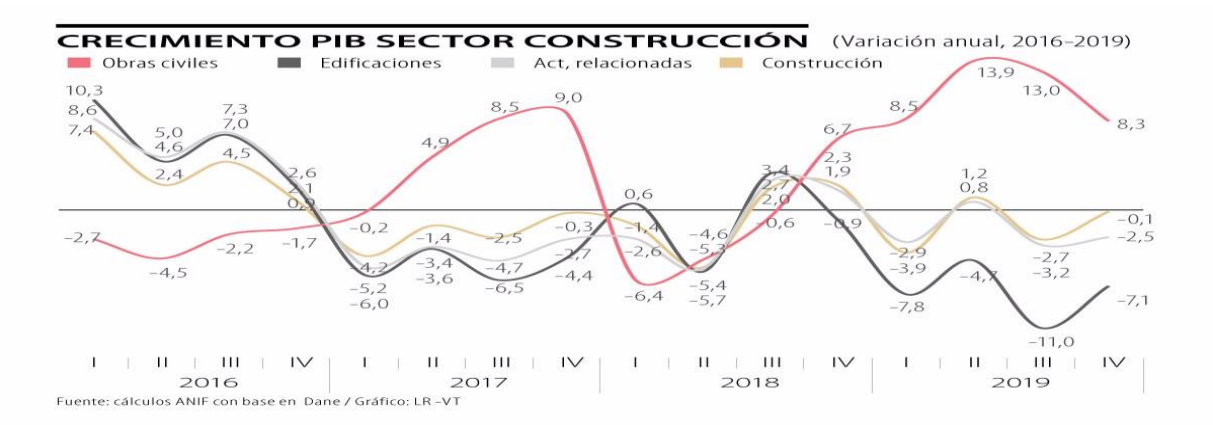
Por el lado de los parques industriales se observa un repunte, no tan fuerte como en el caso de las oficinas. Colombia no es gran transformador de materia prima y por eso 80% de las bodegas son de distribución.

DATOS HISTÓRICOS DE DESEMPEÑO DEL SECTOR[4].

[3] https://www.larepublica.co/especiales/en-que-invertir-octubre-2019/sector-inmobiliario-un-activo-atractivo-para-los-inversionistas-en-el-2020-2924978

[4] https://www.larepublica.co/analisis/anif-2941063/desempeno-del-sector-construccion-y-perspectivas-2020-2991939

El Dane reportó que el PIB del sector de la construcción se contrajo -0,1% en el cuarto trimestre de 2019 (vs. 2,3% un año atrás). Este desempeño se explica por la caída observada en las edificaciones (-7,1% vs. -0,9%), la cual no alcanzó a ser contrarrestada por el favorable crecimiento de las obras civiles (8,3% vs. 6,7%).



La contracción de las edificaciones obedeció a la menor área causada (-8,5% anual en el cuarto trimestre de 2019 vs. -4,5% un año atrás), la cual no logró ser compensada por la recuperación de las licencias otorgadas (6% vs. -6,4%). Al interior del área causada se observaron caídas tanto en el área culminada (-28,3%), como en las áreas en procesos (-1,9%), mientras que el área paralizada aumentó (5,1%).

En las obras civiles, se destacan las mayores iniciaciones en (i) vías de agua, puertos y represas (18,7% anual), jalonadas por las inversiones para la recuperación de Hidroituango y los mejoramientos en el puerto de Buenaventura; (ii) otras obras de ingeniería (14%), impulsadas por las mayores ejecuciones presupuestales a nivel de gobiernos locales, propias de los últimos años de mandato; y (iii) carreteras y calles (8,8%), con una reactivación de los cierres financieros de las obras 4G y mayores avances en los proyectos que estaban en ejecución.

En el año 2019 (como un todo), el sector de la construcción se contrajo a ritmos de -1,3% (vs. -0,4% en 2018). Este resultado obedeció a la caída de las edificaciones de -7,7% (vs. -0,6%), la cual no alcanzó a ser contrarrestada por el favorable crecimiento de las obras civiles a tasas de 10,7% (vs. 0,4%). En línea con lo anterior, las actividades relacionadas cayeron al -2% (vs. -0,9%).

Indicadores de oferta

Según el más reciente Censo de Edificaciones, el área causada (uno de los componentes más representativos del PIB edificador) se contrajo -10,9% en el acumulado anual a diciembre de 2019 frente al -3,2% observado a diciembre de 2018, completando casi dos años en terreno negativo. Este comportamiento se explica por las caídas en los metros causados tanto en el área residencial (-9,7% vs. -3,4%, con una participación de 73% en el total), como no residencial (-14,1% vs. -2,7%, 23% del total).

