

1. MARCO GENERAL DE LA ARN

Mediante Decreto Ley 4138 de 2011 se creó la AGENCIA COLOMBIANA PARA LA REINTEGRACIÓN DE PERSONAS Y GRUPOS ALZADOS EN ARMAS -ACR como una Unidad Administrativa Especial con personería jurídica, autonomía administrativa, financiera, presupuestal y patrimonio propio, adscrita al Departamento Administrativo de la Presidencia de la República, con el objeto de: *“gestionar, implementar, coordinar y evaluar de forma articulada con las instancias competentes, los planes, programas y proyectos de la Política de Reintegración, con el fin de propender por la paz, la seguridad y la convivencia”*.

Por medio del Decreto Ley 897 del 29 de mayo de 2017, se modificó entre otros, el nombre de la Agencia Colombiana para la Reintegración de Personas y Grupos Alzados en Armas, por la denominación de “Agencia para la Reincorporación y la Normalización - ARN”; y, que, de acuerdo con el artículo 17 de Ley 2294 de 2023 por medio del cual se modificó el artículo 4 del Decreto Ley 4138 de 2011, su objeto consiste en: *“(…) gestionar, implementar, coordinar y evaluar, de forma articulada con las entidades e instancias competentes, las políticas de inclusión en la vida civil en el marco de los programas de reinserción, reintegración, reincorporación y de sometimiento o sujeción a la justicia de exintegrantes de grupos armados organizados, estructuras armadas organizadas de alto impacto, así como de las diseñadas para el acompañamiento a miembros activos y retirados de la Fuerza Pública que se encuentren sometidos y cumpliendo con las obligaciones derivadas del régimen de condicionalidad de la Jurisdicción Especial para la Paz, con el fin de promover la construcción de la paz, la seguridad humana y la reconciliación”*; y por consiguiente, todas las referencias que hagan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes a la Agencia Colombiana para la Reintegración de Personas y Grupos Alzados en Armas, deben entenderse referidas a la Agencia para la Reincorporación y Normalización (ARN).

Que el artículo 5 del Decreto Ley 4138 de 2011, adicionado por el Decreto 69 de 2018, el Decreto 1212 de 2018 y modificado por el Decreto 1230 de 2023, establece entre otras, las siguientes funciones para la **Agencia para la Reincorporación y Normalización**, así:

(…)

17. Administrar los recursos humanos, físicos y financieros a su cargo, en concordancia con los principios de la función administrativa.

(…)

Según la estructura orgánica de la Entidad establecida mediante el Decreto referido, y de acuerdo con lo preceptuado en su artículo 17, la **Secretaría General** tiene a su cargo desempeñar, entre otras, las siguientes funciones:

“1. Asistir al Director General en la definición de las políticas, objetivos y estrategias relacionadas con la gestión del talento humano y de los recursos físicos, financieros y tecnológicos de la entidad. (...)”

5. Dirigir el desarrollo de las funciones a cargo de la Subdirección Administrativa y Financiera.

6. Liderar la gestión de los recursos de la entidad, haciendo el seguimiento y aplicando medidas preventivas y correctivas a las que haya lugar. (...)”

8.Coordinar y adelantar todos los trámites y procedimientos relacionados con la gestión contractual de la entidad (...)”

A su vez, el artículo 8 del Decreto 2253 de 2015 (por medio del cual se modificó la estructura orgánica de la Entidad) dispone que la **Subdirección Administrativa** tiene a su cargo, entre otras, las siguientes competencias:

- “1. Dirigir, ejecutar y controlar los planes, programas, proyectos, procesos, servicios y actividades en materia de gestión documental y administración de recursos;*
- 2. Dirigir, administrar, coordinar y hacer seguimiento a los procesos relacionados con el recurso físico y de bienes y servicios de la entidad, garantizando su adecuado funcionamiento, (...);*
- 5. Adelantar, bajo las directrices de la Secretaría General, la actividad contractual de la Entidad de conformidad con el proceso de adquisición de bienes y servicios. (...)*
- 10. Organizar, bajo las directrices impartidas por la Secretaría General, la prestación de los servicios generales y de apoyo requeridos para el buen funcionamiento de la entidad.”*

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 24 de la Resolución No. 0767 de 2018, *“Por medio de la cual se crean grupos internos de trabajo en la estructura interna de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización, se asignan funciones y se dictan otras disposiciones”*, se creó el **Grupo de Gestión Administrativa** adscrito a la Subdirección Administrativa, el cual, según el artículo 25 ibidem tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- “1. Apoyar en la formulación de políticas, procesos y procedimientos relacionados con la prestación de servicios generales, (...);*
- 3. Coordinar y controlar los requerimientos relacionados con la prestación de los servicios generales y seguros de la Entidad;*
- 4. Coordinar con la elaboración de los requerimientos técnicos para las solicitudes de bienes y servicios y las modificaciones, remodelaciones, ampliaciones y mejoras de los inmuebles de la Agencia. (...)*
- 7. Cumplir con la oportuna y correcta prestación de los servicios generales de la Agencia. (...)”*

2. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ARN PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

La Entidad en desarrollo de su misión institucional estableció por medio del Decreto 4138 de 2011, un marco de competencias funcionales con el propósito de llevar a cabo la implementación de la Política y el Proceso de Reintegración de la población desmovilizada (de conformidad con las pautas establecidas en el CONPES 3554 de 2008), para lograr garantizar la legalidad en forma sostenible de dicha población y beneficiar a sus familias, a través de la creación de programas de educación, formación para el trabajo, apoyo psicosocial, así como también la generación de proyectos productivos; lo cual ha sido efectuado con el acompañamiento de la academia, la sociedad civil, el sector terciario y la institucionalidad.

A su vez, desde el año 2017, la Agencia adquirió un nuevo componente misional con ocasión de la celebración del *“Acuerdo Final para una Paz Estable y Duradera entre el Gobierno Nacional y la FARC-EP”* el 24 de noviembre de 2016. Dicho factor corresponde a la puesta en funcionamiento del proceso de reincorporación colectiva, individual y comunitaria, ejecutada bajo los parámetros dispuestos en los Decretos Ley 897 y 899 de 2017; y, de conformidad con los lineamientos para la implementación de la Política Nacional para la Reincorporación Social y Económica (PNRSE – CONPES 3931 de 2018) de exintegrantes de las FARC-EP, la cual estipula las condiciones para el acceso a mecanismos y recursos necesarios para la estabilización social, económica y comunitaria de la población en reincorporación. Lo anterior, se desarrolla a través del Programa de Reincorporación Integral creado por el artículo 20 de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2023-2026), por medio del cual se modifica el artículo 3 de la Ley 897 de 2017.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Aunado a lo expuesto, el entorno misional de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN fue ampliado con ocasión de las nuevas competencias funcionales conferidas a través del Decreto 1629 del 09 de septiembre de 2019, siendo estas: “Administrar los inmuebles que requiera la Fuerza Pública para prestar seguridad donde se ubicaron los Espacios Territoriales de Capacitación y **Reincorporación**, o donde el Gobierno nacional estime pertinente reubicarlos”¹ y “(...) establecer los suministros necesarios para adelantar el proceso de reincorporación en los lugares y por el término que establezca el Gobierno Nacional, para lo cual el Director de la Agencia para la Reincorporación y la Normalización (ARN), adoptará el reglamento. (...)”². Así mismo, de conformidad con lo establecido en el Decreto 965 del 7 de julio de 2020, la Entidad tiene a su cargo la política de atención de las personas que se someten individualmente a la justicia, certificadas como exintegrantes de un Grupo Armado Organizado (GAO) por el Comité Interinstitucional de Sometimiento Individual a la Legalidad (CISIL), creado por el artículo 2.2.5.8.3.1. del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia 1069 de 2015, adicionado por el citado Decreto 965 de 2020.

Del mismo modo, como una nueva línea de atención, la ARN debe brindar acompañamiento a miembros activos y retirados de la Fuerza Pública que se encuentren sometidos y cumpliendo con las obligaciones derivadas del régimen de condicionalidad de la Jurisdicción Especial para la Paz, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 17 de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2023-2026). Ello amplía el espectro de población objeto que atiende la Entidad.

Así las cosas, en consonancia con lo expuesto, para la Entidad es un fin de carácter prioritario determinar e implementar condiciones adecuadas que propicien la prestación de un servicio llevado a cabo con calidad y de manera oportuna a la población objeto de atención en las rutas y procesos por medio de los cuales desarrolla su misión. Para ello, la Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN ha procurado que la atención, además de ser realizada por un equipo robusto de empleados públicos y contratistas calificados, también sea efectuada en espacios físicos óptimos que cumplan con las normas y reglamentaciones establecidas por el ordenamiento jurídico. Por tal motivo, ha sido necesario celebrar contratos de arrendamiento de bien inmueble en los municipios y ciudades donde hace presencia y presta sus servicios dentro del territorio nacional (Sede Central – Bogotá y Sedes de los Grupos Territoriales).

Es pertinente aclarar que, hoy día, la Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN cuenta con dos inmuebles de su propiedad (Bogotá y Cali), los cuales fueron destinados en forma definitiva a título traslativo de dominio por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. (Resolución 340 de 2023), los cuales tienen como **propósito exclusivo** ser lugares transitorios para firmantes en situación de vulnerabilidad, para garantizar el cumplimiento del Acuerdo Final para la Terminación del Conflicto y la Construcción de una Paz Estable y Duradera.

De esta manera, vale mencionar que la Agencia para la Reincorporación y la Normalización – ARN, a nivel central, cuenta con una sede única en la ciudad de Bogotá D.C. y, a nivel territorial, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2 de la Resolución No. 3068 del 30 de diciembre de 2021 (“Por la cual se modifica la Resolución No. 0767 de 2018, modificada por las Resoluciones 3065 y 3991 de 2019, 0835 de 2020, 0490 y 1473 de 2021, mediante la cual se crean grupos internos de trabajo en la estructura de la Agencia para la Reincorporación y Normalización”), está conformada por diecinueve (19) Grupos Territoriales, distribuidos así:

ITEM	GRUPO TERRITORIAL
1	GT ARN URABÁ
2	GT ARN ATLÁNTICO-MAGDALENA
3	GT ARN BOGOTÁ
4	GT ARN CUNDINAMARCA-BOYACÁ-CASANARE
5	GT ARN SANTANDER-MAGDALENA MEDIO

¹ Numeral 22 del 5 del Decreto Ley 4138 de 2011, adicionado por el artículo 1° del Decreto 1629 del 2019.

² Numeral 23 del 5 del Decreto Ley 4138 de 2011, adicionado por el artículo 1° del Decreto 1629 del 2019.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

6	GT ARN VALLE DEL CAUCA-EJE CAFETERO
7	GT ARN NORTE SANTANDER
8	GT ARN CAQUETÁ
9	GT ARN TOLIMA
10	GT ARN ANTIOQUIA CHOCÓ
11	GT ARN SUCRE – BOLIVAR - CÓRDOBA
12	GT ARN CESAR – LA GUAJIRA
13	GT ARN META Y ORINOQUIA
14	GT ARN HUILA
15	GT ARN NARIÑO
16	GT ARN CAUCA
17	GT ARN ARAUCA
18	GT ARN PUTUMAYO
19	GT ARN GUAVIARE

Particularmente, se destaca que el **Grupo Territorial ARN VALLE DEL CAUCA - EJE CAFETERO** está compuesto por **tres (3) sedes**, dos de ellas en la ciudad de Cali (Cali Tequendama y **Cali – Aguablanca**) y en Pereira.

De acuerdo con la información suministrada por la Subdirección Territorial mediante memorando No. **MEM24-012311 del 29 de octubre de 2024** tiene asignada la atención de **1119** personas en los diferentes procesos (reincorporación, ruta regular, en justicia y paz y atención diferencial GAO) para cierre **2024**. Se precisa que, teniendo en cuenta la fluctuación de la población con estado activo, inactivo y ausente, para la vigencia **2025** podrá ser aproximadamente de **1215** personas, teniendo en cuenta el municipio de ubicación de la persona en proceso, lo cual, podría no coincidir con la información reportada por GT, como quiera que existen casos de personas no tienen municipio de ubicación o que cuentan con traslados asignados no registrados en el sistema de manera inmediata por demoras en la entrega de la información de residencia actual por parte de la población, aunque es un hecho transitorio, se tomó en consideración la fluctuación de la población con estados activo, inactivo y ausente.

Aunado a ello, además de atender la población involucrada en procesos de reintegración, reincorporación y atención diferencial, acorde a los nuevos lineamientos, se dará inicio de la atención a los comparecientes de la Fuerza Pública para lo cual, el Grupo Territorial deberá contar con la capacidad para realizar actividades grupales e individuales en un espacio propicio para ello.

Ahora bien, acorde a lo expuesto, de cara al análisis del sector y la evaluación técnica y financiera que soporta la presente contratación; se tiene que el inmueble ubicado en la **Carrera 27 No. 103-71 del Barrio Manuela Beltrán, en la ciudad de Cali**; cumple con las especificaciones de infraestructura física - eléctrica requeridas y las condiciones de seguridad exigidas, por lo cual es favorable para la Entidad el uso y goce del referido inmueble.

Lo anterior se sustenta con el Estudio de Seguridad actualizado el 21 de octubre de 2024 para la presente contratación, realizado por la Empresa de Vigilancia UT ARN SV para la **GT – ARN VALLE DEL CAUCA - EJE CAFETERO – CALI/AGUA BLANCA**; así como el Concepto Técnico de Verificación de la Infraestructura Física de fecha 31 de octubre de 2024, emitido por el Ingeniero Civil Abel Mauricio Jimenez Roa y el Concepto Técnico de Verificación Eléctrica de fecha 1 de noviembre de 2024, suscrito por el Ingeniero Eléctrico David Hernando Salas Delgado, ambos del Equipo de Infraestructura del Grupo de Gestión Administrativa de la Subdirección Administrativa. Se precisa que los conceptos se encuentran anexos al presente documento, y hacen parte integral del expediente contractual.

Por otra parte, cabe resaltar que, desde el 2014, con ocasión del Contrato de Arrendamiento de Bien Inmueble No. 857 de 2014 celebrado entre la Alta Consejería Presidencial para la Reintegración Social y Económicas de Personas y Grupos Alzados en Armas, hoy Agencia para la Reincorporación y Normalización – ARN y LA FUNDACIÓN CARVAJAL, **el Grupo Territorial ARN VALLE DEL CAUCA (Aguablanca), hoy VALLE DEL CAUCA - EJE CAFETERO** funciona en el inmueble ubicado en la **Carrera 27 No. 103-71 del Barrio Manuela Beltrán, en la ciudad de Cali**. Posteriormente, el arrendamiento del inmueble referido fue renovado a través de los Contratos No. 1153 de 2014, 1202 de 2016, 1479 del 2017, 1200 de 2016, 1508 de 2017, 1792 de 2018, 1612 de 2019, 1739 de 2020, 1662 de 2021, 1281 de 2022 y el 2224-2023, el cual se encuentra **vigente hasta el 30 de noviembre de 2024**.

En conclusión, con el propósito de garantizar la continuidad de la ejecución de la misión de la Entidad en la ciudad de **CALI (AGUABLANCA)**, es pertinente tomar de nuevo en arrendamiento el inmueble referido, por el periodo comprendido entre el **1° de diciembre de 2024 y hasta el 31 de enero de 2025**, lapso determinado atendiendo a circunstancias, principalmente, de orden presupuestal; considerando que la Entidad solicitó aprobación de vigencias futuras para satisfacer la necesidad de contar con sedes físicas con condiciones adecuadas que propicien la prestación de un servicio llevado a cabo con calidad y de manera oportuna a la población sujeto de atención en las rutas y procesos por medio de los cuales desarrolla su misión a nivel nacional y territorial, hasta el 31 de julio de 2026.

Por tal motivo, las vigencias futuras fueron gestionadas, inicialmente, mediante los oficios OFI24-023393 y OFI24-026566, frente a los cuales se obtuvo respuesta negativa por parte del DAPRE, manifestando mediante los oficios OFI24-00194167 y OFI24-00209641 que las solicitudes no serían tramitadas hasta que el Ministerio de Hacienda levantara la restricción establecida en la Circular Externa 023 de 2024, la cual dependería de la definición del Presupuesto General de la Nación 2025 y/o la revisión del Plan Financiero 2025 por parte del CONFIS. Posteriormente, indicó que de conformidad con las restricciones establecidas mediante la citada Circular, únicamente se podían tramitar solicitudes de vigencias futuras con recursos de la cuenta "02 Adquisición de bienes y servicios"; sin embargo, los procesos relacionados con vigilancia y seguridad privada, tiquetes, arrendamientos de bienes inmuebles y servicios postales de la ARN al encontrarse afectados presupuestalmente en cuentas distintas, no sería posible avanzar en la solicitud de vigencia futura hasta que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público levantara dicha restricción.

Ante las reiteraciones de las solicitudes realizadas por la ARN, el DAPRE recomendó la recomposición de los recursos afectando solo el rubro de cuentas "A-02- Adquisición de bienes y servicios" para el apalancamiento de lo que resta de la vigencia 2024 y lo respectivo a la vigencia 2025.

Sin embargo al realizar la verificación de los recursos proyectados por "A-02- Adquisición de bienes y servicios" para la vigencia 2025, en Comité de Dirección del 18 de noviembre de 2024 se expuso que estos se requieren para satisfacer varias necesidades de orden administrativo, no siendo exclusivos para los arrendamientos, de tal forma que se definió llevar la contratación de los arriendos hasta el 31 de enero de 2025 con el fin de contar con la apropiación suficiente para amparar los demás procesos con la misma destinación; a la espera de la asignación presupuestal 2025 mediante el Decreto de liquidación correspondiente.

Finalmente, mediante radicado OFI24-027870 se solicitó aprobación en DAPRE, la cual fue autorizada y radicada en el Ministerio de Hacienda mediante OFI24-028640 y aprobadas mediante radicado 2-2024-064191 del 26 de noviembre de 2024 expedido por el Director General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

Así las cosas, teniendo en cuenta que el inmueble referido satisface la necesidad expuesta y cumple con los estándares requeridos de infraestructura, eléctricos y seguridad en el trabajo para el número de funcionarios y colaboradores que allí prestan sus servicios como la atención al público; resulta conveniente para la Entidad y de conformidad al principio de "Eficiencia Administrativa", tomar de nuevo en arrendamiento el inmueble referido; toda vez que realizar un cambio de inmueble, generaría costos adicionales concernientes al trasteo, adecuaciones de infraestructura física, tecnológica y eléctrica.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

La presente contratación se encuentra contemplada en el Plan Anual de Adquisiciones de Bienes y Servicios, en la modalidad de contratación directa

3. ANÁLISIS DEL SECTOR

Teniendo como base la “Guía para la Codificación de Bienes y Servicios” de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080, se logra identificar los servicios a adquirir y su correspondiente número de producto, clase, familia, segmento y el nombre del grupo hasta el cuarto nivel, así:

Tabla No 1 – Clasificador de bienes y servicios UNSPSC

CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC								
GRUPO	CÓDIGO SEGMENTO	NOMBRE SEGMENTO	CÓDIGO FAMILIA	NOMBRE FAMILIA	CÓDIGO CLASE	NOMBRE CLASE	CÓDIGO PRODUCTO	NOMBRE PRODUCTO
(F) Servicios	(80000000)	(80) Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	(80130000)	(8013) Servicios inmobiliarios	(80131500)	(801315) Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones	(80131502)	Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales
Código UNSPSC 80131502 Producto: Arrendamiento de instalaciones comerciales o industriales.								