Los metros cuadrados licenciados mostraron un crecimiento de 6% en el acumulado anual a enero de 2020 frente al -6,4% observado al corte de enero de 2019. Esto obedeció a las expansiones registradas tanto en las licencias de vivienda (4,6% vs. -6,6%), como en las no residenciales (10,3% vs. -5,9%). De esta manera, las licencias totales alcanzaron 19,8 millones de m2 en el acumulado anual a enero de 2020, destacándose la participación de las licencias de vivienda (79%

del total), seguidas por las de comercio (8%) y **bodegas (3%).** Al interior del componente no residencial, el mayor crecimiento se observó en el destino de bodegas (17,5%), mientras que el mayor deterioro se reportó en oficinas (-51%). A nivel regional, las mayores expansiones en el área licenciada se observaron en Bogotá (26,5%), Cundinamarca (18,1%), Santander (14,7%) y Valle del Cauca (10,9%). En contraste, en Atlántico (-16,8%) se registraron contracciones. En lo que respecta a la participación por región, se destaca Bogotá, con 21% del total del área licenciada. Le siguieron Antioquia (16%), Cundinamarca (14%), Valle del Cauca (10%), Atlántico (5%) y Santander (4%).

Indicadores de demanda

Las ventas de vivienda continuaron recuperándose en 2020, con crecimientos de 16,6% en el acumulado anual a febrero (vs. 2,4% un año atrás). Este mayor dinamismo obedeció principalmente a las expansiones observadas en los segmentos VIP-VIS (23,5% vs. 10,7%), pues el segmento No-VIS creció a ritmos moderados (3,1% vs. -9,6%).

A nivel regional, las ventas de vivienda registraron los mayores crecimientos en Barranquilla (34,7% en el acumulado anual a febrero de 2020 vs. -9% un año atrás), Bucaramanga (33,3% vs. -16%) y Bogotá (16,3% vs. 15%). Por el contrario, Cali (5,9% vs. 12%) y Medellín (3,1% vs. -12%) reportaron expansiones más moderadas.
Aún se observa una sobreoferta en el segmento residencial de estratos altos, así como en el segmento de oficinas, con vacancias tan altas en Bogotá como un 16,4% del total o de 14% a nivel estructural (sin considerar los proyectos nuevos).

Perspectivas

El año 2020 había iniciado con perspectivas favorables para Colombia, en el que esperábamos que continuara consolidándose la tendencia de recuperación económica observada en 2018-2019. Sin embargo, el panorama macroeconómico ha cambiado radicalmente en las últimas semanas por cuenta de los choques generados por la propagación del SARS-Cov2 y los menores precios del petróleo con lo que ANIF proyecta un crecimiento inferior al 3,4% que preveíamos inicialmente.

Bajo este panorama, el desempeño de la construcción seguramente se deteriorará al igual que el resto de la economía colombiana. En el caso del PIB de edificaciones, la dinámica dependerá de: (i) la velocidad con la que se esté reactivando la economía hacia el segundo semestre y, con esto, los ingresos de los hogares; y (ii) la moderación en el crecimiento de los precios de la vivienda, siendo clave para disminuir la sobreoferta de existencias en el comercio, las oficinas y los estratos altos residenciales. En ese sentido, es necesario que se diseñen nuevas políticas de vivienda para que se reactive la dinámica del sector y la demanda de mano de obra. Recordemos que el país, hace unos años, basó una buena parte de su crecimiento económico y generación de empleo en el sector de la construcción.

El PIB de obras civiles, también se desacelerará dada la menor disponibilidad de recursos fiscales considerando las necesidades que está generando la crisis sanitaria. Será clave contar con financiamiento del sector privado para continuar desarrollando las obras 4G y los denominados “Corredores Prioritarios de Comercio Exterior” que habilitarían la movilidad de mercancías en las rutas clave desde los principales centros de producción (bien sea Bogotá, Valle de Aburrá o Región Centro) hacia los principales puertos del país (Caribe-Pacífico). Sobre estos últimos, si bien se han identificado cerca de 30 proyectos, los frentes más urgentes de acción deberían ser los 10 proyectos que han venido mencionando analistas del sector (destacándose los tramos de Buga-Buenaventura, Villeta-Guaduas y Bogotá-Villavicencio), requiriendo inversiones por unos $14,9 billones (1,5% del PIB) durante el próximo quinquenio.