Fuente: Elaboración propia.

3.1 IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

Los sectores productivos o **sectores de la economía** se utilizan para establecer una clasificación de la **actividad económica** de una región en función del tipo de proceso productivo que la caracteriza. En la actualidad, existen cinco tipos de **sectores económicos** que, a su vez, se dividen en diferentes ramas de producción: sector primario, secundario, terciario, cuaternario y quinario. Estos dos últimos, se consideran, por parte de algunos estudiosos, como parte del sector terciario.

Cada país apuesta por uno u otro en función, entre otros factores clave, de los recursos propios con los que cuenta, de sus posibilidades de crecimiento y expansión, y de sus políticas y estrategias de desarrollo.

- **Sectores económicos clásicos: sector primario, secundario y terciario**

Tradicionalmente, y hasta hace escasas décadas, se distinguían tres sectores de producción y fabricación básicos: **sector primario, secundario y terciario**. El sector económico más básico es el sector primario, que aglutina todas las actividades encaminadas a extraer o cosechar productos de la tierra. Le sigue el sector secundario, encargado del procesamiento de las materias primas, la fabricación industrial y todas las actividades relacionadas con la fabricación. Por último, el sector terciario es el que ofrece servicios de todo tipo a la población en general.

- **Sector terciario o sector de servicios.**

¿Qué es el sector terciario?

El sector terciario es aquel sector económico que se encarga de proporcionar los servicios necesarios para la población. Este sector no está relacionado con la producción de bienes materiales, sin embargo, satisface las diferentes necesidades que poseen las personas y ayuda a clasificar las actividades que no son materiales. Entre estas actividades que constituyen el sector terciario están las comunicaciones, transporte, finanzas, hotelería, turismo, ocio, espectáculo, entre otras.

Características del sector terciario.

Entre las características del sector terciario podemos definir las siguientes:

- Está encargado de que la productividad, el crecimiento de las empresas y el capital humano crezca por medio de la educación, la salud, el desarrollo de las tecnologías, entre otros elementos que contribuyen a que se lleve a cabo.
- Permite la evolución de la producción, logrando de esta manera que se lleve a cabo el incremento de producto bruto interno y la competencia entre las empresas implicadas, logrando que la economía crezca.
- El sector terciario es heterogéneo, es decir, que existen gran variedad de servicios relacionados a este.
- Sus actividades son inmateriales, por esta razón su producción no puede ser almacenada, sino que más bien se encuentra cerca de los consumidores.
- El uso de maquinarias en el sector terciario es baja Importancia del sector terciario.

Importancia del sector terciario

- El sector terciario es importante debido a que es denominado la gran fuente que genera empleo, lo que beneficia a gran escala su economía.
- Además, este está presente en nuestra vida día a día como, por ejemplo, cuándo se va a la escuela, cuando viajamos, cuando hacemos las compras, cuando vemos televisión, entre otras.
- Este sector es importante para toda la población debido a que permite organizar, dirigir y controlar todas aquellas actividades que se efectúan en la vida diaria de la población.

Para el presente proceso, se puede identificar como sector principal el ramo de servicios, y como subsector el campo de las **actividades de arrendamiento y servicios inmobiliarios**. Este sector del país es cada vez más dinámico y cada vez son más los colombianos que viven en arriendo, según estudio de Fedelonjas los hogares arrendatarios pertenecen en un alto porcentaje a los estratos 1, 2 y 3.

Cada vez son más los colombianos que viven en casas o apartamentos arrendados. Así quedó expuesto en el último Informe de Oferta de Mercado Inmobiliario presentado por Fedelonjas, que demostró que el porcentaje de hogares arrendatarios llegó al 40,2% y pasó a ser el tipo de tenencia predominante en el país.

Por ejemplo, en Bogotá, donde el 52,7% de los hogares habita en alquiler, la mayoría de oferta de viviendas en arrendamiento están concentradas en el estrato 3. Estos espacios cuentan con un área promedio de 51,4 metros y el alquiler se cobra en \$21.546 por metro cuadrado. En segundo lugar está el estrato 4 donde las unidades habitacionales tienen un área promedio de 52,4 metros cuadrados y el valor por metro de alquiler es de \$32.156.

El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector. Nos referimos, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Debemos destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

El mercado inmobiliario colombiano está configurado por propietarios que ofrecen directamente su inmueble a través de carteles o por medio del boca a boca, sin necesidad de recurrir a una agencia. Algunos ponen su propia publicidad, y algunos otros utilizan medios como Internet para comprar y vender propiedades, sin importar que sean apartamentos en Bogotá o en otras de las principales ciudades del país.

En general, es muy normal ver que se comercialice una propiedad en Colombia sin la intervención de un agente inmobiliario, aunque las agencias de bienes raíces cada vez toman más fuerza en el medio local, pues no es para nada raro que tres o más agentes trabajen a la par para vender una casa, buscando conseguir una comisión del 2.5 al 3 %.

Fuente: <https://www.elpais.com.co/economia/cada-vez-son-mas-los-colombianos-que-viven-en-arriendo-segun-estudio-de-fedelonjas>
<https://www.realia.es/que-es-mercado-inmobiliario>

Dentro del presente estudio se analizarán diferentes fuentes con el objeto de determinar el comportamiento del tipo de inmuebles objeto del requerimiento, así como como, conocer el estado actual y comportamiento del sector inmobiliario en el año inmediatamente anterior 2023.

3.2 ASPECTOS ECONÓMICOS

De acuerdo con la clasificación industrial internacional uniforme de todas las actividades económicas CIIU, el objeto de la presente contratación se podría identificar en los siguientes códigos:

SECCIÓN	GRUPO
L	6810. Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.
L	6820. Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

Para esta contratación específica y considerando que lo que se requiere contratar es el arrendamiento de bienes inmuebles, dentro de los cuales la Entidad realizará la prestación de los servicios propios a la población objeto de atención, en las diferentes ciudades o municipios donde hace presencia, la persona natural o jurídica arrendadora, debe considerar sus costos en función de la actividad económica, por lo que es necesario considerar los siguientes aspectos que pueden afectar el sector inmobiliario y a las actividades asociadas al mismo.

Salario Mínimo: El salario mínimo al igual que el Índice de Precios al Consumidor son indicadores que afectan la productividad y los costos al interior de una organización, donde su precio o valor nominal, crece anualmente en

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

cualquier economía. A continuación, se muestra el salario mínimo y el auxilio de transporte desde el año 2010 hasta el año 2024.

Tabla 1. Salario mínimo y auxilio de transporte 2010 – 2024

Año	Salario Mínimo Mensual (\$)	Auxilio de Transporte (\$)	Decreto
2024	\$ 1.300.000	\$ 162.000	2292 y 2293 de 2023
2023	\$ 1.160.000	\$ 140.606	2613 de 2022
2022	\$ 1.000.000	\$ 117.172	1724 de 2021
2021	\$ 908.526	\$ 106.454	1785 de 2020
2020	\$ 877.803	\$ 102.854	2360 de 2019
2019	\$ 828.116	\$ 97.032	2451 de 2018
2018	\$ 781.242	\$ 88.211	2269 de 2017
2017	\$ 737.717	\$ 83.140	2209 de 2016
2016	\$ 689.455	\$ 77.700	2552 de 2015
2015	\$ 644.350	\$ 74.000	2731 de 2014
2014	\$ 616.000	\$ 72.000	3068 de 2013
2013	\$ 589.500	\$ 70.500	2738 de 2012
2012	\$ 566.700	\$ 67.800	4919 de 2011
2011	\$ 535.600	\$ 63.600	33 de 2011
2010	\$ 515.000	\$ 61.500	5053 de 2009

Fuente: Elaboración propia basada en cifras del Ministerio de Trabajo

El salario mínimo al igual que el subsidio de transporte, relacionados anteriormente, se deben tener en cuenta dentro de este estudio, dado que es un indicador de capacidad productiva en un país.

Para calcular el valor del salario mínimo, se tienen en cuenta algunas variables económicas, donde definitivamente la principal variable es la inflación del año inmediatamente anterior. Generalmente el salario mínimo, se toma por parte de los empresarios y el gobierno como la base para el incremento de los salarios de los demás trabajadores que no devenguen este valor.

Cabe anotar, que para el presente contrato es importante analizar el valor del salario mínimo legal vigente, no solo por la incidencia que tiene en la economía, sino también, por la incidencia que tiene en la determinación de honorarios para el equipo de trabajo necesario para poder cumplir con los tiempos de entrega de los servicios demandados por la Entidad. De igual forma, el contratista debe disponer del personal necesario que le permita cumplir con los tiempos de entrega de los servicios demandados. Por lo anterior, es necesario tener en cuenta este aspecto económico, ya que tiene incidencia en la fijación de salarios al interior de una organización.

Además del salario final, también se podrían nombrar otras variables de importancia como lo son; prestaciones, tasas y contribuciones, las cuales debe tener en cuenta el futuro proponente al momento de estructurar costos directos e indirectos.

• Índice de Precios al Consumidor (IPC)

El IPC es una investigación estadística que permite medir la variación porcentual promedio de los precios al por menor de un conjunto de bienes y servicios de consumo final que demandan los consumidores.

El indicador es utilizado para la toma de decisiones, tanto del gobierno como de los entes privados, al tiempo que permite analizar situaciones de carácter económico.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Los propósitos de uso de la información del IPC se pueden circunscribir en diferentes ámbitos de uso nacional. Principalmente, el índice se usa como factor de ajuste en la determinación de salarios, estados financieros, en la solución de demandas laborales y fiscales. Igualmente, el IPC se emplea para calcular la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, para obtener equilibrios en partidas de las cuentas nacionales y como factor de análisis del comportamiento de la economía.

Figura 1. Comportamiento histórico del IPC



COLOMBIA

REPUBLICA DE

VIDA



DANE

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

70 años

IPC. Variación mensual, año corrido y anual

Total IPC (2014 - 2023)

2014 - 2023 (Diciembre)

Años	Variación %		
	Mensual	Año corrido	Anual
2014	0,27	3,66	3,66
2015	0,62	6,77	6,77
2016	0,42	5,75	5,75
2017	0,38	4,09	4,09
2018	0,30	3,18	3,18
2019	0,26	3,80	3,80
2020	0,38	1,61	1,61
2021	0,73	5,62	5,62
2022	1,26	13,12	13,12
2023	0,45	9,28	9,28

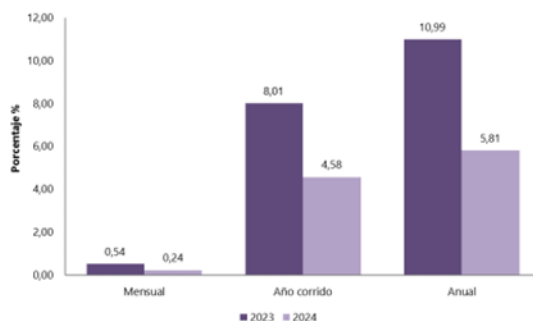
Fuente: Cifras provenientes del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) (www.dane.gov.co)

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.

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Septiembre 2024

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Septiembre 2023 - 2024



Fuente: DANE, IPC.

En el mes de septiembre de 2024, el IPC registró una variación de 0,24% en comparación con agosto de 2024, cuatro divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (0,24%): Educación (1,93%), Restaurantes y hoteles (0,49%), Salud (0,29%) y por último, Transporte (0,24%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (0,18%), Prendas de vestir y calzado (0,11%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,11%), Bebidas alcohólicas y tabaco (0,07%), Bienes y servicios diversos (0,03%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (0,02%), Información y comunicación (0,02%) y por último, Recreación y cultura (-0,26%).

Divisiones de Gasto	2023			2024		
	Peso (%)	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	Variación (%)	Contribución Puntos Porcentuales	
Educación	4,41	1,79	0,07	1,93	0,08	
Restaurantes y hoteles	9,43	0,28	0,03	0,49	0,05	
Salud	1,71	0,46	0,01	0,29	0,00	
Transporte	12,93	0,67	0,09	0,24	0,03	
TOTAL	100,00	0,54	0,54	0,24	0,24	
Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles	33,12	0,40	0,12	0,18	0,05	
Prendas de vestir y calzado	3,98	0,20	0,01	0,11	0,00	
Alimentos y bebidas no alcohólicas	15,05	0,74	0,14	0,11	0,02	
Bebidas alcohólicas y tabaco	1,70	0,82	0,01	0,07	0,00	
Bienes y servicios diversos	5,36	0,68	0,04	0,03	0,00	
Información y comunicación	4,33	0,07	0,00	0,02	0,00	
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	4,19	0,32	0,01	0,02	0,00	
Recreación y cultura	3,79	0,19	0,01	-0,26	-0,01	

Fuente: DANE, IPC

De acuerdo con lo anterior, para el presente proceso es fundamental involucrar y analizar el indicador del Índice de Precios al Consumidor, por cuanto es una variable macroeconómica que se emplea para actualizar los valores de los bienes y servicios del país, para nuestro caso el valor del IPC tiene un efecto directo en la estructuración del presupuesto de cada uno de los elementos que lo integran (Salarios, prestaciones, tasas y contribuciones, insumos para la producción y otros).

• Producto Interno Bruto

El PIB es un indicador importante porque permite evaluar el desempeño económico de un país. El PIB es el valor total de los bienes y servicios producidos en un país durante un cierto periodo de tiempo (generalmente un trimestre o un año); o sea, el total de lo producido con los recursos utilizados en la economía, valorando cada bien final o servicio al

precio que se maneja en el mercado. Para el cálculo del PIB solo se considera la producción del país, dentro de las fronteras geográficas de la nación, sin importar si esta producción la realizaron personas o empresas nacionales o extranjeras.

En Colombia, los recursos involucrados en los procesos de compra pública representan cerca del 13% del PIB, lo cual hace al Estado el principal comprador de la economía nacional. Debido a su importancia y magnitud, las compras estatales pueden modificar la estructura y el funcionamiento de los mercados.

En consecuencia, las Entidades Estatales deben promover la competencia e incidir positivamente en los mercados relacionados a sus procesos de compra pública, de tal manera que generen valor por dinero en estos procesos de adquisición.

Producto Interno Bruto (PIB) II trimestre 2024 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen¹
2019-I / 2024^{pr}-II



Fuente: DANE, PIB_T

En el segundo trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,1% respecto al mismo periodo de 2023.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 10,2% (contribuye 1,0 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 4,8% (contribuye 0,8 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 11,1% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2024, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un crecimiento de 1,5%.

Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 5,1% (contribuye 0,8 puntos porcentuales a la variación anual).
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 8,0% (contribuye 0,8 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 9,5% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- 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 3,5%.
- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 1,7%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 1,5%

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024 ^{Pr} -II / 2023 ^{Pr} -II	2024 ^{Pr} / 2023 ^{Pr}	2024 ^{Pr} -II / 2024 ^{Pr} -I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10,2	8,0	1,5
Explotación de minas y canteras	-3,3	-2,5	-0,9
Industrias manufactureras	-1,6	-3,6	-0,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	2,6	3,7	-0,9
Construcción	2,4	1,5	0,9
Comercio al por mayor y al por menor ³	0,2	-0,3	-0,05
Información y comunicaciones	-1,9	-1,9	0,3
Actividades financieras y de seguros	1,4	-0,8	1,2
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	0,2	0,2	0,4
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	4,8	5,1	1,7
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	11,1	9,5	3,5
Valor agregado bruto	2,3	1,6	0,1
Impuestos menos subvenciones sobre los productos	0,3	0,4	-0,2
Producto Interno Bruto	2,1	1,5	0,1

Fuente: DANE, PIB_T

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,04%.

Las actividades económicas con mayor crecimiento trimestral son:

- Actividades financieras y de seguros crece 4,7%.
- Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca crece 2,7%.
- Información y comunicaciones crece 1,8%.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

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

Fuente: DANE, CT

De acuerdo con lo expuesto anteriormente y en especial para el presente proceso los efectos macroeconómicos que deriven de esta contratación se verán reflejados posteriormente de manera positiva en el PIB Nacional de la presente vigencia, de tal forma que es un referente de la economía que se debe tener en cuenta en el presente análisis.

Actividades Inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2024, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 1,9% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2023. Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2024 ^{Pr} -II / 2023 ^{Pr} -II	2024 ^{Pr} / 2023 ^{Pr}	2024 ^{Pr} -II / 2024 ^{Pr} -I
Actividades inmobiliarias	1,9	1,9	0,4

Fuente: DANE, PIB_T

3.3 Aspectos Técnicos

Condiciones de mercado - sector inmobiliario

El mercado inmobiliario es el conjunto de las acciones de oferta y demanda de bienes inmuebles. La naturaleza de estos bienes puede ser muy distinta, diferenciándose entre bienes de naturaleza residencial, comercial, industrial, urbano, etc. Todas las operaciones que se produzcan relacionadas con la compra y venta de este tipo de inmuebles forman el sector inmobiliario, esencial para el desarrollo de una economía sostenible de un país.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

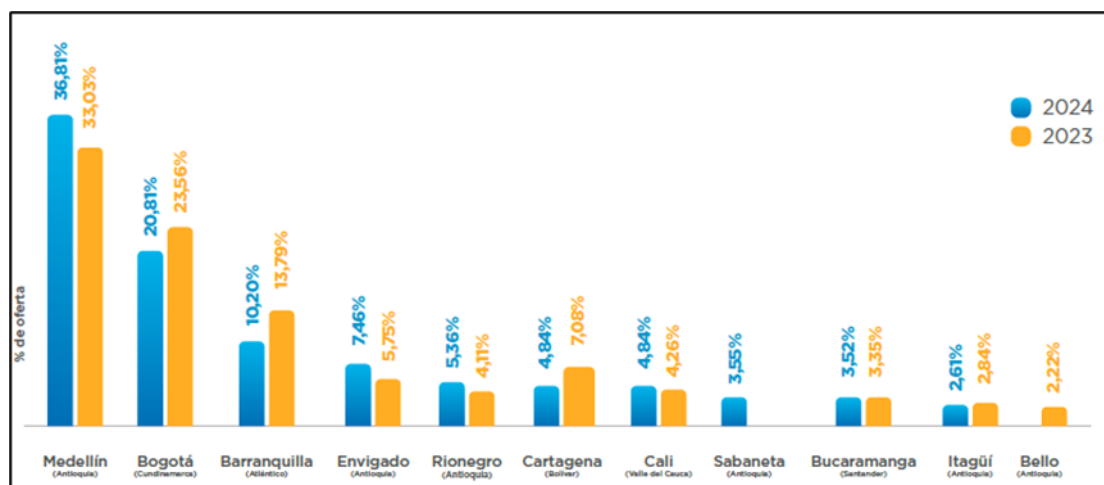
El mercado inmobiliario, sin embargo, no solamente incluye esta oferta y demanda de bienes inmuebles, sino que comprende otros muchos ámbitos importantes para el sector. Nos referimos, sobre todo, a la promoción inmobiliaria, a la inversión que puede ser realizada por empresas o particulares y la financiación, es decir, la acción que permite la adquisición o desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Debemos destacar que el mercado inmobiliario no es inmóvil, sino que está sujeto a cambios y evoluciones que pueden afectar directamente a la propia economía, tanto a nivel general como particular. En este sentido, estas fluctuaciones de auges y caídas del mercado y sector inmobiliario también influyen en los cambios del precio de la vivienda, que puede sufrir variaciones importantes tanto al alza como a la baja.