Por todo esto, reiteramos la necesidad de implementar un plan de reinicio de la economía, una vez termine el aislamiento preventivo obligatorio (que esperamos no se extienda por mucho tiempo), el cual deberá desarrollarse por etapas: (1)

Aislamiento para los más vulnerables (adultos mayores y enfermos crónicos); (2) Retorno a las actividades económicas de la población no vulnerable para "reiniciar" la economía; (3) Pruebas masivas de diagnóstico y aislamiento a los diagnosticados que tengan resultado positivo; y (4) Atención en hospitales y clínicas a las personas con complicaciones de salud (ver Informe Semanal No. 1502 de marzo de 2020).

EMPLEO QUE GENERA[5]

"El sector inmobiliario genera miles de empleos más allá de la construcción de obras nuevas, mediante las obras de remodelación pero también de toda la cadena de complementos de decoración y adecuación. Participa con el 15% del PIB Nacional y del empleo, por eso celebramos las recientes medidas para impulsar la edificación de vivienda", dijo María Clara Luque, presidente de Fedelonjas durante la instalación del Congreso Nacional Inmobiliario que se inauguró este jueves en Cartagena.

"El Gremio Inmobiliario considera que quienes ejerzan la actividad inmobiliaria deben cumplir unos requisitos mínimos para que ese intermediario pueda realmente proteger el patrimonio de compradores y vendedores. El mercado de los arrendamientos está jalonando la venta de vivienda nueva y usada y crece, precisamente, porque existen las empresas inmobiliarias que resguardan y administran esos inmuebles pero está creciendo la informalidad", agregó durante el evento que reunió cerca de 500 profesionales inmobiliarios, constructores y avaluadores.

Al respecto, el Ministro de Vivienda Jonathan Malagón explicó que dentro de las políticas gubernamentales también se han incluido otras medidas que estimulan el mercado de los bienes usados porque son una solución importante como los mejoramientos de vivienda y la inclusión de subsidios para la vivienda rural.

"En este gobierno hemos entregado 42.000 subsidios, más del doble de lo entregado históricamente y tenemos que seguir trabajando en la vivienda no social porque contribuye con el 79% del PIB residencial y debemos ser equitativos entre lo social y el crecimiento económico porque la política de vivienda no puede darle la espalda al resto de realidades", agregó el Ministro Malagón quien explicó que los subsidios están garantizados hasta el 2025.

El Ministro de Vivienda también indicó que "se registran 121.043 iniciaciones de vivienda VIS y 110.935 mejoramiento de hogares beneficiados. El sector inmobiliario ha logrado mantener el desempeño en el 3% y ha sido aportante neto al PIB aunque edificaciones caiga. La preocupación está en la Vivienda No Social, de nada sirve que la VIS crezca porque no vamos a tener cambios relevantes en el PIB hasta que la NO VIS no vuelva a crecer".

Adicionalmente, el Ministerio de Vivienda distinguió a María Clara Luque con la medalla Patricio Samper Gnecco, que es la máxima condecoración otorgada por la cartera a los personajes que impulsan el sector, por la destacada labor que la directiva ha ejercido durante sus 4 años de presidencia.

Para el economista e investigador de Fedesarrollo Mauricio Reina, el gran lunar está en el desempleo nacional que va subiendo anualmente. Una hipótesis es que se ha recibido a 1,5 millones de venezolanos lo que, claramente afecta porque nuestra economía no es capaz de absorber una cifra tan alta.

[5] portafolio.co/economia/infraestructura/sector-inmobiliario-y-de-edificaciones-produce-2-4-millones-de-empleos-533743

Para el exministro Guillermo Perry, "lo que pasó con la ley de financiamiento fue grave, porque en realidad se está desfinanciando. Esto aún se puede arreglar porque si no lo arreglamos sería gravísimo para las finanzas dentro de una recuperación que iba relativamente bien".

ASPECTO TÉCNICO

Para el funcionamiento adecuado del almacenamiento de bienes de la Secretaria, el predio cumple con las siguientes características:

- El precio por metro cuadrado ofrecido es sustancialmente menor al ofrecido por otras opciones similares existentes en materia de Bodegas en la zona de Fontibón.
- Las dimensiones de área de la bodega a arrendar, son compatibles y satisfacen la necesidad actual, la cual representa el almacenamiento de aproximadamente 8.000 bienes muebles.
- Su ubicación es estratégica, ya que la zona de Fontibón se ubica a muy pocos minutos de la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia.
- El arrendador es una persona jurídica de reconocido prestigio e idoneidad.
- Tiene 1000 estacionamientos para automotores.
- La resistencia de los pisos es apta para tráfico pesado.
- Tiene baterías de baño para hombres y mujeres.
- La edificación tiene una altura mínima de 4 metros.
- El predio cumple con las normas relacionadas con rutas de evacuaciones y prevención de los riesgos contemplados en la normatividad vigente o que expida el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo – IDIGER.
- Servicios públicos básicos de energía, acueducto y alcantarillado.
- Las características del terreno no han generado riesgos de humedad subterránea o problemas de inundación y ofrece estabilidad al no estar construida sobre terrenos con fallas geológicas.