El mercado inmobiliario colombiano en cifras.^[1]

En este primer trimestre del 2024 evidenciamos una concentración de la oferta en Medellín, con el 36,81% de la participación. Le sigue Bogotá (20,81%), con una caída de 3 puntos porcentuales frente al primer trimestre de 2023. De igual forma, observamos una reducción en la oferta de inmuebles en arriendo en Cartagena, correspondiente a 4 puntos porcentuales. Por el contrario, municipios del departamento antioqueño, como Envigado, Itagüí, Bello y Sabaneta incrementaron su participación en este trimestre del año.

OFERTA DE INMUEBLES POR CIUDADES

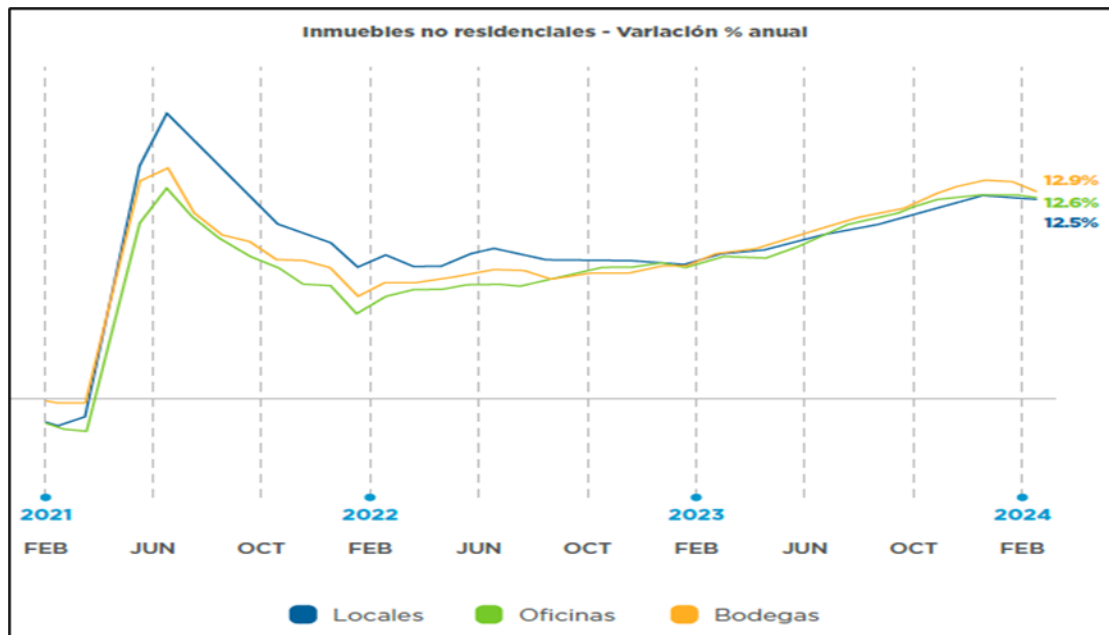


Fuente: <https://www.cienquadras.com>

Comportamiento de los arrendamientos no residenciales

En cuanto al comportamiento de los no residenciales, similar a lo registrado en los residenciales, hubo una ligera desaceleración de las variaciones anuales frente al cierre de 2023, cuando bordearon el 13.6% en bodegas y el 12.7% para locales y oficinas.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA



Fuente: <https://www.ciencuadras.com>

Arrendamientos no residenciales por ciudades

En los arrendamientos no residenciales, los cánones aumentaron en todas las ciudades para locales comerciales. Se destacaron por su crecimiento Medellín (13.5%), Barranquilla (13.0%) y Cali (12.6%). Por su parte, en las oficinas sobresalió Bucaramanga por su menor presión en los cánones, que crecieron 8.8%.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Inmuebles no residenciales por ciudades
Diciembre 2018 = 100

	Ciudades	Índice ELDRI*			Var. % Mensual	Var. % Anual	Frente al total
		FEB-23	ENE-24	FEB-24			
LOCALES	Barranquilla	128.0	143.7	144.6	0.7	13.0	🟢
	Bogotá	119.1	132.8	133.8	0.8	12.4	🔴
	Bucaramanga	118.0	129.2	130.0	0.6	10.2	🔴
	Cali	125.7	139.4	141.6	1.5	12.6	🟢
	Cartagena	129.6	143.3	143.9	0.4	11.0	🔴
	Medellín	130.1	145.9	147.7	1.2	13.5	🟢
	Otras	126.9	139.7	141.6	1.4	11.6	🔴
	Total	125.2	139.4	140.8	1.0	12.5	
OFICINAS	Barranquilla	127.9	145.6	146.5	0.7	14.5	🟢
	Bogotá	114.9	126.2	127.9	1.4	11.4	🔴
	Bucaramanga	116.7	125.9	126.7	0.7	8.6	🔴
	Cali	123.7	139.2	141.7	1.8	14.5	🟢
	Cartagena	126.6	140.3	142.6	1.6	12.6	🟢
	Medellín	126.9	143.5	145.6	1.5	14.8	🟢
	Otras	119.1	130.6	131.1	0.4	10.1	🔴
	Total	120.8	134.2	136.0	1.4	12.6	
BODEGAS	Barranquilla	125.9	142.9	144.7	1.2	14.9	🟢
	Bogotá	121.9	135.9	137.6	1.3	12.9	🔴
	Bucaramanga	123.8	134.9	136.6	1.2	10.4	🔴
	Cali	123.9	139.5	141.5	1.5	14.2	🟢
	Cartagena	139.2	147.6	150.7	2.1	8.3	🔴
	Medellín	128.9	144.8	146.9	1.4	13.9	🟢
	Otras	115.9	127.8	128.7	0.7	11.1	🔴
	Total	124.8	139.6	140.9	0.9	12.9	

Fuente: Davivienda Rent Index (ELDRI)

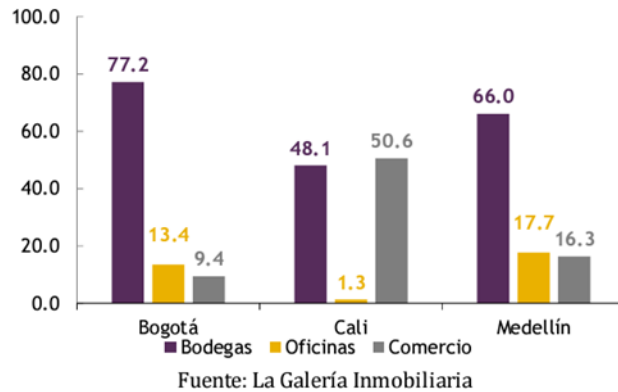
- Respecto al mercado inmobiliario no residencial de unidades nuevas

En cuanto al mercado inmobiliario no residencial, el informe especial “Análisis de la cartera y del mercado inmobiliario en Colombia”, realizado por el Banco de La República, manifiesta:

(...)

La oferta de inmuebles no residenciales se expandió en Bogotá y Cali, pero se contrajo en Medellín. A su vez, las ventas se contrajeron en Medellín y Bogotá, por lo que los índices de rotación evidenciaron un aumento durante los últimos seis meses. Las bodegas son el principal participante del mercado no residencial de Bogotá y Medellín, mientras que los locales comerciales lo son para Cali. Desde el año 2017 La Galería Inmobiliaria monitorea y recolecta información de unidades nuevas no residenciales en las ciudades de Bogotá, Cali y Medellín. Dichos inmuebles se dividen en tres categorías: bodegas, oficinas y comercio. En la distribución de metros cuadrados disponibles de estas edificaciones por ciudad, a noviembre de 2023 se resalta la importancia de las bodegas para Bogotá y Medellín, y de unidades de comercio para Cali (Ver gráfico). La oferta de inmuebles no residenciales, que se mide a través de la cantidad de metros cuadrados disponibles, presentó un crecimiento anual positivo en Bogotá (52,3%), al igual que en Cali (6,9%), mientras que Medellín registró una contracción (-37,9%). Las dinámicas de Bogotá y Medellín se explican por la evolución de la oferta de bodegas, las cuales presentaron cambios en igual sentido. En el caso de Cali, el stock de oferta de bodegas permanece en 100.000m² y la expansión provino de una mayor oferta de locales de comercio. Frente a lo registrado en el primer trimestre de 2023, se observa un cambio de tendencia tanto en Cali como en Medellín: la primera presentaba contracciones y la segunda presentaba expansiones.

Distribución del promedio mensual de metros cuadrados de unidades nuevas no residenciales disponibles por categoría (últimos seis meses)
(porcentaje)



^[1] <https://www.ciencuadras.com/blog/wp-content/uploads/2024/04/I-Informe-Trimestral-2024-comprimido.pdf>

3.4. ASPECTOS REGULATORIOS

3.4.1.1 Generalidades Regulatorias.

De conformidad con el objeto a contratar las normas regulatorias se encuentran contentivas en el Código Civil, Código de Comercio, Ley 1150 de 2007 artículo 2 numeral 4 literal i) y en el Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.1.4.11.

3.4.1.2 Control de Legalidad

Para efectos del contrato de arrendamiento de bien inmueble se debe tener en cuenta el régimen tributario del propietario (S) del inmueble o el régimen tributario de quien se encarga la intermediación del arrendamiento de un bien inmueble a una empresa administradora de finca raíz (en caso de aplicar); así como que el inmueble se encuentre en espacio para uso comercial, de acuerdo con el POT o PBOT del municipio.

Para el caso específico, se tiene que, el inmueble es administrado por **LA FUNDACION CARVAJAL**, identificada con **NIT. 890.314.970-7**, representada legalmente por **Marcela del Socorro Astudillo Palomino**, identificada con cédula de ciudadanía No. **31.973.970**, según se expresa en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, el 26 de septiembre de 2024, con ocasión del Contrato de Administración No. 4181.010.26.1.281 de 2022, suscrito el 24 de febrero de 2022. EL contrato en comento es suscrito por el **FONDO ROTATORIO DE TIERRAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**, identificado con NIT. 890.399.011-3, propietario del inmueble ubicado en la Carrera 27 No.103-71 Barrio Manuela Beltran, identificado con Matrículas Inmobiliarias No. **370-316521**; **370-316561** y **370- 317964**; de acuerdo con lo indicado en los Certificados de Tradición Nos. **240717357397509925**, **240717304497509924** y **240717496997509926** expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y verificados en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario el día 27 de noviembre de 2024. En este sentido, atendiendo al valor del contrato en Unidad de Valor Tributario (UVT) y, al régimen tributario, el cual corresponde a “impuesto sobre las ventas IVA”, el valor del contrato de arrendamiento de bien inmueble está sujeto al impuesto del IVA.

Por otro lado, de acuerdo con lo indicado en los Certificados de Uso de Suelo expedidos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de la Alcaldía de Santiago de Cali de fecha 26 de septiembre de 2024, el inmueble objeto de arrendamiento presenta como “Área Residencial Predominante” - “Regulación de las actividades de

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

organismo que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales excepto servicio de seguridad / Permitido condicionado/, lo cual consta en el Informe Técnico aportado por los profesionales del GGA.

3.5. ESTUDIO DE LA OFERTA

Teniendo en cuenta la naturaleza y objeto de la presente contratación, no se realiza estudio de oferentes de mercado, lo anterior en razón a que el inmueble objeto de análisis cumple con las especificaciones técnicas requeridas por la ARN, de igual forma satisface las necesidades concernientes a espacio, costo y ubicación.

El inmueble de propiedad del **FONDO ROTATORIO DE TIERRAS URBANAS DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**, identificado con NIT. 890.399.011-3, es administrado por la **FUNDACIÓN CARVAJAL**, con NIT. 890.314.970-7, representada legalmente por **MARCELA DEL SOCORRO ASTUDILLO PALOMINO**, identificada con cédula de ciudadanía No. **31.973.970**, según se expresa en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, el 26 de septiembre de 2024, quien confirió **poder general** a **MÓNICA MARIA ZAPATA DOMINGUEZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. **31.528.174**, para que actúe en su nombre y representación, quien suscribe la oferta económica, la cual corresponde al valor del canon mensual por la suma de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$8.893.576)**, incluido IVA, distribuido de la siguiente manera:

Valor ofertado canon mensual de arrendamiento (antes de IVA)	IVA (19%)	TOTAL Valor canon mensual de arrendamiento (incluido IVA)
\$ 7.473.593,28	\$ 1.419.982,72	\$ 8.893.576,00

3.6. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Para analizar la demanda del sector, la entidad ha tenido en cuenta la modalidad de contratación para el uso y gozo del inmueble realizada en los años anteriores, siendo esta el arrendamiento de bienes inmuebles mediante la contratación directa. A manera de ejemplo, se exponen los aspectos del contrato que se encuentra actualmente en ejecución:

AGENCIA PARA LA REINCORPORACIÓN Y LA NORMALIZACIÓN (ARN) Información General del Proceso CD-ARN-735-2023	
Tipo de Proceso	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
Estado del Proceso	Celebrado
Causal de Otras Formas de Contratación Directa	Arrendamiento o Adquisición de Inmuebles (Literal I)
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8013] Servicios Inmobiliarios
Clase	[801315] Alquiler y arrendamiento de propiedades o edificaciones.

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	El ARRENDADOR entrega a la ARN para su uso y goce en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la Carrera 27 No.103-71, Barrio Manuela Beltrán, el cual será destinado exclusivamente para el funcionamiento de la sede del Grupo Territorial ARN VALLE DEL CAUCA ubicado en la ciudad de Cali (Distrito Aguablanca).
Cuantía a Contratar	El valor de canon de arrendamiento mensual corresponde a la suma de \$ 8.138.337,41 moneda corriente incluido IVA. El presupuesto para la presente contratación se fijó de conformidad con la oferta comercial presentada; por consiguiente, el valor total del contrato es la suma \$ 103.519.656,52,oo incluido IVA.
Tipo de Contrato	Contrato de Arrendamiento N. 2224-2023

4. EL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN

4.1. OBJETO:

Arrendamiento de bien inmueble para el funcionamiento de la sede del **Grupo Territorial ARN VALLE DEL CAUCA – EJE CAFETERO**, con sede en la ciudad de **CALI- AGUABLANCA**.

Alcance del Objeto: El ARRENDADOR entrega a la ARN para su uso y goce en calidad de arrendamiento el inmueble ubicado en la **Carrera 27 No.103-71, Barrio Manuela Beltrán**, distribuido así:

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CÉDULA CATASTRAL
Carrera 27 No.103-71, Barrio Manuela Beltrán	370-316561	760010100140600010002500000001
	370-316521	760010100140600010003500000001
	370-317964	760010100140600010001500000001

Inmueble con dos (2) pisos: **PISO UNO:** Un cuarto para equipos de telecomunicaciones y espacio para puestos de trabajo. **SEGUNDO PISO:** Dos (2) baños, una cocineta, dos (2) oficinas independientes cerradas y espacio para puesto de trabajo. Los linderos se encuentran definidos en el certificado de matrícula inmobiliaria, el cual forma parte integral del presente documento.

Se precisa que, pese a la descripción de la cabida y los linderos, el inmueble objeto del presente contrato se arrienda como cuerpo cierto.

4.2. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR:

De acuerdo con la tipología contractual existente, el contrato a celebrar es de: **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE**

4.3 OBLIGACIONES.

4.3.1 Por parte del contratista:

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

1. Suscribir el Acta de Verificación e Inventario del inmueble, dejando constancia del estado físico en que se encuentra, la relación detallada de los elementos que los componen, y el estado de funcionamiento de las acometidas de servicios públicos.
2. Entregar el inmueble en las condiciones de infraestructura y eléctricas ofrecidas en la propuesta económica.
3. Permitir y garantizar la continuidad del uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del contrato.
4. Realizar el lavado de tanques y/o depósitos de agua con los que cuenta el inmueble por lo menos una vez por semestre y/o cuando se requiera dando cumplimiento a la normatividad ambiental (Si aplica)
5. Mantener en perfecto estado de funcionamiento las redes internas de los servicios públicos y permitir instalación de puntos telefónicos y/o red inalámbrica para cumplir la misionalidad de la entidad.
6. Realizar las acciones que se requieran para que el inmueble no presente agrietamientos, fisuras o fallas estructurales en paredes, pisos, techos, columnas, entre otros; de modo tal que, si se deben hacer remodelaciones o adecuaciones civiles, éstas correrán por cuenta del ARRENDADOR, y en caso de requerir pintura, todas las paredes deberán estar resanadas y pintadas (por dentro y por fuera del inmueble), de conformidad con el artículo 1985 del Código Civil. En el caso en que se generen escombros, el ARRENDADOR debe exigir a quien contrate el cumplimiento del artículo 15[1] de la Resolución 0472 de 2017 “Por la cual se reglamenta la gestión integral de los residuos generados en las actividades de Construcción y Demolición (RCD) y se dictan otras disposiciones”.
7. Realizar el mantenimiento correctivo de la estructura del inmueble con el objeto de evitar y corregir fisuras y grietas, humedades e inundaciones en el inmueble objeto del presente contrato. De igual manera, efectuar las reparaciones o sustituciones que sean necesarias cuando las mismas no sean atribuibles al ARRENDATARIO o correspondan a un uso indebido del inmueble.
8. Entregar en buen estado de funcionamiento los elementos de acondicionamiento de temperatura (aires acondicionados y/o ventilación). En caso de que el inmueble sea ofertado con aires acondicionados y estos lleven más de tres (3) años de funcionamiento, se realizará el diagnóstico por la entidad para establecer el estado de la vida útil, caso en el cual si requerirá al ARRENDADOR para retirarlos o sustituirlos por unos de más alta eficiencia energética existentes en el mercado. Si el resultado del diagnóstico es que los elementos de acondicionamiento de temperatura necesitan mantenimiento correctivo, deberá proceder con su realización para garantizar su óptimo funcionamiento a la entrega del inmueble.
9. Mantener en buen estado de conservación las puertas, ventanas y demás elementos de seguridad, así como garantizar el uso de los accesos verticales (elevadores) si a ello hubiere lugar.
10. Mantener en funcionamiento que el sistema hidráulico como grifos, sanitarios y orinales para que permanezcan en perfecto estado de funcionamiento y propendan por tener sistemas ahorradores conforme el Decreto 3102 de 1997.
11. Informar oportunamente al supervisor del contrato, la existencia de cualquier petición o amenaza de quien, actuando por fuera de la ley, pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del ARRENDATARIO.
12. Manifestar y aceptar, con la firma del presente contrato, que no cursan en su contra embargos judiciales o administrativos, medidas cautelares, litigios o procesos de ninguna índole, relacionados directa y exclusivamente con el inmueble entregado en arrendamiento y, en caso de que ello ocurra, EL ARRENDADOR se obliga a dar aviso inmediatamente al ARRENDATARIO.
13. En caso de venta del inmueble, el contrato de arrendamiento que se suscribe será respetado por el adquiriente, teniendo como privilegio EL ARRENDATARIO, la primera opción de arrendamiento del inmueble arrendado. En todo caso, EL ARRENDADOR debe garantizar al ARRENDATARIO, el plazo de ejecución del presente contrato.
14. Expedir factura electrónica o documento equivalente para cada pago, en caso de estar obligado a ello o si se adquiere esta obligación durante la ejecución del contrato, en virtud de la normatividad tributaria vigente, utilizando los sistemas de facturación establecidos en la ley, los decretos reglamentarios y los actos administrativos expedidos por la DIAN.
15. Las demás que se desprendan de la naturaleza del Contrato de Arrendamiento y demás normas aplicables del Código de Comercio y Código Civil y en materia ambiental cumplir con lo estipulado en el Decreto 1076 de 2015, especialmente lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.3.1 “Obligaciones de generador de residuos peligrosos”.