Lo mencionado con anterioridad ha permitido que las acciones de almacenamiento de bienes se desarrollen de manera satisfactoria.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Con relación a este proceso, la Entidad realizó el análisis del valor del metro cuadrado por concepto de canon de arrendamiento de bodegas similares en el sector, donde se pudo observar que la oferta económica presentada por la firma CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON S.A, por valor mensual de VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS ($25.289.277) incluido IVA, (valor mt2 $16.859,51), se encuentra ajustada dentro del promedio de los precios del mercado, según se muestra a continuación:

Descripción Bodega	COTIZACIÓN BODEGA 1	COTIZACIÓN BODEGA 2	COTIZACION HILANDERÍA FONTIBÓN
M2	1840	1300	1500
Valor total	$28.000.000	$24.000.000	$25.289.277
Valor m2	$15.217,39	$18.461,53	$16.859,51

Que el valor del canon mensual de arrendamiento pactado en el contrato vigente correspondió a la suma de VEINTICUATRO MILLONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO PESOS M/CTE ($24.363.465) IVA INCLUIDO; el cual fue incrementado en la oferta presentada por la firma CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON S.A., para la vigencia 2020, en un porcentaje del 3.8%, equivalente al IPC del año 2019, para un total de VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS ($25.289.277) incluido IVA.

ADQUISICIONES OTRAS ENTIDADES ESTATALES

Se revisó la página del SECOP II y se encontró que algunas Entidades han realizado procesos similares, información que se consolida en el cuadro que se relaciona a continuación, con el fin de ratificar la viabilidad de proceder con el respectivo proceso.

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD SUR OCCIDENTE ESE.	CD-009-2020	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA MINIMO DE 200 METROS CUADRADOS, PARA LA CUSTODIA DE LOS ARCHIVOS CENTRALES GENERADOS POR EL ANTIGUO HOSPITAL DE PABLO VI, HOY UNIDAD DE PRESTACION DE SERVICIOS DE SALUD PAB	Presentación de oferta	27/04/2020 3:25 PM (UTC -5 horas)	-	10.733.560 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	Rama Judicial- Dirección Seccional de Administración Judicial de Bogotá	DESAJBO-CD-20-2020	ARRIENDO BODEGA MONTEVIDEO PRINPIKO S.A.S	Presentación de oferta	25/04/2020 12:59 PM (UTC -5 horas)	-	87.336.756 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	ARMADA NACIONAL BASE NAVAL No. 6 ARC BOGOTA	0105-ARC-CBN6-2020	ARRENDAMIENTO BODEGA	Presentación de oferta	22/04/2020 5:42 PM (UTC -5 horas)	23/04/2020 5:00 PM (UTC -5 horas)	47.152.776,65 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	UNIDAD PRESTADORA DE SALUD ANTIOQUIA	PN UPRES DEANT CD A 051-2020	Arrendamiento de un bien inmueble (bodega), para el funcionamiento del archivo documental de la Unidad Prestadora de Salud Antioquia	Presentación de oferta	21/04/2020 5:00 PM (UTC -5 horas)	27/04/2020 10:00 AM (UTC -5 horas)	10.400.000 COP	Proceso cancelado	Detalle
	ALCALDIA LOCAL DE BOSA	FDLB - CD - 64 -2020	CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA	Presentación de oferta	21/04/2020 1:02 PM (UTC -5 horas)	-	38.233.333 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

País	Entidad Estatal	Referencia	Descripción	Fase actual	Fecha de publicación	Fecha de presentación de ofertas	Cuantía	Estado	
	DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	CD-34-004-2020	ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE -BODEGA MERCANCÍAS APREHENDIDAS DECOMISAS	Presentación de oferta	1/04/2020 3:33 PM (UTC -5 horas)	1/04/2020 3:50 PM (UTC -5 horas)	6.708.116 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD SUR OCCIDENTE ESE.	CD-10-2020_6	ARRENDAMIENTO DE UNA BODEGA DE 3000 METROS CUADRADOS O MÁS, PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS ARCHIVOS DEL FONDO DOCUMENTAL DE LA SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD SUR OCCIDENTE E.S.E, PREDIO UBICADO E	Presentación de oferta	31/03/2020 3:37 PM (UTC -5 horas)	-	50.644.020 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	SECRETARIA DISTRITAL DE LA MUJER	CD-ARR-229-2020	Contratar a título de arrendamiento un bien inmueble para el funcionamiento del archivo y bodega	Presentación de oferta	30/03/2020 3:37 PM (UTC -5 horas)	-	65.611.260 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle
	SUBRED INTEGRADA DE SERVICIOS DE SALUD CENTRO ORIENTE E.S.E	CD-006-2020_14	ARRENDAMIENTO BODEGA	Presentación de oferta	25/03/2020 7:59 PM (UTC -5 horas)	-	37.145.572 COP	Proceso adjudicado y celebrado	Detalle

CONCLUSIONES DE ANÁLISIS DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta el proceso objeto del presente estudio de sector y el comportamiento que se evidencio al realizar un análisis de la información que reposa en la página en SECOP II, se puede observar que varias entidades de nivel Nacional y Distrital que carecen de un inmueble propio para almacenar bienes; celebran contratos de arrendamiento a través de contratación directa, con el fin de permanecer en un predio que satisfaga las necesidades de ubicación y espacio.

ANÁLISIS DE LA OFERTA

A efectos de establecer un espacio físico con las mejores condiciones, se realizó un estudio de mercado, en el cual se analizó la información presentada, determinando la opción más favorable y prudente para satisfacer las necesidades de la entidad.

Lo anterior reflejó que el valor del metro cuadrado por concepto de canon de arrendamiento, según oferta económica presentada por la firma CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON S.A. por la suma de VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS ($25.289.277), (valor mt2 $16.859,51) más IVA y los servicios públicos del inmueble, para la vigencia 2020, se encuentra en el promedio de mercado de la zona inmobiliaria analizada

En ese contexto, después de realizar el análisis correspondiente, se determinó que la bodega en la cual se almacenan los bienes de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, desde el año 2016, cumple con los requerimientos y características necesarios para el buen funcionamiento de la operación de la Secretaria de Seguridad, además de constituirse en la oferta más favorable para la entidad, toda vez que el canon de arrendamiento se ajusta a las condiciones del mercado inmobiliario en la zona donde se ubica el inmueble y brinda las condiciones necesarias para el desarrollo de las actividades de todo el personal de la entidad,(funcionarios y contratistas), así como de los usuarios externos.

Desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía es más prudente y favorable para la entidad suscribir un contrato de arrendamiento con la firma CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON S.A, ya que la infraestructura donde se han ubicado los bienes de la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia, se ha ajustado y adecuado para la satisfacción de las necesidades técnicas y locativas requeridas para el cumplimiento de las funciones de la entidad, evitando la realización de traslados, adecuaciones y costos adicionales, garantizando así la continuidad en el servicio sin generar traumatismos en la prestación del mismo.

Adicional a lo anterior, es importante resaltar las condiciones particulares con las cuales cuenta el inmueble ubicado en la carrera 97 N° 18-20, Localidad de Fontibón, las cuales contribuyen al desarrollo de las operaciones de la Entidad, destacando las características que a continuación se describen:

- El precio por metro cuadrado ofrecido es sustancialmente menor al ofrecido por otras opciones similares existentes en materia de Bodegas en la zona de Fontibón.
- Las dimensiones de área de la bodega a arrendar, son compatibles y satisfacen la necesidad actual, la cual representa el almacenamiento de aproximadamente 8.000 bienes muebles.
- Su ubicación es estratégica, ya que la zona de Fontibón se ubica a muy pocos minutos de la Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia.
- El arrendador es una persona jurídica de reconocido prestigio e idoneidad.

- Tiene 1000 estacionamientos para automotores.
- La resistencia de los pisos es apta para tráfico pesado.
- Tiene baterías de baño para hombres y mujeres.
- La edificación tiene una altura mínima de 4 metros.
- El predio cumple con las normas relacionadas con rutas de evacuaciones y prevención de los riesgos contemplados en la normatividad vigente o que expida el Instituto Distrital para la Gestión del Riesgo – IDIGER.
- Servicios públicos básicos de energía, acueducto y alcantarillado.
- Las características del terreno no han generado riesgos de humedad subterránea o problemas de inundación y ofrece estabilidad al no estar construida sobre terrenos con fallas geológicas.

CONCLUSIONES.

Así las cosas, por concepto de funcionalidad y economía, la entidad encuentra justificada la suscripción de un contrato de arrendamiento con la firma CHAIM PEISACH Y CIA HILANDERIA FONTIBON S.A, y continuar operando en la bodega ubicada en la carrera 97 N° 18-20, Localidad de Fontibón en la Ciudad de Bogotá, de manera ininterrumpida y minimizando el riesgo por perdida o daño de bienes si se realizara el traslado a otro predio.