4.3.2 Por parte de la ARN:

1. Expedir el registro presupuestal del Contrato.
2. Elaborar y suscribir el Acta de inventario y recibo del inmueble, dejando constancia del estado físico en que se encuentra, la relación detallada de los elementos que lo componen y el estado de funcionamiento de las acometidas de servicio público, y elementos conexos lo integren el inmueble.
3. Destinar el inmueble para el funcionamiento de la Sede del **Grupo Territorial ARN VALLE DEL CAUCA – EJE CAFETERO** con sede en la ciudad de **CALI (Aguablanca)**.
4. Abstenerse de subarrendar, total o parcialmente el inmueble entregado en calidad de arrendamiento, o darles una destinación distinta a la prevista en el presente Contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código de Comercio, salvo autorización expresa.
5. Realizar el pago de los cánones de arrendamiento previa presentación por parte del ARRENDADOR de los documentos requeridos, acorde con los plazos establecidos por LA ARN.
6. Conservar el inmueble recibido en buen estado de funcionamiento.
7. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de los elementos de acondicionamiento de temperatura (aires acondicionados y/o ventilación), recibidos (si aplica).
8. Cancelar las tarifas que se generen por el uso normal de los servicios públicos instalados o que se llegaren a instalar a partir de la fecha del Acta de inventario y recibo del inmueble, y hasta la culminación del Contrato de Arriendo.
9. Restituir al término de ejecución del Contrato, el inmueble en el estado que fue recibido, salvo el deterioro normal causado por el uso legítimo.
10. Entregar a la finalización del plazo del Contrato de Arriendo, copia de los recibos de servicios públicos de los últimos dos (2) meses, totalmente cancelados.
11. Permitir en cualquier tiempo, previa coordinación con el Supervisor del contrato, 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 Entidad Estatal.
12. Exigir al Arrendador la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato.
13. Analizar y responder los requerimientos que formule razonablemente el Arrendador.
14. Dar aviso al Arrendador del inmueble, por medio escrito enviado a través del servicio postal autorizado y con una antelación no menor de dos (2) meses a la fecha de vencimiento del Contrato celebrado, cuando por “necesidad del servicio” no se requiere realizar una nueva contratación que verse sobre el inmueble objeto del contrato y en consecuencia se ratifique la fecha terminación del presente contrato. En todo caso, procederá la terminación anticipada del contrato justificada en la necesidad de la entidad por las diferentes circunstancias administrativas, jurídicas y/o de seguridad que afecten la normal operación de la sede en el territorio, para lo cual procederá a dar el aviso en los mismos términos del presente numeral.
15. Las demás que se desprendan de la naturaleza del Contrato de Arrendamiento y demás normas aplicables del Código de Comercio y Código Civil.

4.4. PLAZO EJECUCIÓN / PLAZO DE ENTREGA:

El plazo del presente contrato será el período comprendido entre el **1 de diciembre de 2024 y hasta el 31 de enero de 2025**, previa expedición del Registro Presupuestal, soporte del pago de las Estampillas a las que haya lugar y suscripción del Acta de Verificación e Inventario del inmueble.

En el evento de requerirse una prórroga en el plazo de ejecución del Contrato, el **ARRENDATARIO** deberá manifestar por escrito y/o correo electrónico su interés en tal sentido, sin perjuicio de la limitación establecida en el inciso segundo del parágrafo del artículo 40 de la Ley 80 de 1993

4.5 FORMA DE PAGO:

La ARN cancelará el valor del canon de arrendamiento por el mes correspondiente o en forma proporcional por los días causados. Los pagos se realizarán dentro del mes del arriendo facturado, previa presentación de los siguientes documentos:

1. Factura electrónica o documento equivalente de conformidad con la ley.
2. Certificación del supervisor en la que conste la verificación de cumplimiento del objeto, las obligaciones y el cumplimiento del artículo 50 de la ley 789 de 2002, el artículo 135 de la Ley 1753 de 2015 y demás normas concordantes.
3. Constancia sobre el cumplimiento de los pagos a seguridad social, cajas de compensación y demás de acuerdo con el artículo 50 de la ley 789 de 2002 y demás normas concordantes o pago de los aportes al sistema de general de seguridad social en salud y pensión. En el evento que EL ARRENDADOR sea persona jurídica, se deberá aportar Certificación expedida por el Revisor Fiscal (cuando corresponda) o representante legal.
4. Informe periódico de seguimiento de supervisión de personas jurídicas (Formato BS- F- 36), si aplica.

Nota 1. Para el primer pago además se debe anexar el Acta de Verificación e Inventario del inmueble suscrito por la persona designada por LA ARN y EL ARRENDADOR.

Nota 2. La ARN sólo adquiere obligaciones con el arrendador y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros, salvo que se aprueben por parte del ordenador del gasto las figuras jurídicas dispuestas en las leyes comerciales o civiles que permiten realizar el pago de los recursos a favor de un tercero.

Nota 3. La forma de pago prevista está sujeta a la situación de los recursos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público una vez se encuentre aprobado el PAC (Programa Anual de Caja).

Nota 4. Los pagos se harán en pesos colombianos, a través de consignación en la cuenta que el arrendador señale, respecto de las entidades financieras afiliadas al sistema automático de pagos, previos los descuentos de Ley.

Nota 5. La factura electrónica o documento equivalente deberá describir de manera detallada el producto o servicio prestado de acuerdo con el nivel de detalle establecido en el Clasificador Central de Productos (CPC) del DANE. La ARN no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al ARRENDADOR cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato.

En caso de que el ARRENDADOR tenga la obligación de expedir factura de venta, en virtud de la normatividad tributaria vigente, será requisito indispensable para el pago la presentación de la factura electrónica de venta con validación previa a su expedición, conforme con las disposiciones señaladas en el Decreto 1625 de 2016 Único Reglamentario en Materia Tributaria, en concordancia con lo dispuesto en las resoluciones vigentes que para el efecto sean expedidas por la DIAN. Este mismo requisito será necesario en caso de que el arrendador actualmente no tenga la obligación de expedir factura electrónica de venta, pero que posteriormente adquiera dicha obligación durante la ejecución del contrato, conforme a lo establecido en la ley, los decretos reglamentarios y los actos administrativos expedidos por la DIAN, en cuyo caso la factura electrónica de venta con validación previa será exigida a partir de la fecha en que el arrendador adquiera la obligación legal de expedirla.

De conformidad con el literal f) del Artículo 617 del Estatuto Tributario y el numeral 8 del Artículo 11 de la Resolución 042 de 2020 expedida por la DIAN, el proveedor o arrendador debe discriminar detalladamente en la factura los

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

conceptos de cobro, especificando por separado si se trata de venta de bienes y/o prestación de servicios de cualquier naturaleza, asignando a cada concepto el valor que le corresponde. La ARN practicará las retenciones en la fuente por impuestos, estampillas y contribuciones a que haya lugar, con base en la información plasmada en la respectiva factura (Si Aplica).

Será válida la factura electrónica sin validación previa, únicamente cuando no pueda llevarse a cabo la validación previa, por razones tecnológicas atribuibles a la DIAN o a su proveedor tecnológico autorizado, caso en el cual esta situación deberá ser acreditada por el arrendador siguiendo las disposiciones establecidas por la DIAN para estos casos.

Nota 6. La ARN no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al ARRENDADOR cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato.

Nota 7. En el evento en que el contrato se ejecute en departamentos o municipios en donde estén vigentes impuestos o estampillas regionales, deberá contemplar que se le realizarán las retenciones a que haya lugar por parte la ARN, o deberá acreditar la declaración del impuesto o estampilla correspondiente cuando éste deba realizarse previamente.

4.6 LUGAR DE EJECUCIÓN/ LUGAR DE ENTREGA:

El objeto del contrato se ejecutará en la ciudad de **Cali -Distrito AGUABLANCA**.

5. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El objeto que se requiere contratar corresponde a un ARRENDAMIENTO, definido en el artículo 1973 del Código Civil, como aquél *“contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

Para tal efecto, el Artículo 2 numeral 4 literal i) de la Ley 1150 de 2007, dispone que la escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas: [...] 4. *Contratación directa. La modalidad de selección de contratación directa solamente procederá en los siguientes casos: [...] i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.”*

Por su parte en materia de arrendamiento de bienes inmuebles, el Artículo 2.2.1.2.1.4.11. del Decreto 1082 de 2015, dispone que, en relación con el contrato de arrendamiento, la Entidad podrá contratar directamente, tomando como consideraciones las condiciones del mercado, sin que se requiera obtener previamente varias ofertas y el análisis y comparación de las condiciones de los bienes inmuebles que satisfacen las necesidades identificadas por la Entidad y las opciones de arrendamiento, las cuales se encuentran expuestas en el numeral 2 del presente estudio. Del análisis que haga la entidad a efecto de establecer las condiciones del mercado, se dejará constancia escrita en el respectivo expediente de la contratación.

De conformidad con las normas anteriormente señaladas, procede la Contratación Directa para satisfacer la necesidad descrita en el presente Estudio Previo.

6. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

6.1. Indicar si está cobijado por un acuerdo marco de precios

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

Una vez revisada la Tienda Virtual del Estado Colombiano (TVEC) de Colombia Compra Eficiente: <https://www.colombiacompra.gov.co/tienda-virtual-del-estado-colombiano>, se precisa que actualmente los bienes y servicios objeto de la presente contratación, NO se encuentran amparados bajo ningún Acuerdo Marco de Precios; por lo tanto, se debe aplicar la modalidad de selección correspondiente de acuerdo con la naturaleza del bien o servicio a contratar y la cuantía del mismo.

6.2. Variables utilizadas y forma para calcular el presupuesto de la contratación.

6.2.1. Régimen tributario aplicable

De acuerdo con los Registros Únicos Tributarios de quienes firman en calidad de propietarios del inmueble los contratos de mandato con GRUPO INMOBILIARIO PAISAJE URBANO SAS, el régimen de tributario de estos, indica que uno de ellos es responsable de IVA y el otro no es responsable de IVA respectivamente.

6.2.2. Valor del Canon de Arrendamiento

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.11 del Decreto 1082 de 2015 y en virtud de los motivos expuesto en el numeral 2 del presente documento, la Entidad aceptó la oferta de canon de arrendamiento presentada por la Poderdante de la Inmobiliaria que administra el Inmueble en nombre y Representación de la Propietaria del inmueble por la suma de **OCHO MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$8.893.576,00) M/CTE.**

El presupuesto para la presente contratación se fijó de conformidad con la oferta presentada; por consiguiente, el valor total del contrato es la suma **DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.787.152) incluido IVA**; los cuales se encuentran discriminados de la siguiente manera:

Vigencia	Periodo de ejecución del contrato	Valor canon mensual de arrendamiento ofertado (INCLUIDO IVA)	TOTAL
2024	Del 1 al 31 de diciembre	\$8.893.576,00	\$8.893.576,00
2025	Del 1 al 31 de enero	\$8.893.576,00	\$8.893.576,00
VALOR TOTAL DEL CONTRATO			\$17.787.152

6.3. Rubros que componen el valor estimado del contrato.

A-02-02-02-007-002 SERVICIOS INMOBILIARIOS – ACTIVIDAD ARRENDAMIENTO INMUEBLES.

6.4. El Certificado de Disponibilidad Presupuestal que respalda la contratación.

El presente proceso se encuentra amparado con el **Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 169924 de fecha 30 de octubre de 2024**, expedido por el Coordinador del Grupo de Presupuesto de la ARN.

Adicionalmente, se cuenta con el Oficio de aprobación de **Vigencias Futuras Ordinarias Radicado entrada 1-2024-108329 No. Expediente 1878/2024/SITPRES**, suscrito por Jairo Alonso Bautista, Director General del Presupuesto Público Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por medio del cual se aprueban vigencias futuras para la contratación de los arrendamientos de las sedes de la ARN y **Autorización SIIF 73924**, suscrito por Zayda Ximena Wilches Ayala del Grupo de Presupuesto.

7. JUSTIFICACIÓN DE REQUISITOS HABILITANTES

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

7.1. Requisitos mínimos habilitantes. (CUMPLE / NO CUMPLE)

7.1.1. Capacidad Jurídica:

No aplica teniendo en cuenta la modalidad de contratación.

7.1.2. Capacidad Financiera y Organizacional:

No aplica teniendo en cuenta la modalidad de contratación.

7.1.3. Capacidad Técnica:

No aplica teniendo en cuenta la modalidad de contratación.

8. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

8.1. Factores de Selección:

No aplica teniendo en cuenta la modalidad de contratación.

9. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

1	o.	
Específico	Clase	
Interno/externo	Fuente	
Ejecución	Etapas	
Operacional	Tipo	
Daño estructural o de instalaciones de energía y agua y acueducto en el inmueble que impidan la continuación del contrato de arrendamiento	Descripción	
	(Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	
	Consecuencia de la ocurrencia del evento	
	Probabilidad	
	Impacto	
7	Valoración del riesgo	
Alto	Categoría	
Contratista	A quién se le asigna	
Dejar constancias de entrada y recibo del inmueble en donde indique el estado del mismo, y dar aviso oportuno al arrendador en caso de evidenciar un posible daño estructural	Tratamiento/ Controles a ser implementados	
	Impacto después del tratamiento	
	Probabilidad	
	Impacto	
	3	Valoración del riesgo
Bajo	Categoría	
52	¿Afecta la ejecución del contrato?	
Supervisor – Grupo de Gestión Administrativa	Persona responsable por implementar el tratamiento	
Durante la Ejecución del contrato	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	
Elaboración de informe de supervisión, informes del contratista y reunión con el contratista	Monitoreo y Revisión	
	¿Cómo se realiza el monitoreo?	
Al momento de la entrega del bien inmueble arrendado, y cada seis (6) meses	Periodicidad ¿Cuándo?	

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

0.	2	3	4	Impacto después del tratamiento										Monitoreo y Revisión	
Clase	Especifico	Especifico	General	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	A quién se le asigna	Tratamiento/ Controles a ser implementados	¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?	
Fuente	Interno	Interno	Externo												
Etapas	Ejecución	Operacional y técnico	Ejecución												
Tipo	Operacional		De ejecución												
Descripción	(Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Imposibilidad de ejecutar las actividades por causa de orden público	Dada la misión de la ARN problemas de orden público o político pueden afectar el inmueble Alteración del orden público, Paros, huelgas, actos terroristas, y/o hechos similares que impidan el uso del inmueble o afecten la estructura del mismo.												
				Consecuencia de la ocurrencia del evento											
			Alteración del equilibrio contractual												
			</												

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

O.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	A quién se le asigna	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y Revisión	
					(Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)								Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
5	General	Externo	Ejecución	Operacional	Parálisis total o parcial de la prestación del servicio por la declaratoria de alguna emergencia derivada de una pandemia, epidemia, desastre antrópico o natural.	Inejecución total o parcial del objeto y obligaciones contractuales de la relación contractual entre las partes	3	5	8	Alto	Entidad / Arrendador	Las partes en caso de presentarse alguna emergencia o situación especial deberán cumplir y atender, las disposiciones y reglamentaciones dictadas por el Gobierno Nacional en procura de atender la misma. Realizar las modificaciones contractuales que resulten necesarias para la suspensión o cambios a las condiciones del contrato que permitan la ejecución o terminación de la relación contractual, sin afectación de ninguna de las partes.	2	3	5	Medio	5	Oficina asesora jurídica y Contralista	Durante la ejecución del contrato	Contrato, sus modificaciones y sus antecedentes	Constantemente

10. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Atendiendo la naturaleza, las características del contrato y de las partes contratantes; y de acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, no se exigirán garantías para el presente proceso

11. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

Frente a este punto, se reitera lo señalado en el numeral 6.1 de este estudio.

12. COMPRAS PÚBLICAS SOSTENIBLES (IMPACTO AMBIENTAL Y SU MITIGACIÓN)

El contrato que se suscriba como producto del presente estudio previo, genera para el contratista, la obligación de conocer las políticas y directrices consagradas en la Política Nacional de Producción y Consumo Sostenible de Colombia

13. SUPERVISIÓN

El seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del Contrato será ejercido por La ARN a través del/la **COORDINADOR (A) DEL GRUPO TERRITORIAL ARN VALLE DEL CAUCA - EJE CAFETERO**, cargo

ESTUDIO PREVIO PARA LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN DIRECTA

desempeñado actualmente por **JENNIFER BETANCOURT MARIN**, o por la persona designada por el Ordenador del Gasto en la sección de “Información Presupuestal” en el ítem “Asignaciones para el seguimiento” del Contrato Electrónico de Arrendamiento correspondiente.

Fecha, noviembre 2024.

Juan Carlos
Colmenares
Vargas

Firmado
digitalmente por
Juan Carlos
Colmenares Vargas

JUAN CARLOS COLMENARES VARGAS

Subdirector Territorial (E)

Estructuradores:

Proyectó Técnicamente/Jurídicamente: Olga Lucia Palacios Parada – Abogada Subdirección Administrativa
Revisó Técnicamente: Abel Mauricio Jimenez Roa –Grupo de Gestión Administrativa
Revisó Técnico y Eléctrico: David Hernando Salas –Grupo de Gestion Administrativa
Aprobó Técnicamente: Roberto Enrique Menjura Camacho – Profesional Especializado Grupo de Gestión Administrativa.
Proyectó Jurídicamente: Constanza Avila Montenegro – Abogada Grupo de Gestión Contractual
Proyectó Financieramente: Adriana Jiménez Sguerra – Grupo de Gestión Contractual
Revisó Jurídicamente: Laura Fernanda Gómez Ramírez– Abogada Grupo de Gestión Contractual
Aprobó Jurídicamente: Juan Pablo Rendón García – Asesor / Coordinador Grupo de Gestión Contractual.