5.3 PRESUPUESTO OFICIAL

El valor del presupuesto oficial, destinado para este proceso de selección es **CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE ($177.024.939)** incluido IVA, servicios públicos y demás gastos e impuesto o contribuciones a que haya lugar y que deba incurrir el contratista para el cumplimiento del contrato.

La Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia cuenta con los recursos necesarios para respaldar el compromiso que resulte de este proceso de contratación tal y como consta a continuación:

RUBRO	VALOR EN LETRAS	VALOR EN NUMEROS
3-1-2-02-02-02-0002-003 *"servicio de arrendamiento de bienes inmuebles a comisión o por contrata"*	CIENTO SETENTA Y SIETE MILLONES VEINTICUATRO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE	$177.024.939

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con lo reglado en el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, y a lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015 *"Ofrecimiento más favorable"*, los mismos no son aplicables para la contratación directa.

Sin embargo, la escogencia del contratista obedece a que el inmueble cuenta con las características técnicas necesarias y suficientes para garantizar el óptimo funcionamiento de las actividades de la SDSCJ.

7. FORMA DE ACREDITAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS

El proponente debe anexar los documentos mediante los cuales demuestre el cumplimiento de los requisitos de los bienes y servicios que requiere la Secretaría Distrital de Seguridad Convivencia y Justicia. para ello se aportan con su propuesta, el certificado de Libertad y tradición del inmueble objeto de arrendamiento, así como el certificado de existencia y representación legal del propietario del inmueble.

8. PROPUESTA ECONÓMICA

El Proponente allegó su propuesta económica, con la información requerida., determinando el precio, IVA y las demás condiciones necesarias para que el oferente realice la oferta.

9. MATRIZ DE RIESGOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 4º de la Ley 1 150 de 2007, el artículo 2.2.1,2.3. 1.1 y siguientes del Decreto 1082 del 2015, y "El Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación" MI-CR-OI de Colombia Compra Eficiente, la estimación, categorización, valoración, tipificación y asignación realizada por la Secretaría frente a los posibles riesgos a los que se encuentra expuesta la Entidad, es la descrita en la "MATRIZ DE RIESGO PARA LOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN".

Asignación y Tratamiento

Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	consecuencia de la ocurrencia del evento	P	I	V	Categoria	A quien se le asigna	tratamiento/control a ser implementado	Impacto despues del tratamiento				Afecta la ejecución del contrato	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	monitoreo y revisión	
												P	I	V	Categoria					Como se realiza el monitoreo	Periodicidad
Especifico	Externo	Planeación	Riesgo regulatorio	Que la normatividad con la que se estructura el presupuesto cambie sustancialmente	variación en la estimación del presupuesto	3	5	8	Extremo	Entidad /arrendador	gestionar los recursos adicionales	3	3	6	alto	no	area financiera entidad arrendador	mayo 1 de 2020	noviembre 30 de 2020	revisión normatividad	semestral
General	Interno	Contratación	Riesgo operacional	Riesgo de que no se firme el contrato	Afecta la ejecución del contrato	2	3	5	Medio	Arrendador	contactar a la persona seleccionada para firma del contrato	1	3	4	bajo	si	grupo integrado de contratación de la entidad	mayo 1 de 2020	noviembre 30 de 2020	verificación de suscripción y firma del contrato y registro presupuestal	diario
Especifico	Externo	Ejecución	Riesgo social o politico	Alteración del orden público	Que no se tomen las medidas necesarias para salvaguarda la seguridad de la entidad	2	3	6	Alto	Arrendador	implementación de protocolos de seguridad	2	3	5	medio	si	supervisión arrendador	mayo 1 de 2020	noviembre 30 de 2020	seguimiento protocolo de seguridad	diario

Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	consecuencia de la ocurrencia del evento	P	I	V	Categoria	A quien se le asigna	tratamiento/control a ser implementado	Impacto despues del tratamiento				Afecta la ejecución del contrato	Responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	fecha estimada en que se completa el tratamiento	monitoreo y revisión	
												P	I	V	Categoria					Como se realiza el monitoreo	Periodicidad
general	interno	Ejecución	riesgo operacional	el eventual incumplimiento del arrendador de las obligaciones del contrato	No cumplir con el contrato	1	5	6	Alto	Arrendador	Establecer en los estudios previos y/o anexos técnicos requsitos técnico claros y capacidad organzacional para el cumplimiento del contrato	1	2	3	bajo	si	dirección juridica contractual	mayo 1 de 2020	noviembre 30 de 2020	revisión e inspección de la ejecución del contrato supervisor	desde la fecha de ejecución hasta su liquidación
general	interno	Ejecución	riesgo legal	actuaciones erradas que como consecuencia generen acciones legales en contra de la SDSCJ	acciones le gales contra la SDSCJ	2	5	6	Alto	Arrendador	solicitar los informes pertienentes para verificar las actuaciones y los terminos legales previstos	1	1	2	bajo	no	supervisor	mayo 1 de 2020	noviembre 30 de 2020	revisión de informes	desde la fecha de ejecución hasta su liquidación

10. ANALISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTIAS

De conformidad con el Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015, para 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 mencionado decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.

Por lo anterior, el presente proceso de contratación SI_**X**__ NO___ requiere de constitución de garantías, por las siguientes razones: Señalar la justificación de su exigencia.

En tal virtud, la Entidad considera pertinente para el presente proceso de contratación, exigir al arrendador el otorgamiento de pólizas teniendo en cuenta los posibles riesgos que se puedan presentar durante la ejecución. Así mismo, la garantía deberá amparar los perjuicios que se deriven por el incumplimiento de las obligaciones legales y contractuales a las que se obliga el arrendador.

De acuerdo con lo anterior, el arrendador se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones surgidas a favor de la Secretaria de Seguridad Convivencia y Justicia, con ocasión de la ejecución del contrato, de acuerdo con la información de la siguiente tabla:

	Suficiencia	Vigencia
CUMPLIMIENTO	20 % del valor total del contrato	Igual al término de duración del contrato y cuatro (4) meses más.
SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES	5% del valor total del contrato	Igual al término de duración del contrato y tres (3) años más.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	200 SMMLV%	Igual al término de duración del contrato.

El Arrendador se compromete a mantener vigente la garantía durante todo el tiempo de ejecución del contrato.

El Arrendador debe presentar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del contrato las garantías a favor de la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia.

NOTA: En el amparo correspondiente a RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL adicional a los terceros afectados, deberá obrar como beneficiario La Secretaría de Seguridad, Convivencia y Justicia.

11. SUJECIÓN A ACUERDO COMERCIAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO

De acuerdo al numeral 12, Anexo No. 4 del Manual de Acuerdos Comerciales emitido por Colombia Compra Eficiente, que establece dentro de la lista de excepciones a la aplicación de acuerdos comerciales, la adquisición o arrendamiento de bienes inmuebles (tierras, edificios, etc.) o los derechos sobre estos; para esta contratación no aplica el análisis de Acuerdos Comerciales.

12. CONDICIONES CONTRACTUALES

12.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATO:

12.1.1 Obligaciones de la Secretaria Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia

1. Pagar por concepto de canon de arrendamiento mensual a suma fijada en el contrato.
2. Conservar el inmueble objeto del contrato en buen estado, salvo el deterioro normal derivado de su uso.
3. Permitir en cualquier tiempo las visitas del Arrendador o de sus representantes, para constatar el estado y la conservación del inmueble u otras circunstancias que sean de su interés siempre y cuando dichas visitas no afecten la continuidad regular del servicio a cargo de la SECRETARIA.
4. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato,
5. Ejercer la supervisión del contrato por intermedio del supervisor designado.
6. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
7. Responder por el aseo, conservación, mantenimiento y la óptima presentación del espacio arrendado.
8. Restituir el inmueble al Arrendador a la terminación del contrato en el mismo estado en que le fue otorgado salvo el deterioro natural causado por el uso y goce legítimos.
9. Las inherentes a la naturaleza del contrato y las contempladas en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993.

12.1.2 Obligaciones Específicas del Contratista

1. Entregar el inmueble a la fecha de suscripción del contrato, mediante acta a la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia el inmueble dado en arrendamiento, donde se dejará constancia del inventario y estado del bien recibido.
2. Realizar el pago de las facturas por concepto de la prestación de los servicios públicos (agua, alcantarillado y energía eléctrica), correspondientes al inmueble que se entrega a título de arrendamiento, desde el momento de la entrega del inmueble. Así mismo, el Arrendador se obliga a pagar las sanciones, costas y multas que las empresas respectivas o cualquier autoridad impongan por la infracción a los respectivos reglamentos o por falta de pago
3. El Arrendador tendrá a su cargo las reparaciones necesarias del inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1985 del Código Civil.

Nota: Dadas las características del contrato, la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia queda obligada a abstenerse de ordenar o de hacer mejoras directas o modificaciones al inmueble, distintas de las locativas, sin autorización del Arrendador.

4. 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 contrato el uso y goce exclusivo y pacífico del inmueble entregado en Arrendamiento.
5. El inmueble deberá cumplir con las normas relacionadas con rutas de evacuación y prevención de los riesgos contemplados en la normatividad vigente o que expida el IDIGER.
6. Entregar en funcionamiento las instalaciones de redes de conectividad y suministro de energía que impliquen mantener operativos los equipos tecnológicos para que opere la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia.
7. Realizar los mantenimientos preventivos y correctivos para garantizar el pleno funcionamiento de la bodega tomada en arrendamiento, con el fin de permitir el ingreso por parte de los funcionarios o del personal externo que visita la Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia.
8. El Arrendador deberá garantizar un mecanismo ágil y oportuno que permita atender los requerimientos del Arrendatario en máximo 24 horas después del recibo de la solicitud.
9. Librar al Arrendatario de toda perturbación en el uso y goce del inmueble.
10. Entregar el inmueble al día con el pago de los servicios públicos (agua, alcantarillado y energía eléctrica), impuestos y demás cargos a que haya lugar.
11. Presentar en el plazo establecido la factura del canon del mes correspondiente, la cual debe cumplir con los requisitos y normas del Estatuto tributario.
12. Presentar junto con cada factura la certificación expedida por el revisor fiscal que acredite que se encuentra al día con los pagos de seguridad social (salud y pensión) y para fiscales.
13. Efectuar los pagos que durante la ejecución del contrato se causen en razón a los servicios públicos (agua, alcantarillado y energía eléctrica) impuestos, tasas o contribuciones o cualquier otro cargo que pueda recaer sobre el inmueble.

12.1.3 Declaraciones del Arrendador.

El Arrendador hace las siguientes declaraciones:

1. Conoce y acepta los Documentos del Proceso.
2. Tuvo la oportunidad de solicitar aclaraciones y modificaciones a los Documentos del Proceso y recibió de la Secretaria de Seguridad convivencia y Justicia respuesta oportuna a cada una de las solicitudes.
3. Se encuentra debidamente facultado para suscribir el presente contrato.
4. El Arrendador al momento de la celebración del presente contrato no se encuentra en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad.
5. Está a paz y salvo con sus obligaciones laborales frente al sistema de seguridad social integral.
6. El valor del contrato incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones relacionados con el cumplimiento del objeto del presente contrato.
7. El Arrendador manifiesta que los recursos que componen su patrimonio no provienen de lavado de activos, financiación del terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dineros y en general de cualquier actividad ilícita; de igual manera manifiesta que los recursos recibidos en desarrollo de éste contrato, no serán destinados a ninguna de las actividades antes descritas.
8. El Arrendador se compromete a no contratar menores de edad para el ejercicio del objeto contractual, así como a no permitir que se subcontrate a menores de edad para tales efectos, dando aplicación a la Resolución 1677

de 2008 del Ministerio de la Protección Social y los Pactos, Convenios y Convenciones Internacionales ratificados por Colombia, sobre los derechos de los niños.

12.2 PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato que se suscriba será de SIETE (7) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

12.3 FORMA DE PAGO

La Secretaría Distrital de Seguridad, Convivencia y Justicia pagará al Arrendador el valor del contrato de la siguiente forma:

Pagos mensuales, los cuales se efectuarán dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes, por valor de **VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE M/CTE ($25.289.277)** IVA INCLUIDO y Servicios Públicos.

El IVA se determina según la normatividad vigente, este puede modificarse si así lo dispone la Ley.

La Secretaria de Seguridad, Convivencia y Justicia en ningún caso pagará o reconocerá valor alguno por las cuotas extraordinarias de administración, las cuales están a cargo del Arrendador.

Los pagos que realice la SECRETARÍA, se efectuarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la factura por parte del Arrendador, con la aprobación del Supervisor, acompañado de la certificación expedida por el revisor fiscal que acredite que se encuentra al día con los pagos de seguridad social (salud y pensión) y parafiscales correspondientes el periodo cobrado.

Los pagos que efectúe la Secretaría Distrital de Seguridad Convivencia y Justicia en virtud del contrato a ser suscrito estarán sujetos a la programación de recursos del programa anual mensualizado de caja-PAC.

13. SUPERVISIÓN DEL CONTRATO

La supervisión del contrato estará a cargo del (la) Director(a) de Recursos Físicos y Gestión Documental o quien haga sus veces o quien designe el Ordenador del Gasto.

14. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La ejecución del contrato será en la ciudad de Bogotá D.C., en el inmueble ubicado en la carrera 97 N° 18-20, Localidad de Fontibón.

MARTHA SANCHEZ HERRERA
Directora de Recursos Físicos y Gestión Documental

Proyectó: Gisela García Colorado / Contratista DRFyGD
Sandra Milena Vargas / Profesional DRFyGG
Lilibeth Romero Pinto / Profesional DRFyGG
Revisó: Carla Poveda Gutiérrez / Contratista DRFyGD